

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ)

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Сестрорецкая улица, дом 1, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 141,7 кв.м, кадастровый номер 78:34:0414106:2821, подвал**

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 27.12.2022;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

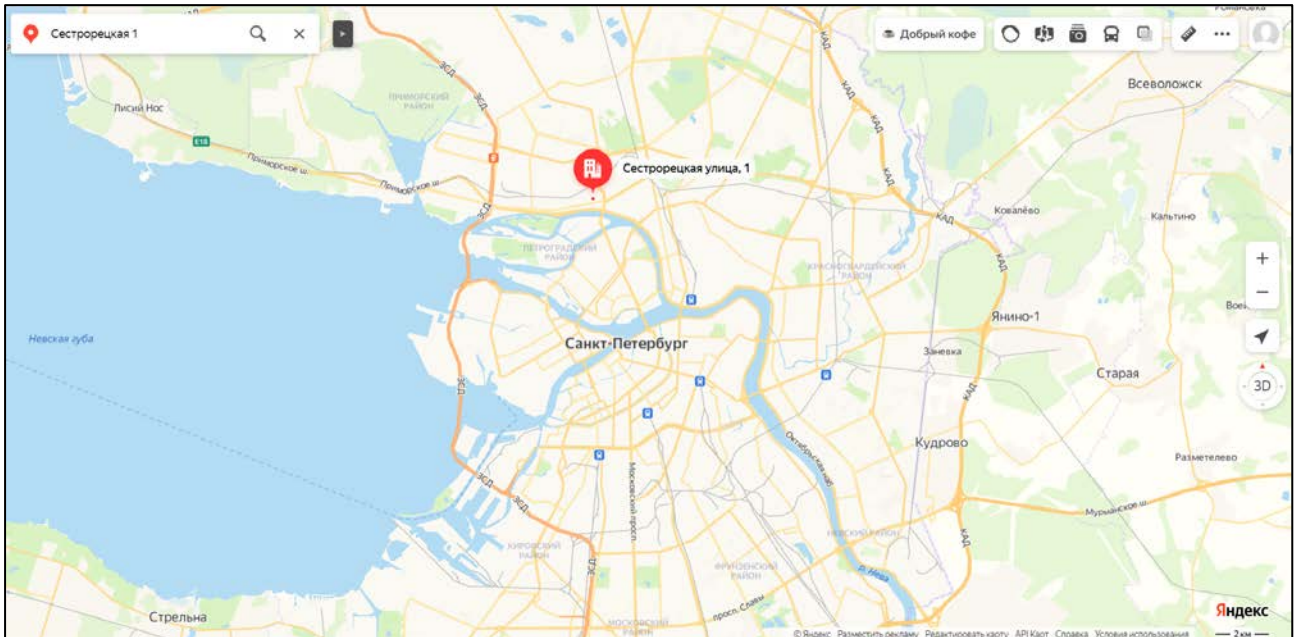


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

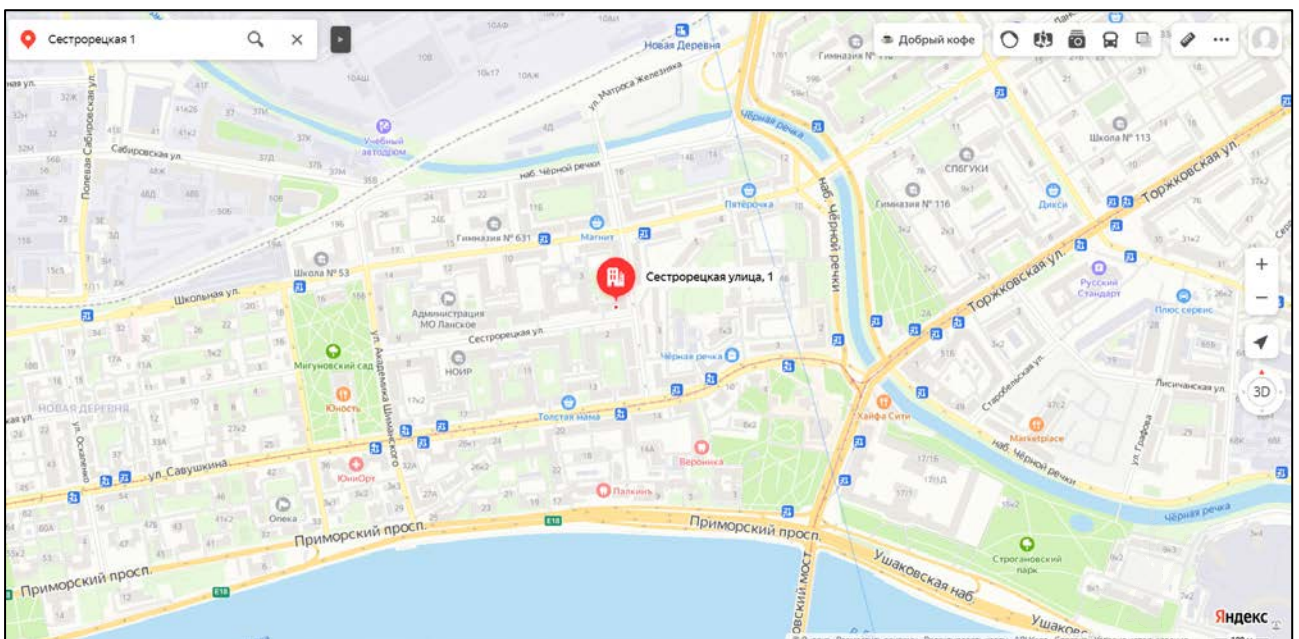
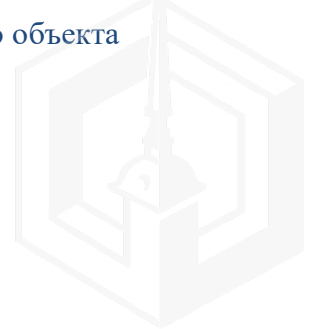


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 2-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Сестрорецкая улица, дом 1, литера А, помещение 2-Н	
Площадь помещения	141,7 кв. м
Кадастровый номер	78:34:0414106:2821
Кадастровая стоимость, руб.	3 094 908,64
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	669 271,51
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	250 138,68
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,25
Вид права	Собственность 283467.1 12.07.1999 00:00:00
Вход	Отдельный с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения/водоотведения
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: - в ч.п.1 Объекта в стене, обладающей признаками капитальности, оборудован оконный проем; - между ч.п.6 и 7, 6 и 8, 7 и 8 Объекта демонтированы перегородки с дверными проемами; - в ч.п.3 Объекта оборудована перегородка
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

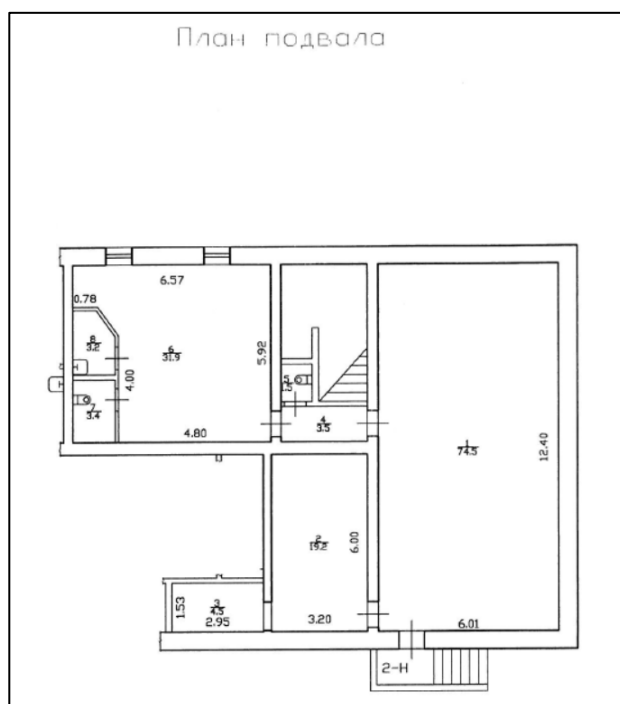


Рисунок 3. План помещения 2-Н



<b>Помещение</b>		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 19.09.2020		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Помещение	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:34:0414106:2821	
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Сестрорецкая улица, дом 1, литера А, помещение 2-Н	
Площадь, кв.м	141.7	
Назначение	Нежилое	
Этаж	подвал	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	3094908.64	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
<b>Ранее присвоенные номера</b>		
Кадастровый номер	78:34:4141Е:4:14:2	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 283467.1 от 12.07.1999	

Рисунок 4. Справочная информация по Объекту оценки

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Приморском районе г. Санкт-Петербурга.

#### Характер окружения

Объект оценки расположен в северо-западной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, торговыми центрами, аптеками, кафе. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 35, детский сад № 10, детский сад № 11, школа № 53, гимназия № 631, гимназия № 116, медицинский техникум № 9, библиотека № 2 им. Д. А. Фурманова, Органы опеки и попечительства, СПбГУКИ, МФЦ Мои документы, Мигуновский сад.

Вход в помещение осуществляется через отдельный вход с улицы.



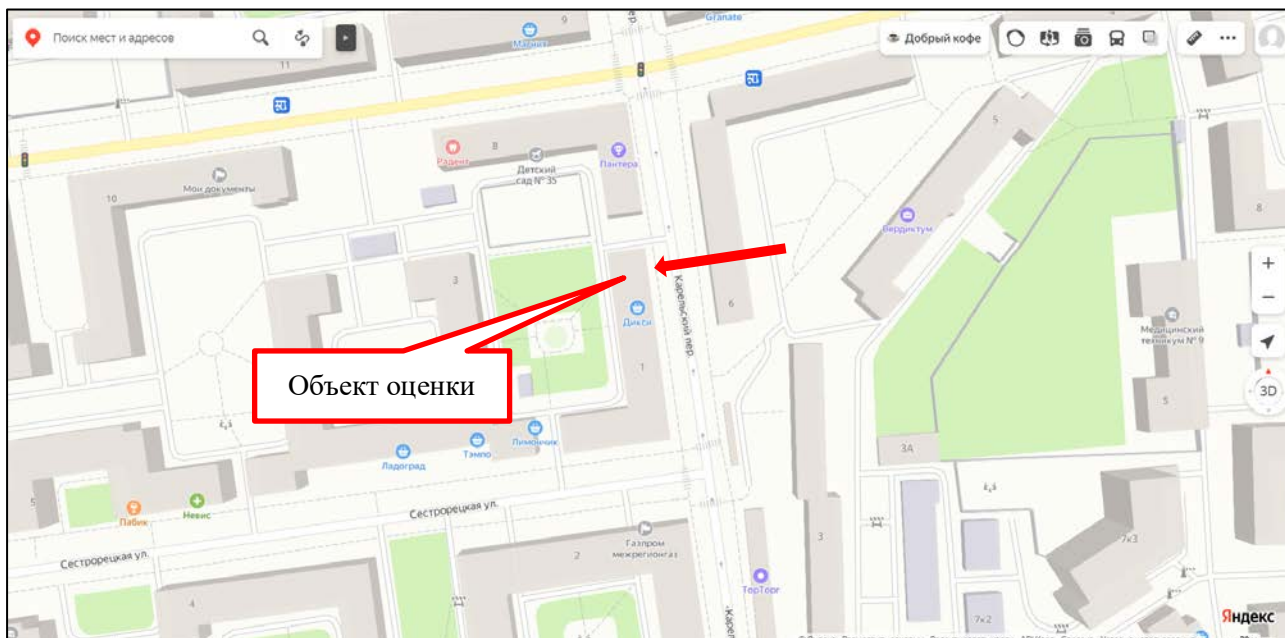


Рисунок 5. Расположение подходов к помещению

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен вблизи улицы Школьной, а также улицы Сестрорецкой и Карельского переулка. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «средняя».

Ближайшая станция метро «Черная речка» располагается в 7 минутах (590 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Школьная улица») расположена на расстоянии 190 м (2 минута ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус № 211).

#### **2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 29.07.2021г. № КУВИ-002/2021-95780575 ограничения (обременения) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, Сестрорецкая улица, дом 1, литера А, помещение 2-Н не зарегистрированы.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-6045/21-0-1 от 28.07.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Сестрорецкая улица, дом 1, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(34)03).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов

культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

Согласно письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу от 14.09.2021г. № ИВ-130-30958, объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Сестрорецкая улица, дом 1, литера А, помещение 2-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2583-РЗ от 03.10.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Сестрорецкая ул., д. 1, литера А, пом. 2-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Сестрорецкая ул., д. 1, литера А, пом. 2-Н



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Вход в помещение



Фото № 4 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 5 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения





## АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Сестрорецкая улица, дом 1, литера А, помещение 2-Н,  
общая площадь 141,7 кв.м, кадастровый номер 78:34:0414106:2821, подвал**

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Сестрорецкая улица, дом 1, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 141,7 кв.м, кадастровый номер 78:34:0414106:2821, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.12.2022, при дневном освещении.
Вход	Отдельный с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения/водоотведения
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: -в ч.п.1 Объекта в стене, обладающей признаками капитальности, оборудован оконный проем; -между ч.п.6 и 7, 6 и 8, 7 и 8 Объекта демонтированы перегородки с дверными проемами; -в ч.п.3 Объекта оборудована перегородка
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	27.12.2022



### 3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения (например, офис, бытовые услуги и пр.) после проведения косметического ремонта.

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Сестрорецкая улица, дом 1, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 141,7 кв.м., кадастровый номер 78:34:0414106:2821, подвал	32 040	4 540 000	38 447	5 448 000
<b>Итого:</b>	<b>32 040</b>	<b>4 540 000</b>	<b>38 447</b>	<b>5 448 000</b>

