

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 11, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 128,2 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003075:2593,1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 09.10.2023.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

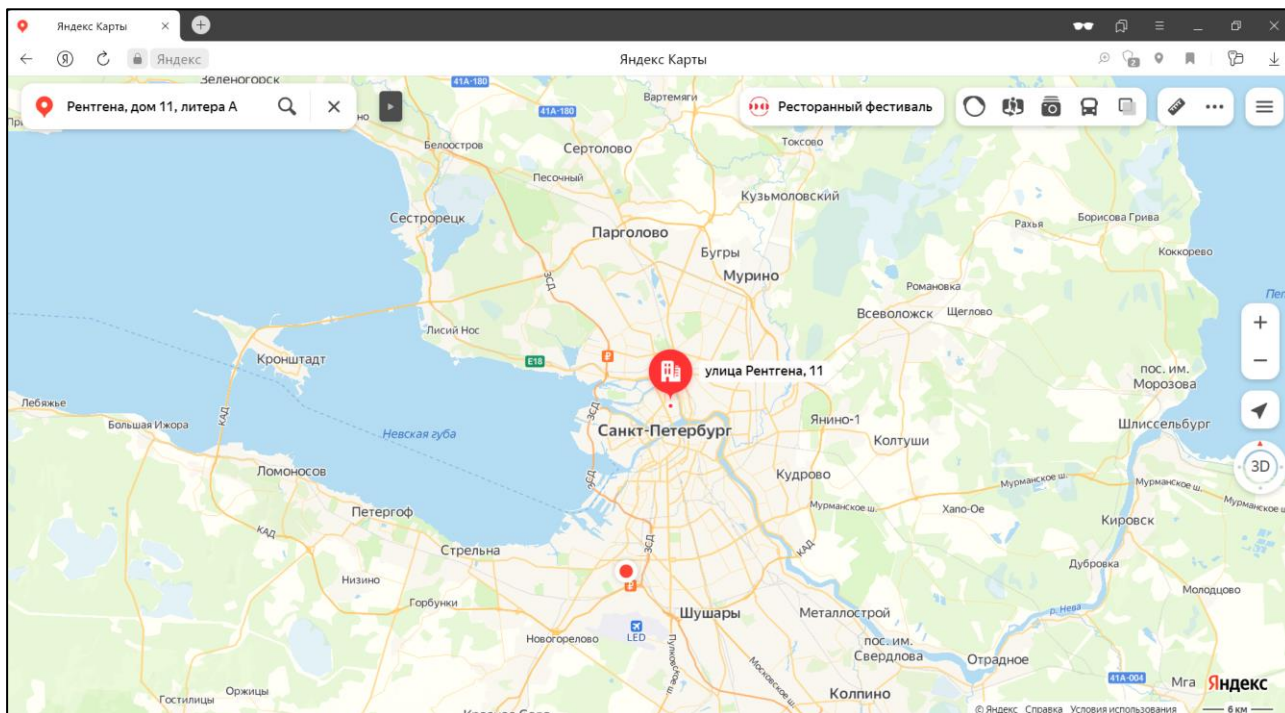


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

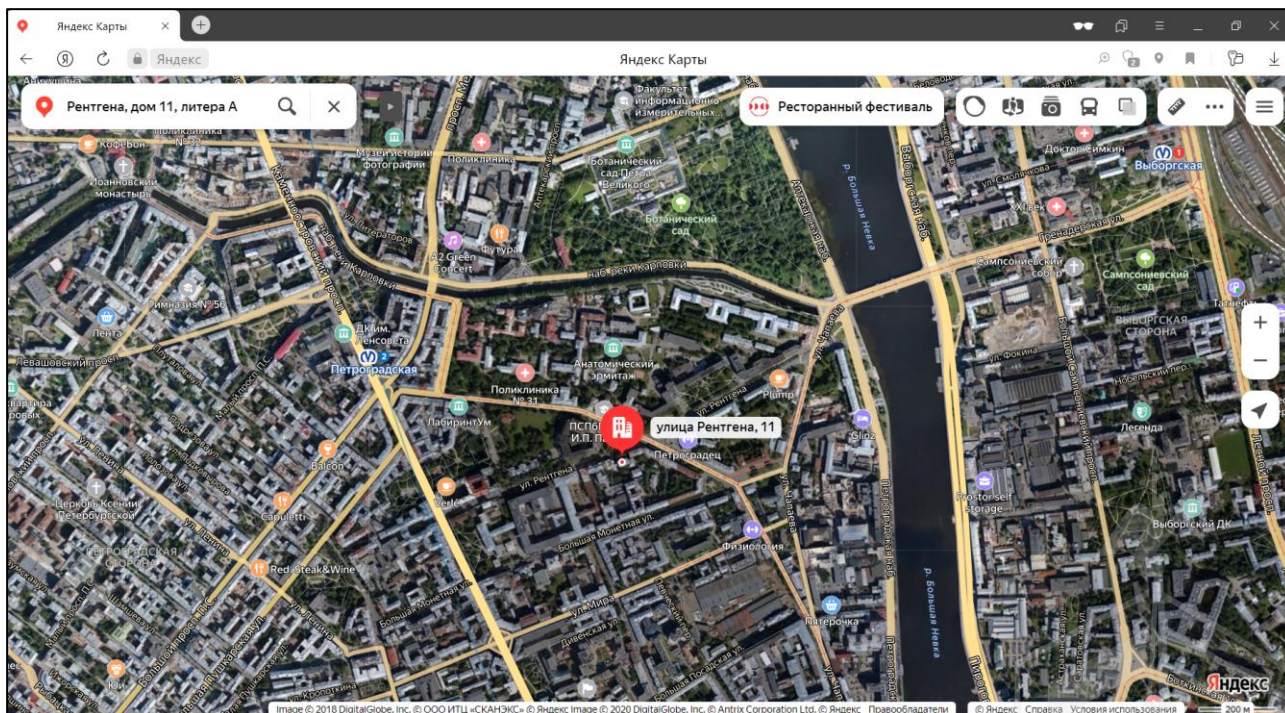


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	128,2 кв. м
Кадастровый номер	78:07:0003075:2593
Кадастровая стоимость, руб.	10 569 268,47
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	82 443,59
Наименование	Помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	2,35 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-14/2003-340.1 от 25.01.2003
Вход	2 отдельных с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Отличное
Текущее использование	Помещение используется Региональным общественным фондом-центром специальных программ по договору аренды №15-А031106 от 30.07.2019





Помещение

Дата обновления информации: 28.06.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003075:2593
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 11, литера А, помещение 1-Н
Площадь, кв.м	128.2
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	10569268.47
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

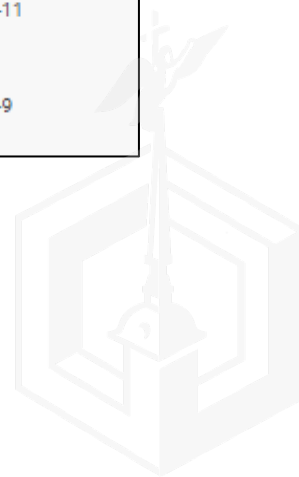
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:7:3075:31:95:1
Кадастровый номер	78:3075:0:95:1
Инвентарный номер	78:7:3075:31:95:1

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-14/2003-340.1 от 25.01.2003
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 78:07:0003075:2593-78/031/2019-8 от 12.08.2019 № 78:07:0003075:2593-78/011/2023-10 от 26.07.2023 № 78:07:0003075:2593-78/011/2023-11 от 03.08.2023 Аренда № 78:07:0003075:2593-78/031/2019-9 от 12.08.2019

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



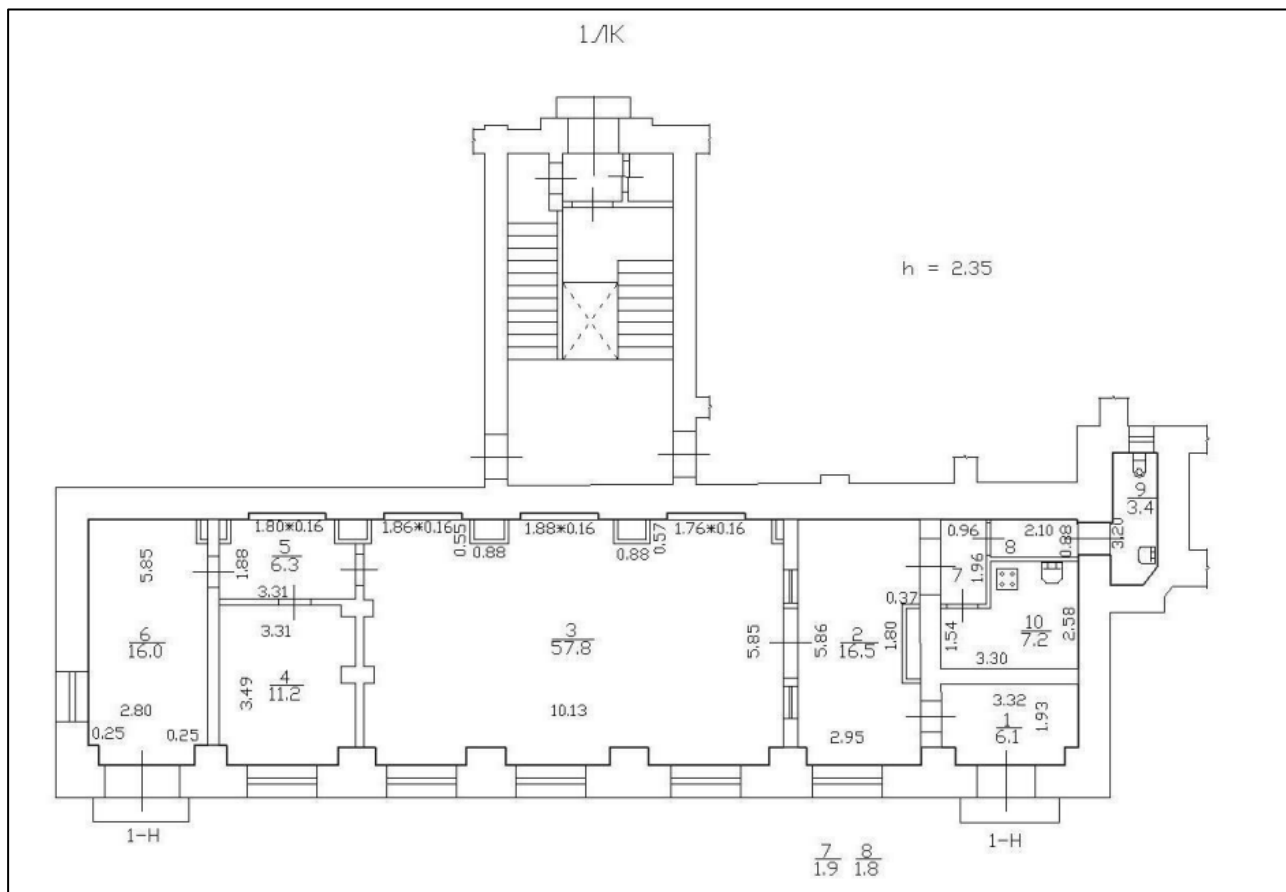


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

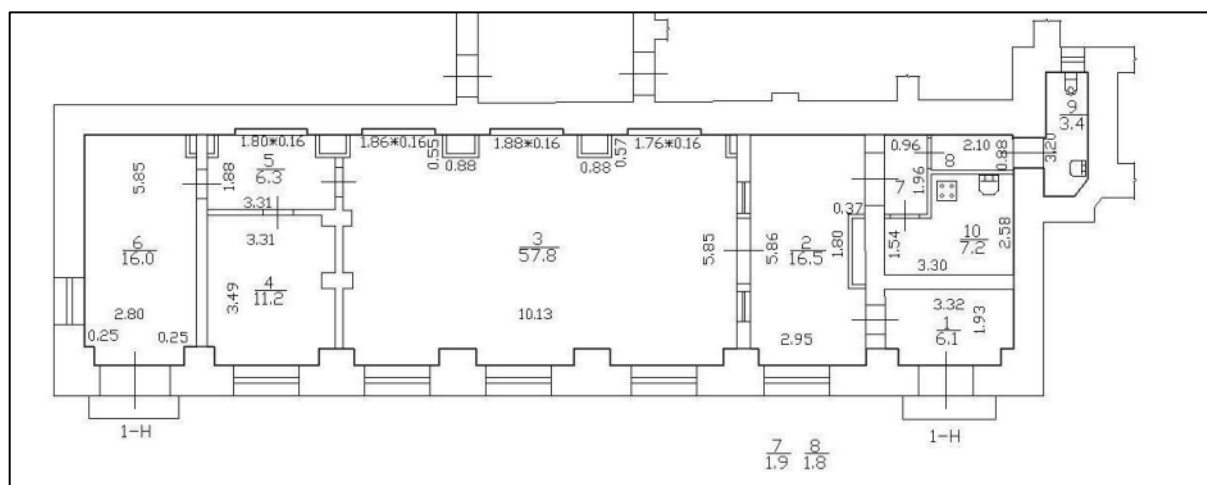


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Петроградском районе г. Санкт-Петербурга.



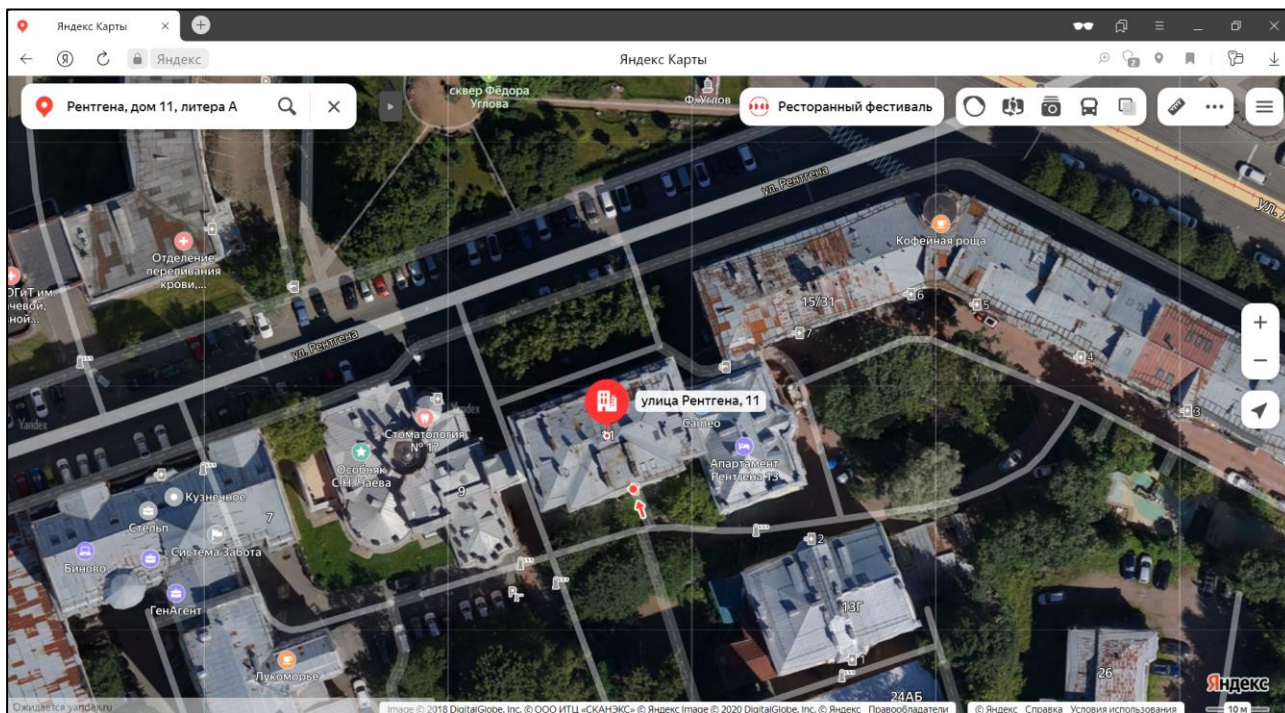


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: Государственный медицинский университет им. И.П. Павлова, медицинские учреждения, спортзалы, рестораны, Ботанический сад.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 500 м от крупной транспортной магистрали – Каменноостровский проспект.

Ближайшая станция метро «Петроградская» располагается в 10 минутах (860 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 03.08.2023г. № КУВИ-001/2023-176959500 на оцениваемый объект зарегистрировано следующее ограничение (обременение) прав:

- Аренда, срок действия которой с 12.08.2019 по 12.08.2068, на основании Договора аренды, № 15-A031106 от 30.07.2019

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-16919/23-0-1 от 12.07.2023 г. объект, расположенный по адресу: 197101, г. Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 11, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)) объектов культурного наследия. Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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".

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2454-РЗ от 27.09.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рентгена, д. 11, литера А, пом. 1-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. Объект передан в аренду по договору от 30.07.2019 № 15-A031106

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Внутреннее окружение



Фото № 4 – Окна в помещении

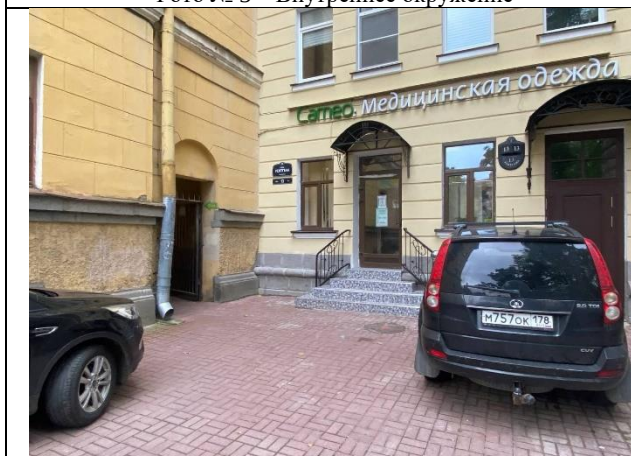


Фото № 5 – Вход в помещение

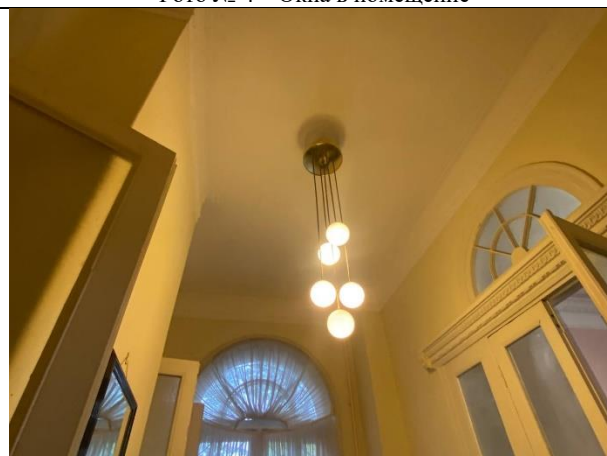


Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения

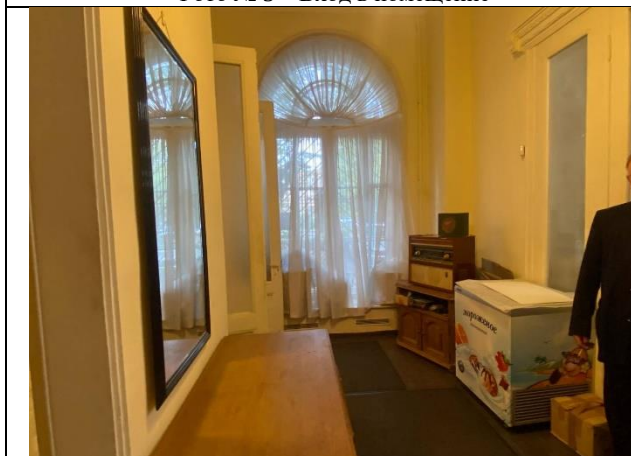


Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения

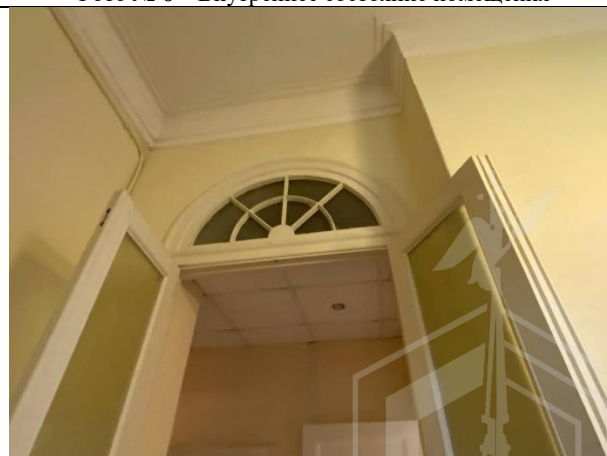


Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



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

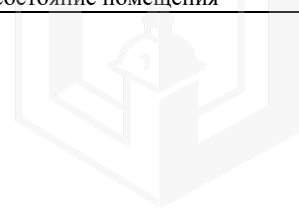




Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения

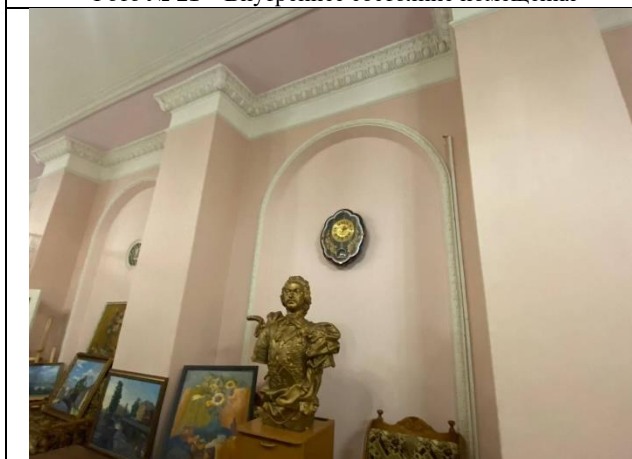


Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения

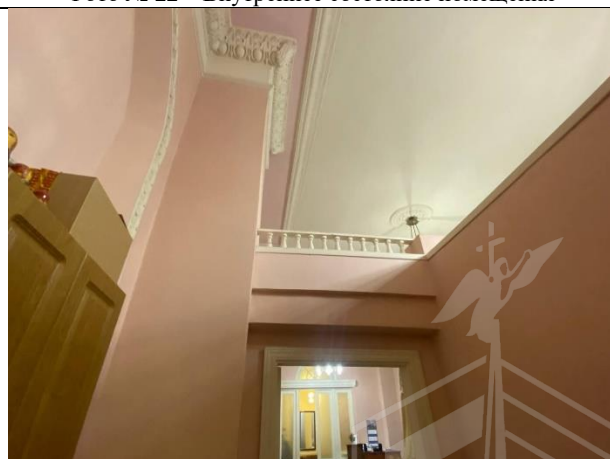
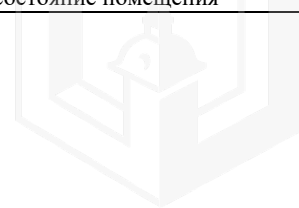


Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



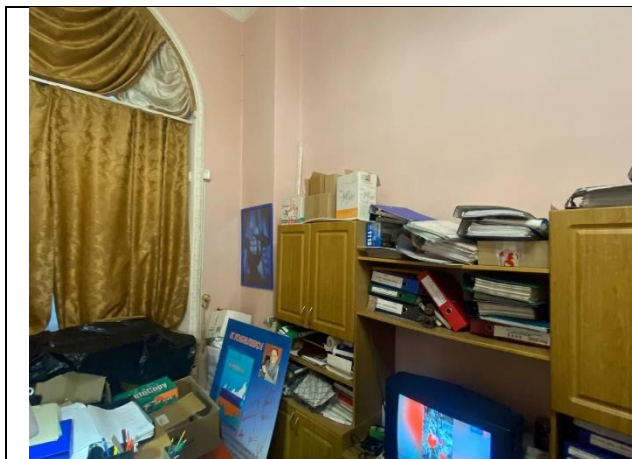


Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
улица Рентгена, дом 11, литера А, помещение 1-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 11, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 128,2 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003075:2593,1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 09.10.2023, при дневном освещении.
Вход	2 отдельных с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Отличное
Текущее использование	Помещение используется Региональным общественным фондом-центром специальных программ по договору аренды №15-А031106 от 30.07.2019

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	09.10.2023



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.*

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 учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 11, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 128,2 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003075:2593, 1 этаж	90 484	11 600 000	108 580	13 920 000
Итого:	90 484	11 600 000	108 580	13 920 000

