КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Дачный проспект, дом 11, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 165 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008431:6806, цокольный этаж**

## 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 12.11.2022

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

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

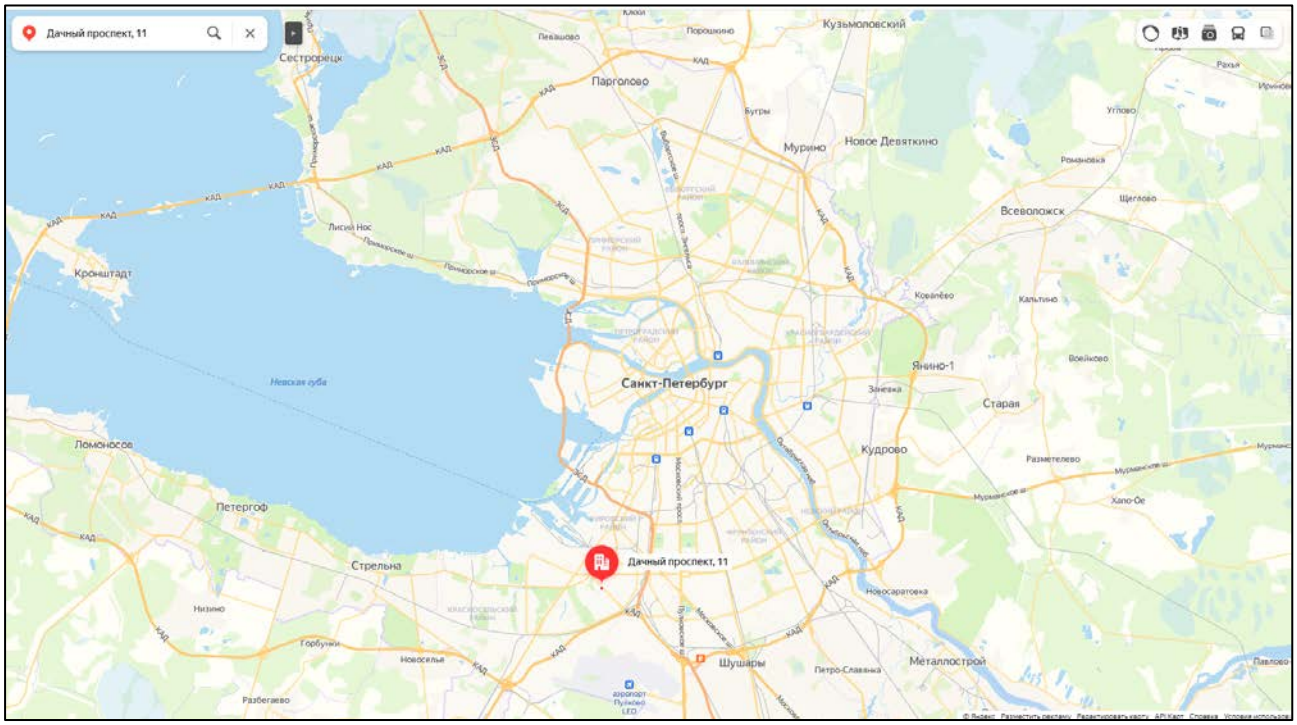



Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

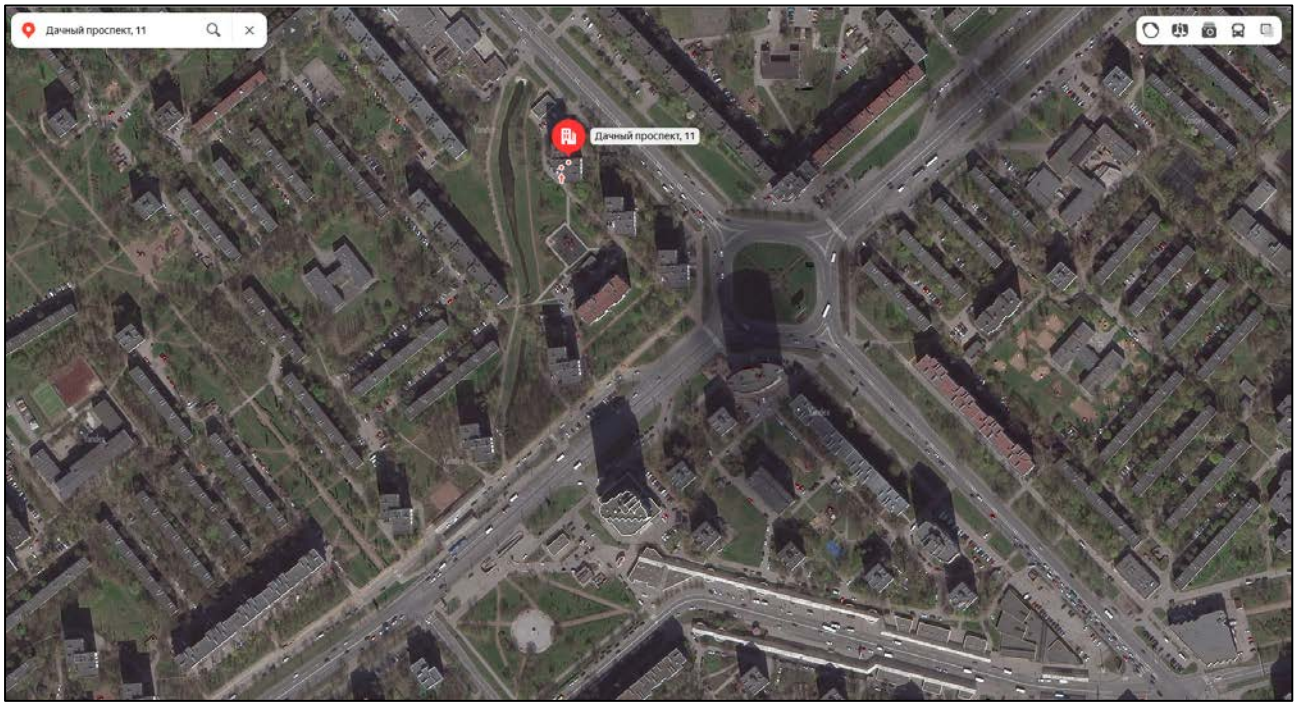



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения | 195 кв. м |
| Кадастровый номер | 78:15:0008431:6806 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 11 929 623,24 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 61 177 |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Наименование | Нежилое помещение |
| Этаж расположения | Цоколь |
| Высота помещения, м | н\д |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 1510579.1 от 14.04.2001 |
| Вход | Отдельный с улицы, отдельный со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменены |
| Состояние объекта | Нормальное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой |

**Помещение**
Дата обновления информации: 19.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ···

**Общая информация**

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:15:0008431:6806 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 19.09.2012 |

**Характеристики объекта**

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, пр-кт. Дачный, д. 11, литера. А, пом. 1-Н |
| Площадь, кв.м | 165 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | цокольный |

**Сведения о кадастровой стоимости**

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 11929623.24 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата внесения | 09.01.2019 |

**Ранее присвоенные номера**

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер | 78:8431:0:9:1 |

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность № 1510579.1 от 14.04.2001 |
| **Ограничение прав и обременение объекта недвижимости** | № 78:15:0008431:6806-78/041/2018-1 отсутствует |

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

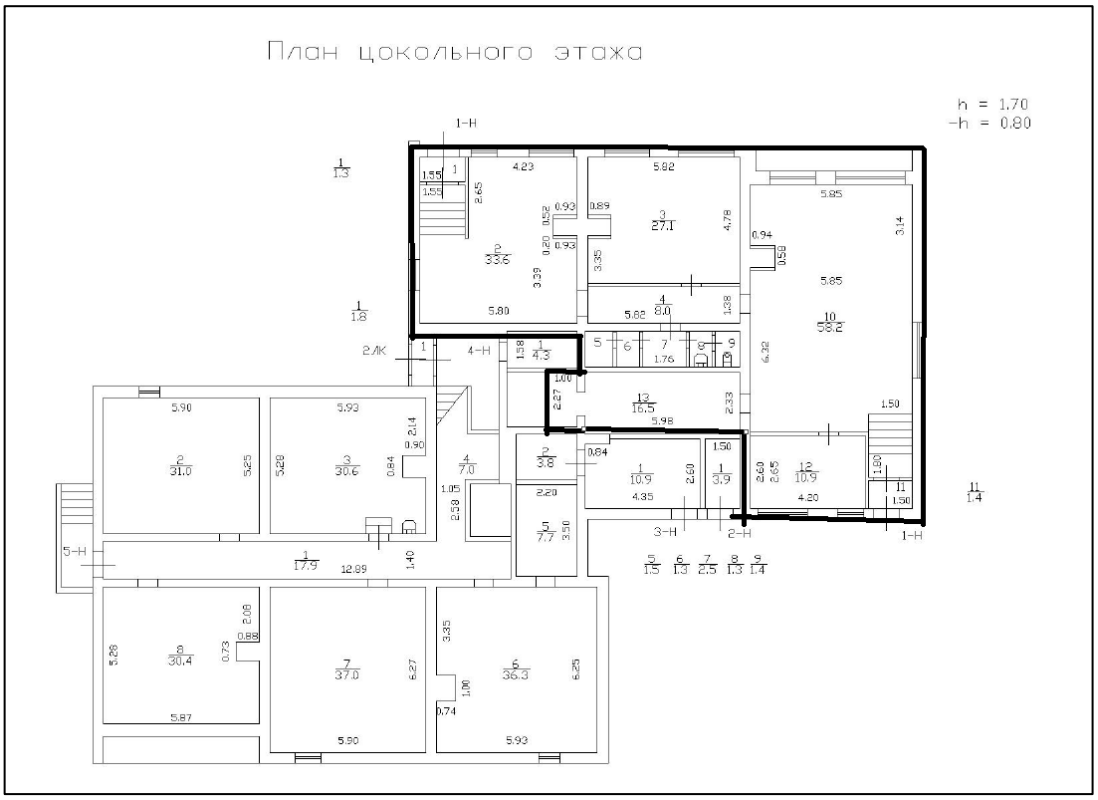



Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

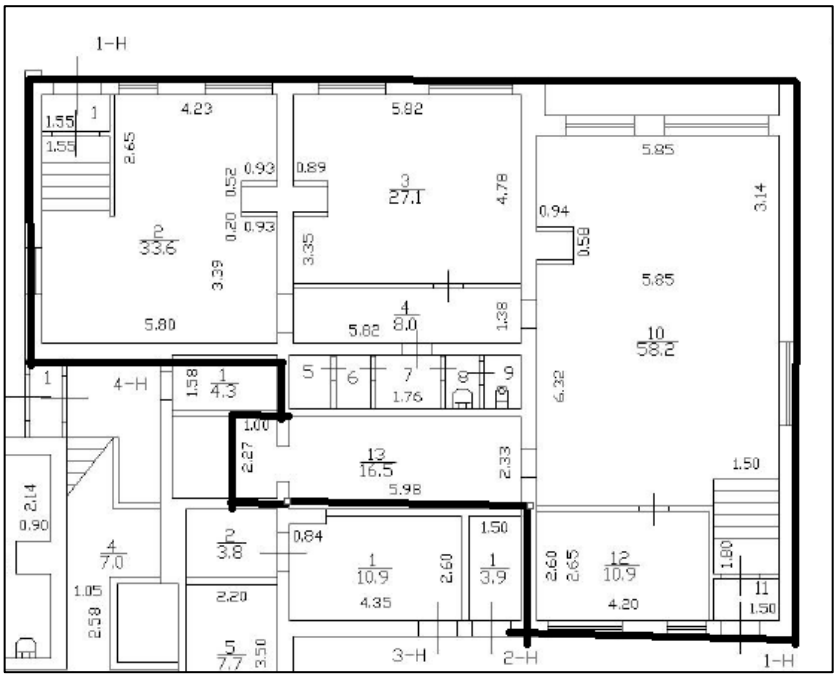


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

## 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Кировском 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: адвокатская контора, продуктовые магазины, парикмахерская, школа №279, служба газового хозяйства, бар, магазин одежды, багетная мастерская и другие объекты.

***Транспортная доступность***

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – Дачном проспекте, до проспекта Ветеранов – около 200 м.

Ближайшая станция метро «Проспект Ветеранов» располагается в 6 минутах (480 км.) ходьбы пешком.

## 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2022-22546794 от 17.02.2022 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, Дачный пр., дом 11, литера А, помещение 1-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5183/21-0-1 от 30.06.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Дачный пр., дом 11, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

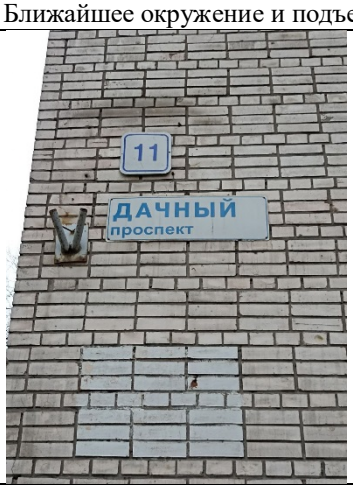
Согласно письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу №ИП-130-1891 от 26.07.2021 г. Объект оценки, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, Дачный пр., дом 11, литера А, помещение 1-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

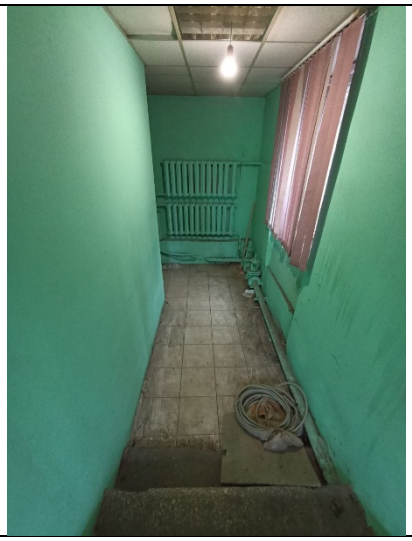
Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Дачный пр., дом 11, литера А», обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объектов:

- 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 Объектах, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

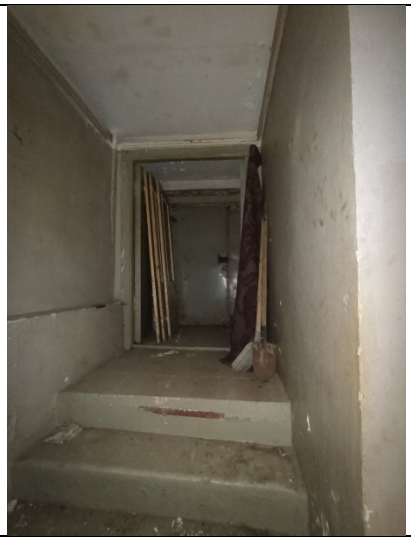
| | |
|---|---|
| | |
| Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути | Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути |
|  | |
| Фото № 3 – Адресный указатель | Фото № 4 – Вход в помещение (общий со двора) |
| | |
| Фото № 5 – Здание, в котором находится объект оценки | Фото № 6 – Вход в помещение |

| | |
|---|---|
| | |
| Фото № 7 – Расположение окон оцениваемого помещения | Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения |
| |  |
| Фото № 9 – Проход к помещению | Фото № 10 – Проход к помещению |
| | |
| 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 |
| | |
| Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения | Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения |

| | |
|---|---|
|  | |
| Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения | Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения |

# АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:**
**г. Санкт-Петербург, Дачный проспект, дом 11, литера А, помещение 1-Н,**
**общая площадь 165 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008431:6806, цокольный этаж**

| Параметр | Значение |
|---|---|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Дачный проспект, дом 11, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 165 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008431:6806, цокольный этаж |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 12.11.2022, при дневном освещении |
| Вход | Отдельный с улицы, отдельный со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменены |
| Состояние объекта | Нормальное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|---|---|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андрианова А.С. |
| Подпись | |
| Дата | 12.11.2022 |

## 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.*

## 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, Дачный проспект, дом 11, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 165 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008431:6806, цокольный этаж | 67 879 | 11 200 000 | 81 455 | 13 440 000 |
| **Итого:** | **67 879** | **11 200 000** | **81 455** | **13 440 000** |