

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Блохина, дом 8, литера А, помещение 17-Н, общая площадь 248 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003045:3389, 1 этаж, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 01.11.2023.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

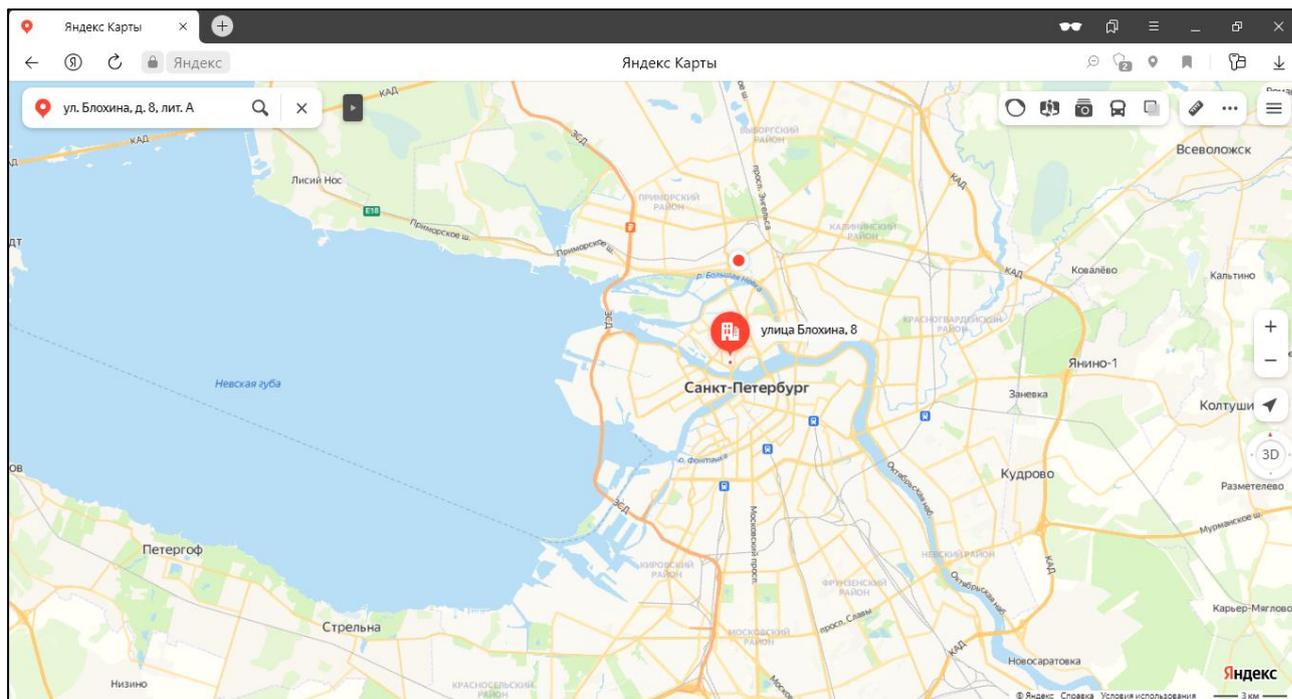


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

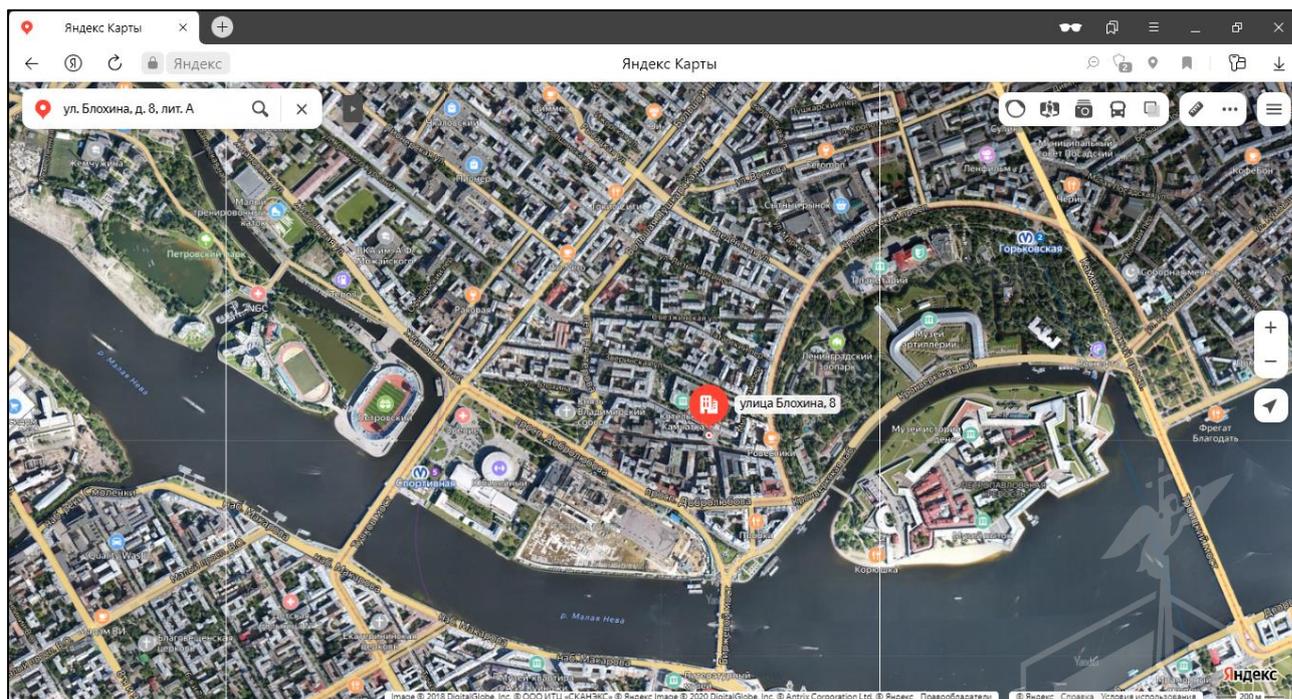


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	248
Кадастровый номер	78:07:0003045:3389
Кадастровая стоимость, руб.	21 690 675,67
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	87 462,40
Наименование	Помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1, подвал (1 этаж - 17,5 кв.м, подвал - 230,5 кв.м)
Высота помещения	2,33/2,39
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:07:0003045:3389-78/031/2017-1 от 25.08.2017
Вход	Отдельный со двора, 3 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация.
Наличие перепланировок	Выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы.



Помещение
Дата обновления информации: 17.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003045:3389
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Блохина, д. 8, литера. А, пом. 17-Н
Площадь, кв.м	248
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	21690675.67
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	168139875
Кадастровый номер	78:7:3045:1:45:10

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:07:0003045:3389-78/031/2017-1 от 25.08.2017
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины, кафе, Клиника лазерной хирургии, Провиантский сквер, кафе, бытовые услуги, агентство недвижимости, Завод им. Кулакова и др. объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – Кронверкского проспекта и проспекта Добролюбова, вход – расстояние до них около 200 м.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 8 минутах (690 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 13.07.2021 г. № КУВИ - 002/2021-87289711 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Блохина, д. 8, литера А, пом. 17-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5594/21-0-0 от 13.07.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Блохина, д. 8, литера А не относится к числу 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 1 (участок ОЗРЗ-1(07)).

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».

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1919 от 28.07.2021 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО № 1018-РЗ от 11.05.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Блохина, д. 8, литера А, пом. 17-Н», 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 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Дворовая территория



Фото № 5 – Вход во двор



Фото № 6 – Вход в помещение (отдельный со двора)





Фото № 7 – Вход в помещение (общий со двора)



Фото № 8 – Вход в помещение (общий со двора)



Фото № 9 – Вход в помещение (общий со двора)



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



Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения

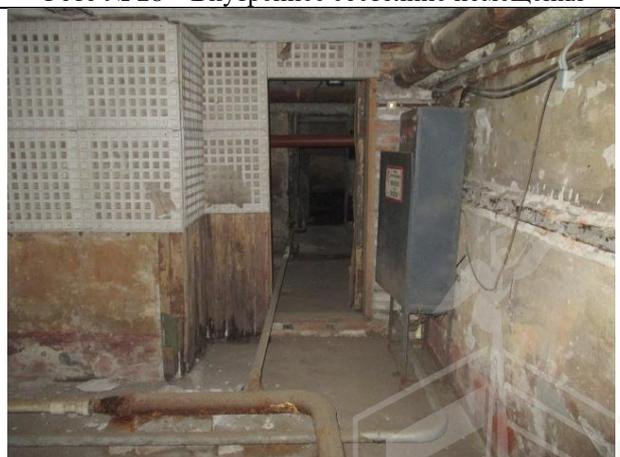


Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения

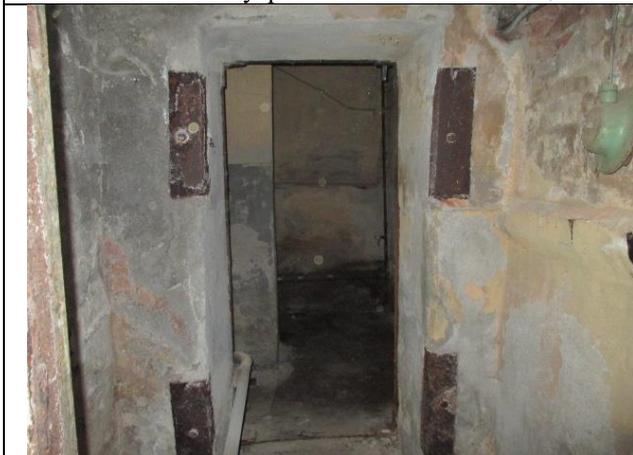


Фото № 33 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 34 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 35 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 36 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 37 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 38 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Блохина, дом 8, литера А, помещение 17-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Блохина, дом 8, литера А, помещение 17-Н, общая площадь 248 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003045:3389, 1 этаж, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 01.11.2023, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора, 3 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация.
Наличие перепланировок	Выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	01.11.2023



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.*

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки.

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, улица Блохина, дом 8, литера А, помещение 17-Н, общая площадь 248 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003045:3389, 1этаж, подвал	25 484	6 320 000	30 645	7 600 000
Итого:	25 484	6 320 000	30 645	7 600 000

