

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещение 44-Н, общая площадь 39,2 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3608, 3 этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 23.10.2023 г.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

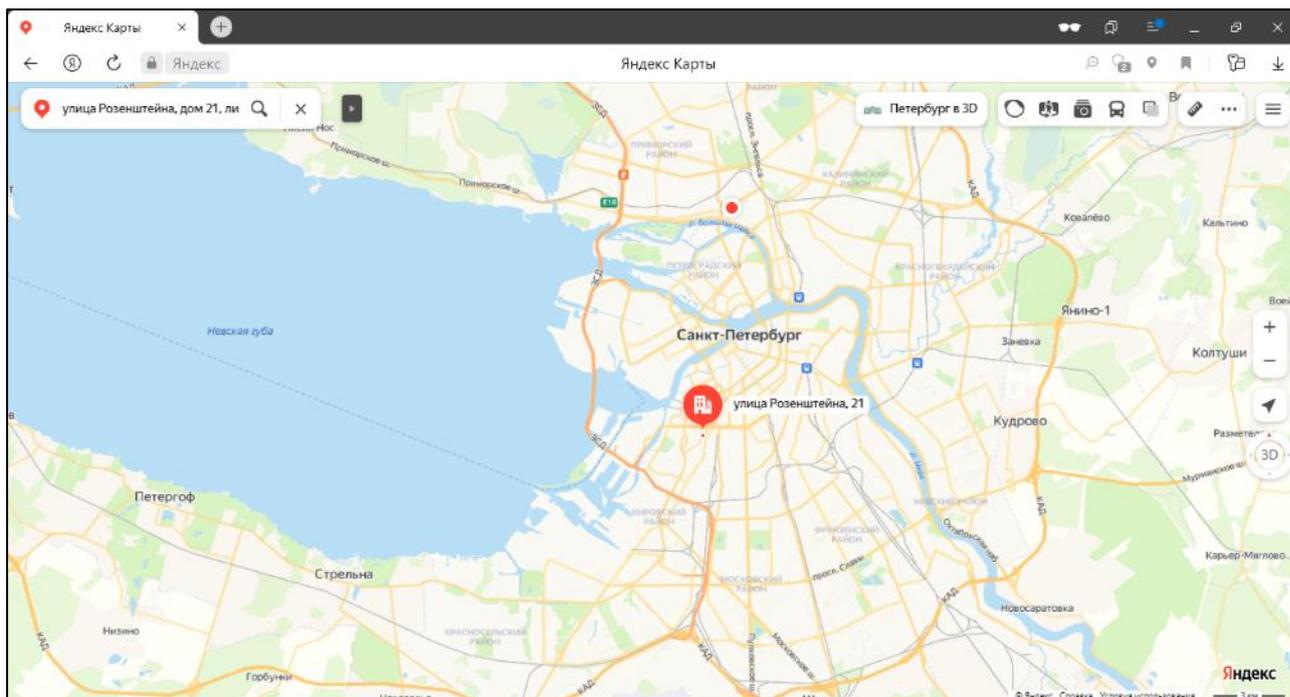


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

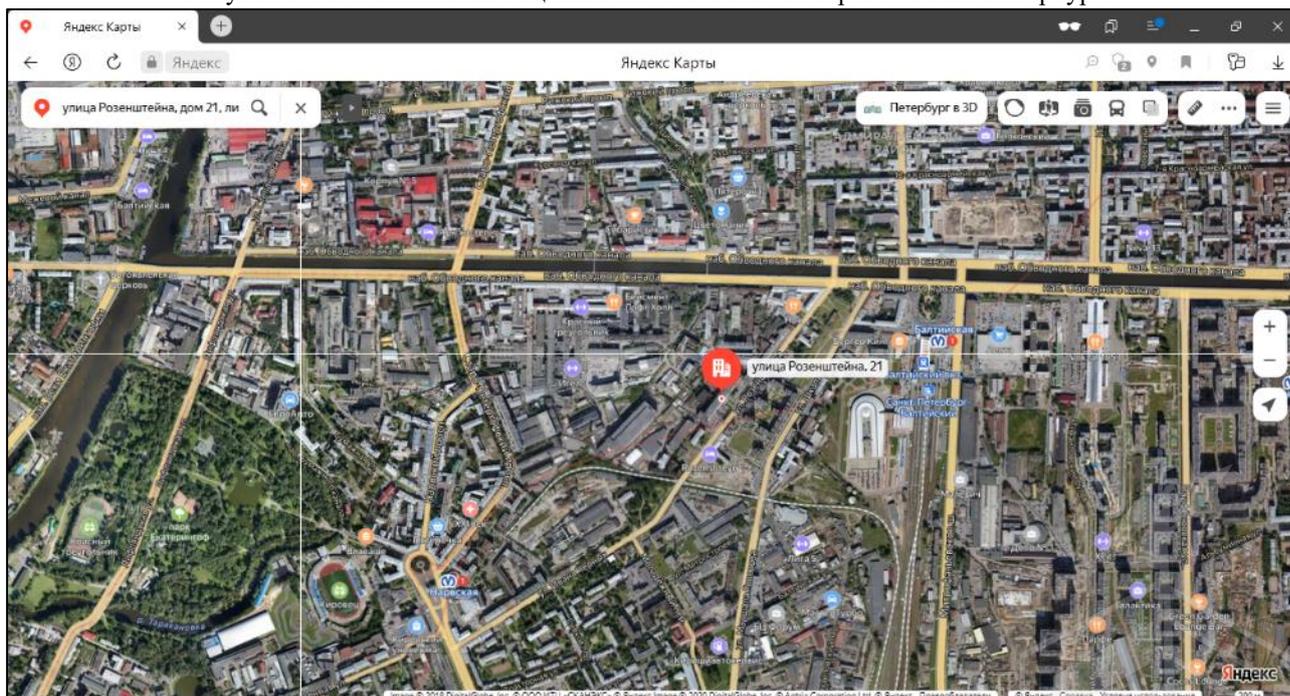


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 1.1. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв.м	39,2
Кадастровый номер	78:32:0008004:3608
Кадастровая стоимость, руб.	262 582,38
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	6 698,53
Наименование	Помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	3 этаж
Высота помещения, м	4
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-30/205/2011-302 от 16.11.2011
Вход	Вход на территорию через проходную здания в котором расположен объект, доступ ограничен. 1 общий вход с улицы, 1 общий вход со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления. Согласно письму Администрации Адмиралтейского района, подключение Объекта к сетям водоснабжения и водоотведения на Объекте имеется.
Наличие перепланировок	Выявлена перепланировка: в ч. п. 1 установлена перегородка с дверным проемом, наружные границы объекта не изменились.
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц



**Помещение**

Дата обновления информации: 18.02.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0008004:3608
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 21, литера. А, пом. 44-Н
Площадь, кв.м	39.2
Назначение	Нежилое
Этаж	3

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	848255.13
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	18.01.2022

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:32:8004:11:14:53
-------------------	---------------------

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-30/205/2011-302 от 16.11.2011
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



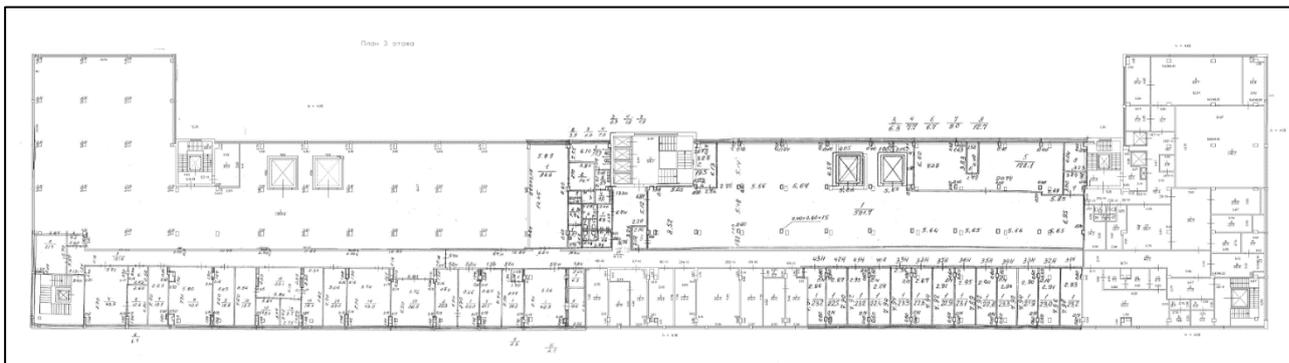


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

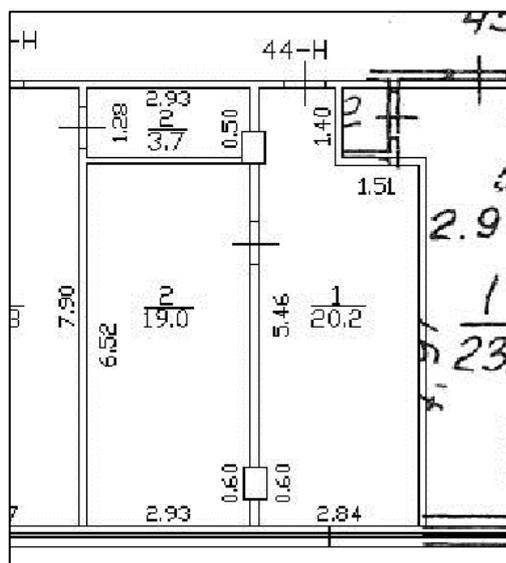


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

## 1.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

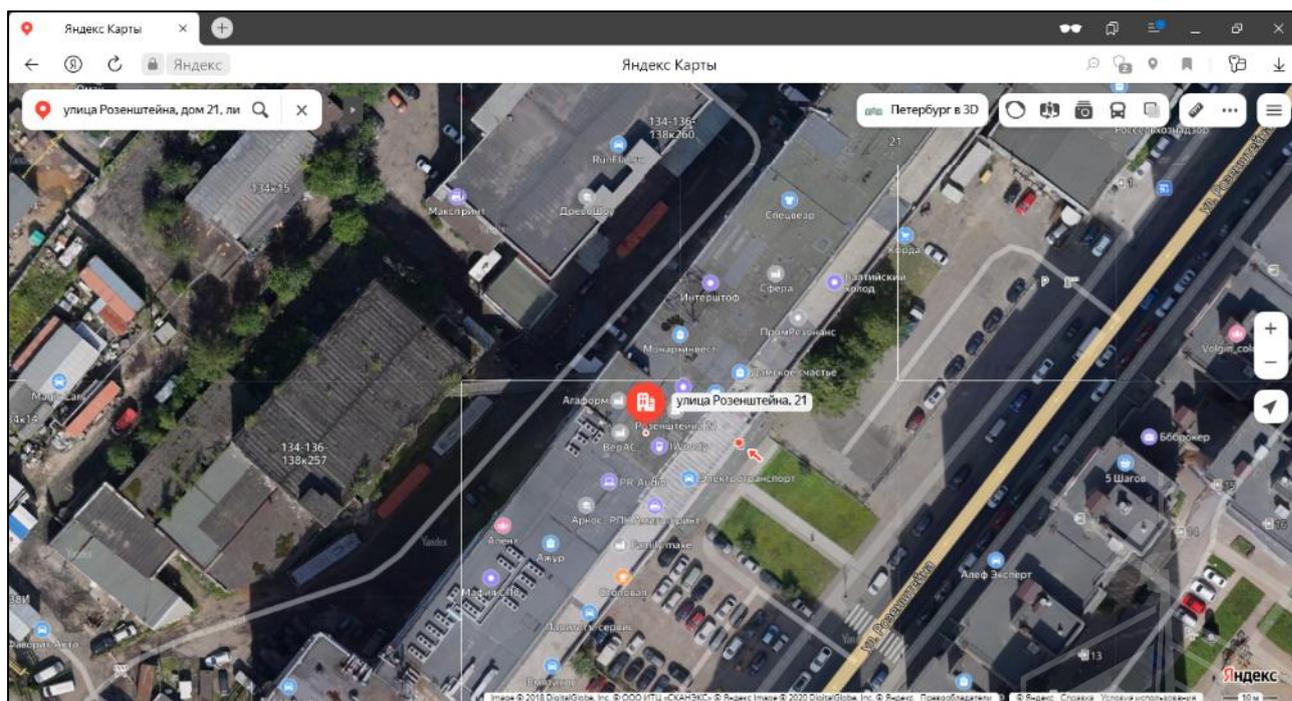


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: автосервис, магазины промтоваров, магазин детских товаров, продуктовые магазины, торгово-промышленная палата, центр полиграфических услуг, Химприбор, рекламное агентство, магазин по продаже кондитерских изделий и др.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на ул. Розенштейна, на расстоянии около 600 м от крупной транспортной магистрали – набережной Обводного канала.

Ближайшая станция метро «Балтийская» располагается в 10 минутах (820 м) пешей доступности. Расстояние до ЗСД около 3,1 км.

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-139212990 от 22.10.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-9033/20-0-0 от 21.05.2020 г. объект, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещение 44-Н 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 Распоряжению КИО № 2810-РЗ от 02.12.2021 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 21, литера А, пом. 44-Н» Обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта отсутствуют.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 4 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 5 – Адресный указатель



Фото № 6 – Внешний вид здания, в котором расположен Объект оценки





Фото № 7 – Общий вход с улицы



Фото № 8 – Общий вход со двора



Фото № 9 – Вход в помещение



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



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещения 44-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещения 44-Н, общая площадь 39,2 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3608, 3 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.10.2023, при дневном освещении.
Вход	Вход на территорию через проходную здания в котором расположен объект, доступ ограничен. 1 общий вход с улицы, 1 общий вход со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.
Наличие перепланировок	Выявлена перепланировка: в ч. п. 1 установлена перегородка с дверным проемом, наружные границы объекта не изменились.
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	23.10.2023



### 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 офисного 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, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещение 44-Н, общая площадь 39,2 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3608, 3 этаж	48 980	1 920 000	58 776	2 304 000
<b>Итого:</b>	<b>48 980</b>	<b>1 920 000</b>	<b>58 776</b>	<b>2 304 000</b>

