

ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещения 63-Н, 64-Н, общая площадь 1103,6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3622, 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:

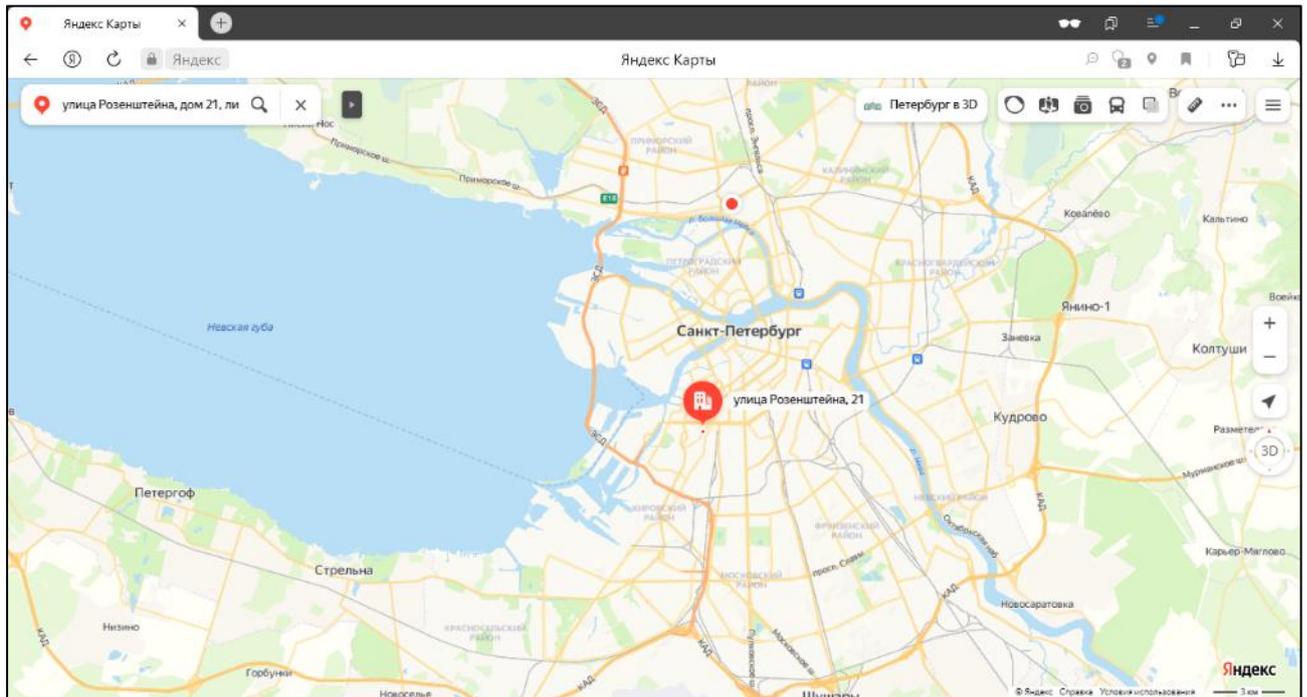


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



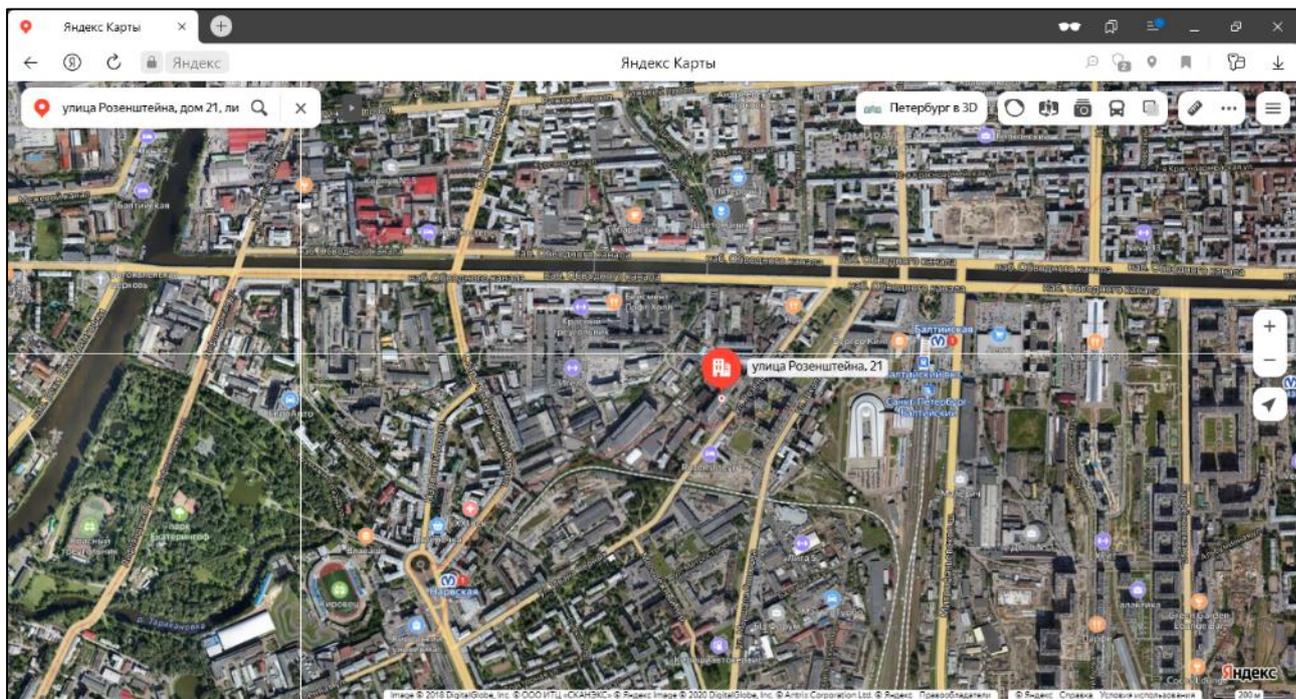


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



1.1. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

| Показатель | Характеристика |
|--|--|
| Тип объекта | Встроенные помещения |
| Общая площадь помещения, кв.м | 1 103,6 |
| Кадастровый номер | 78:32:0008004:3622 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 7 392 497,71 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 6 698,53 |
| Наименование | Кабинет, склад |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Этаж расположения | 3 |
| Высота помещения, м | 4,0 |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 78-78-30/205/2011-303 от 16.11.2011 |
| Вход | 1 общий со двора к пом. 63-Н; 1 общий со двора к пом. 64-Н; 1 общий с улицы |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | В результате осмотра было выявлено, что объект обеспечен отоплением. Согласно Письму Администрации Адмиралтейского района, подключение к сетям водоснабжения и водоотведения на объекте имеется |
| Наличие перепланировок | Выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменились |
| Состояние объекта | Удовлетворительное (требуется косметический ремонт) |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено |



Помещение
Дата обновления информации: 19.02.2022

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:32:0008004:3622 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.09.2012 |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|---|
| Адрес (местоположение) | г.Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещение 63-Н,64-Н |
| Площадь, кв.м | 1103,6 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | 3 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 23890978,52 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата внесения | 19.01.2022 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|---------------------|
| Кадастровый номер | 78:8004:11:14:46 |
| Кадастровый номер | 78:32:8004:11:14:46 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78-78-30/205/2011-303 от 16.11.2011 |
|---|---|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

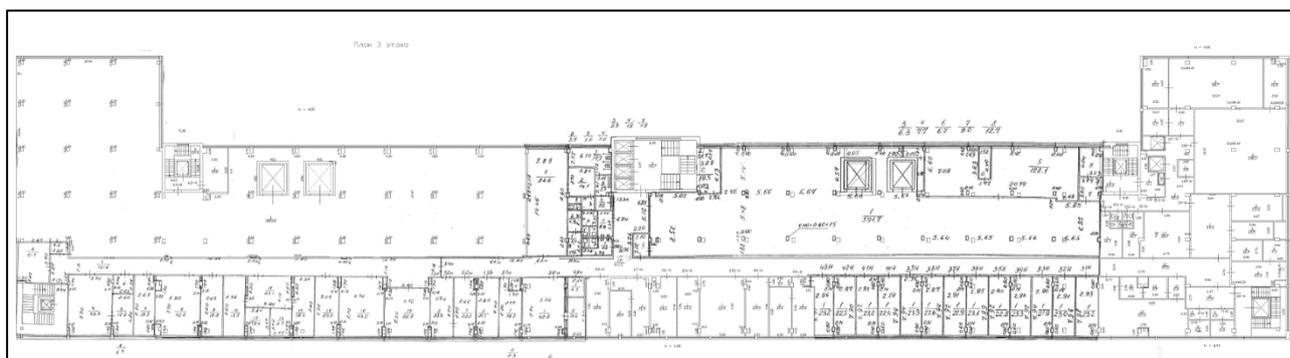


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа



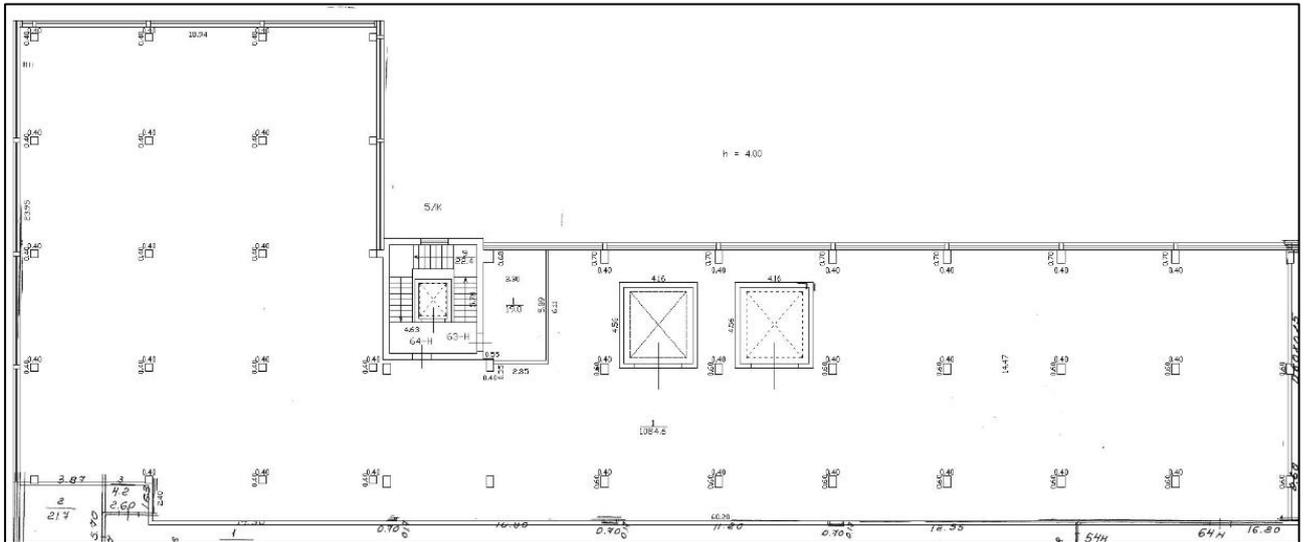


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

1.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

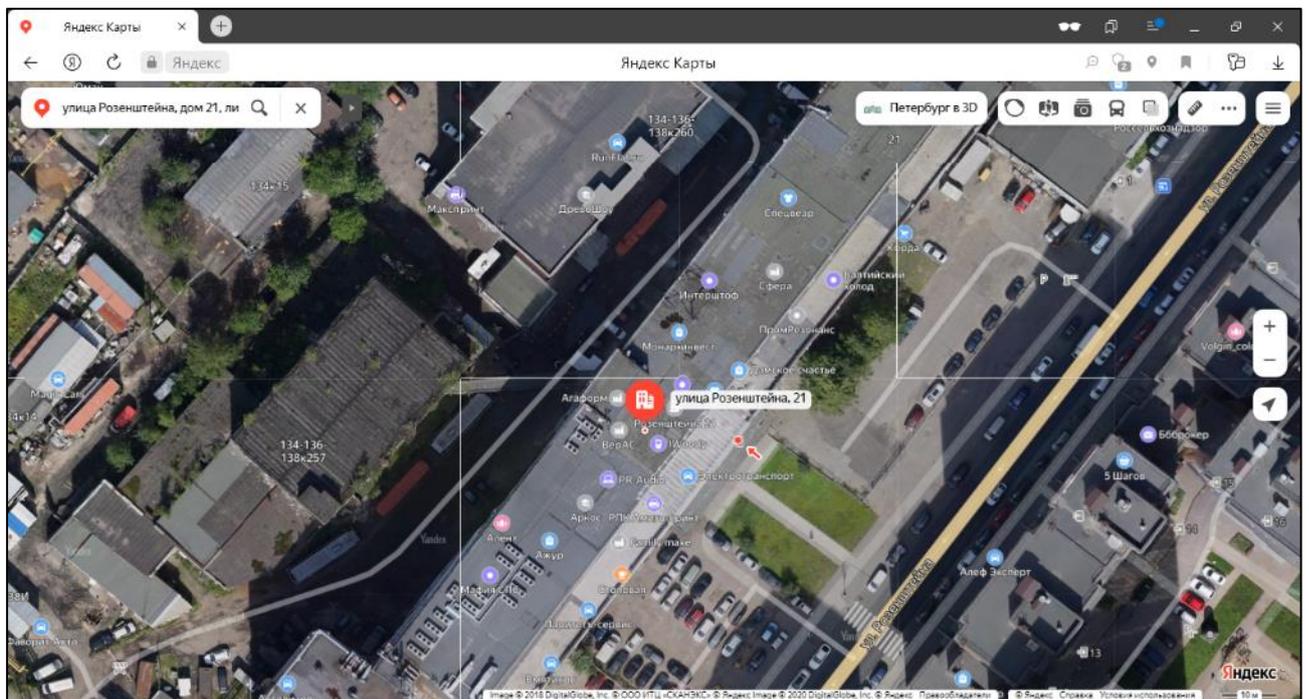


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

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 -002/2021-139216842 от 22.10.2021г. 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 63-Н, 64-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 № 2815-РЗ от 02.12.2021 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 21, литера А, пом. 63-Н, 64-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 – Вход в помещение 63-Н

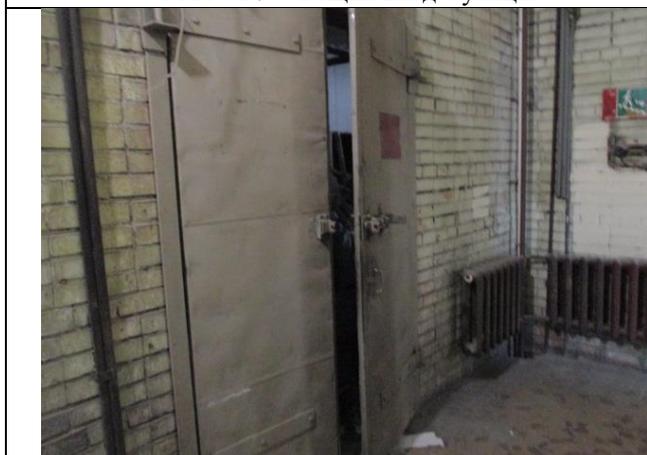


Фото № 9 – Вход в помещение 64-Н



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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещения 63-Н, 64-Н

| Параметр | Значение |
|---|---|
| Объект оценки | Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещения 63-Н, 64-Н, общая площадь 1103,6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3622, 3 этаж |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 23.10.2023, при дневном освещении. |
| Вход | 1 общий со двора к пом. 63-Н; 1 общий со двора к пом. 64-Н |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | В результате осмотра было выявлено, что объект обеспечен только отоплением Согласно Письму Администрации Адмиралтейского района, подключение к сетям водоснабжения и водоотведения на объекте имеется |
| Наличие перепланировок | Выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменились |
| Состояние объекта | Удовлетворительное (требуется косметический ремонт) |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено |

| 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 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 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|---|
| Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещения 63-Н, 64-Н, общая площадь 1 103,6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3622, 3 этаж | 26 821 | 29 600 000 | 32 186 | 35 520 000 |
| Итого: | 26 821 | 29 600 000 | 32 186 | 35 520 000 |

