

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Орбели, дом 27, корпус 4, литера Г, помещение 3-Н, общая площадь 141,3 кв.м, кадастровый номер 78:36:0535303:5745, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ОЦЕНКИ: 06.02.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

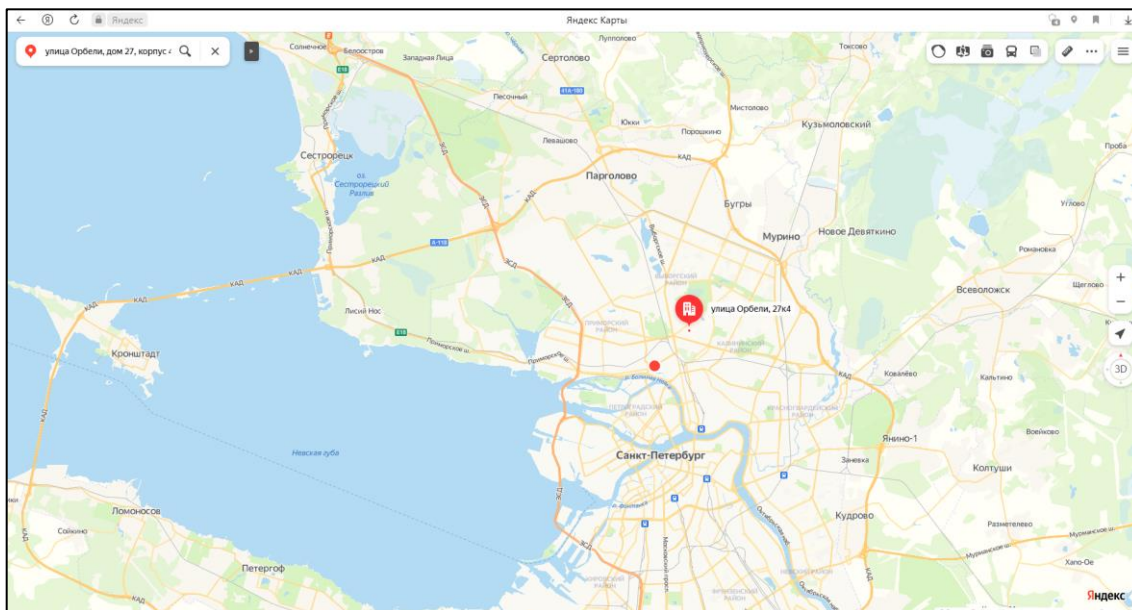


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

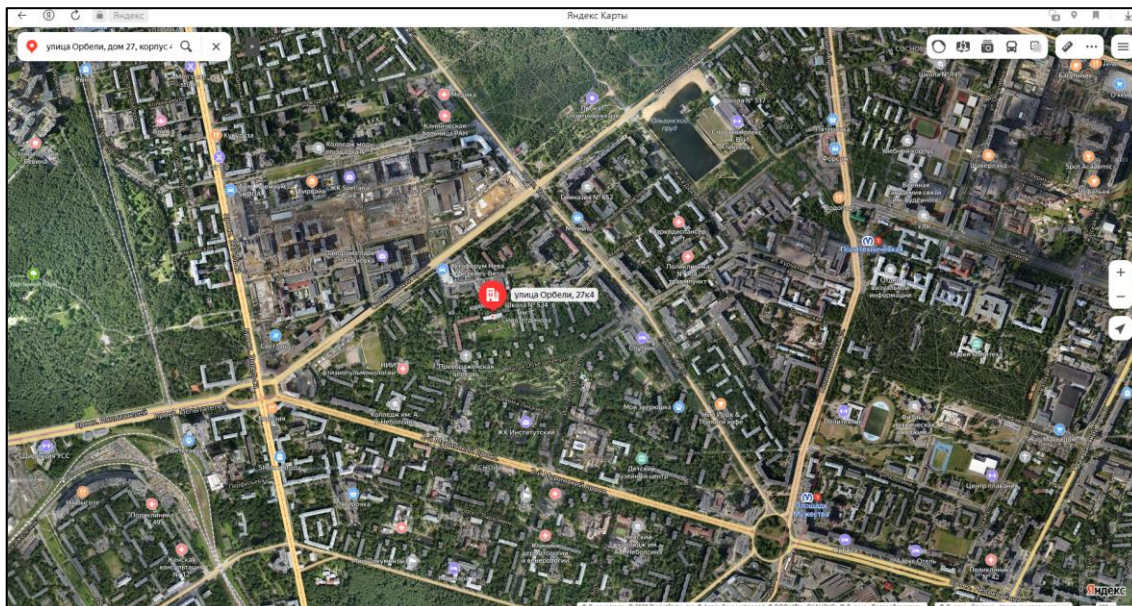


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	141,3
Кадастровый номер	78:36:0535303:5745
Кадастровая стоимость, руб.	6 538 308,67
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	46 272,53
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,25 (заглубление -1,05)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 1052696.1 от 02.02.2000
Вход	Отдельный со двора через приямок.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 2 оборудован оконный проем, в ч.п. 7 оборудован оконный проем, в ч.п. 8 оборудовано 2 оконных проема, в ч.п. 9 оборудовано 2 оконных проема. Наружные границы не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.


Помещение
Дата обновления информации: 16.12.2023
ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Помещение

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78:36:0535303:5745

Дата присвоения кадастрового номера

09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Санкт-Петербург, ул. Орбели, д. 27, корп. 4, литера. Г, пом. 3-Н

Площадь, кв.м

141.3

Назначение

Нежилое

Этаж

подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

6538308.67

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер

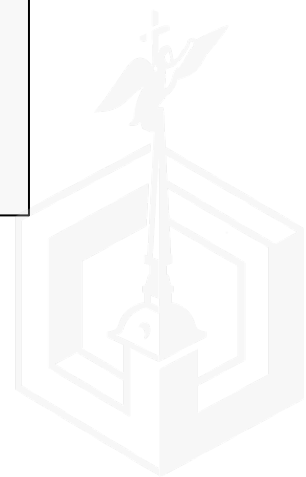
78:53538:10:1:2

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 1052696.1 от 02.02.2000

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



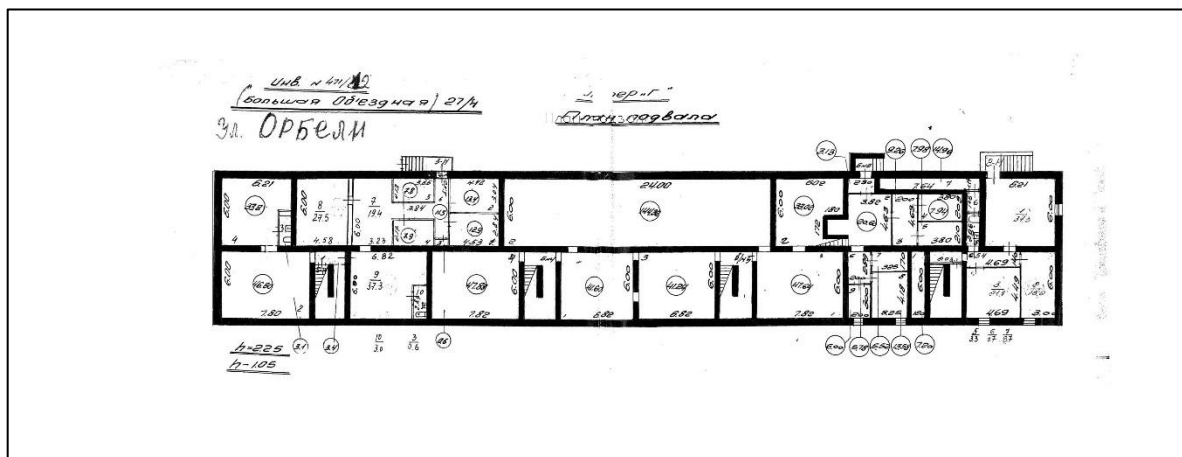


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

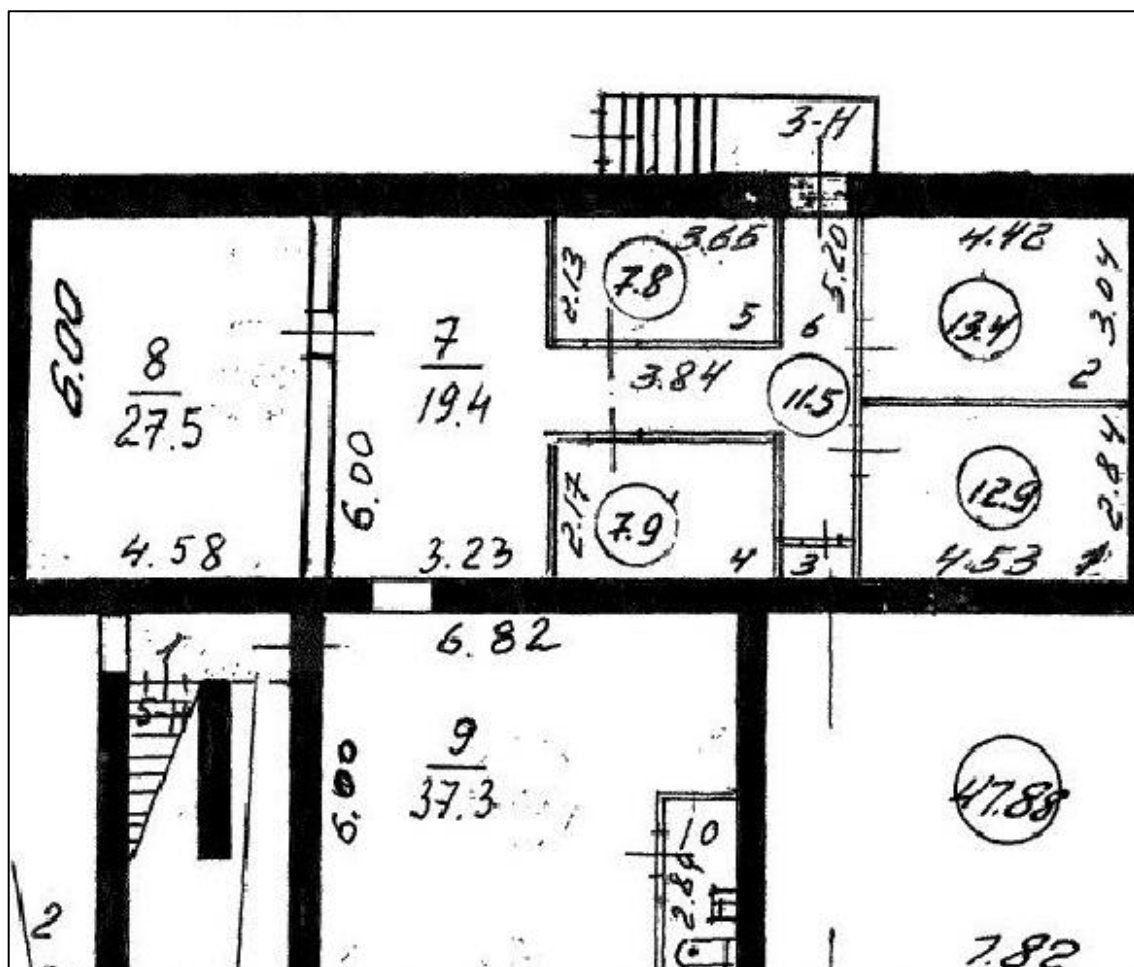


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



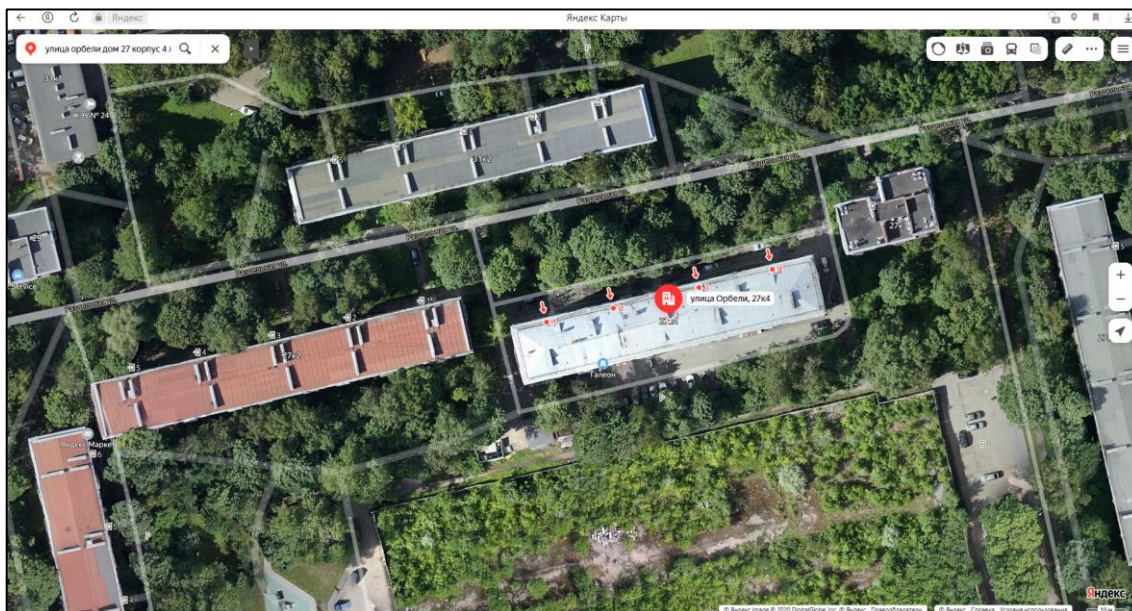


Рисунок 6. Расположение здания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: автосалоны, школы, гостиница, продуктовые магазины, Данилевский сквер и пр.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 400 м от крупной транспортной магистрали – Светлановского пр.

Ближайшая станция метро «Площадь Мужества» располагается в 22 минутах (1,87 км) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

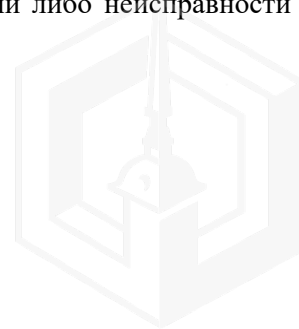
В соответствии с выпиской из ЕГРН от 22.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-68593854 не зарегистрировано ограничение (обременение) прав на оцениваемый объект.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-686 от 21.04.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-6345/23-0-0 от 23.03.2023 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Орбели, дом 27, корпус 4, литера Г 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 г. Санкт-Петербурга № 1845-РЗ от 14.07.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Орбели, д. 27, корп. 4, литера Г, пом. 3-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, 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. Вход в помещение



Фото № 5. Вход в помещение



Фото № 6. Вход в помещение





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

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Орбели, дом 27, корпус 4, литера Г, помещение 3-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Орбели, дом 27, корпус 4, литера Г, помещение 3-Н, общая площадь 141,3 кв.м, кадастровый номер 78:36:0535303:5745, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 06.02.2025, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора через приямок.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 2 оборудован оконный проем, в ч.п. 7 оборудован оконный проем, в ч.п. 8 оборудовано 2 оконных проема, в ч.п. 9 оборудовано 2 оконных проема Наружные границы не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	06.02.2025



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

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. 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. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

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 Орбели, дом 27, корпус 4, литера Г, помещение 3-Н, общая площадь 141,3 кв.м, кадастровый номер 78:36:0535303:5745, подвал	35 669	5 040 000	42 803	6 048 000
Итого:	35 669	5 040 000	42 803	6 048 000

