

ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещения 30-Н, 147-Н, 148-Н, 149-Н, 150-Н, 151-Н, 152-Н, общая площадь 651,4 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3592, 3 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 10.08.2022 г.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

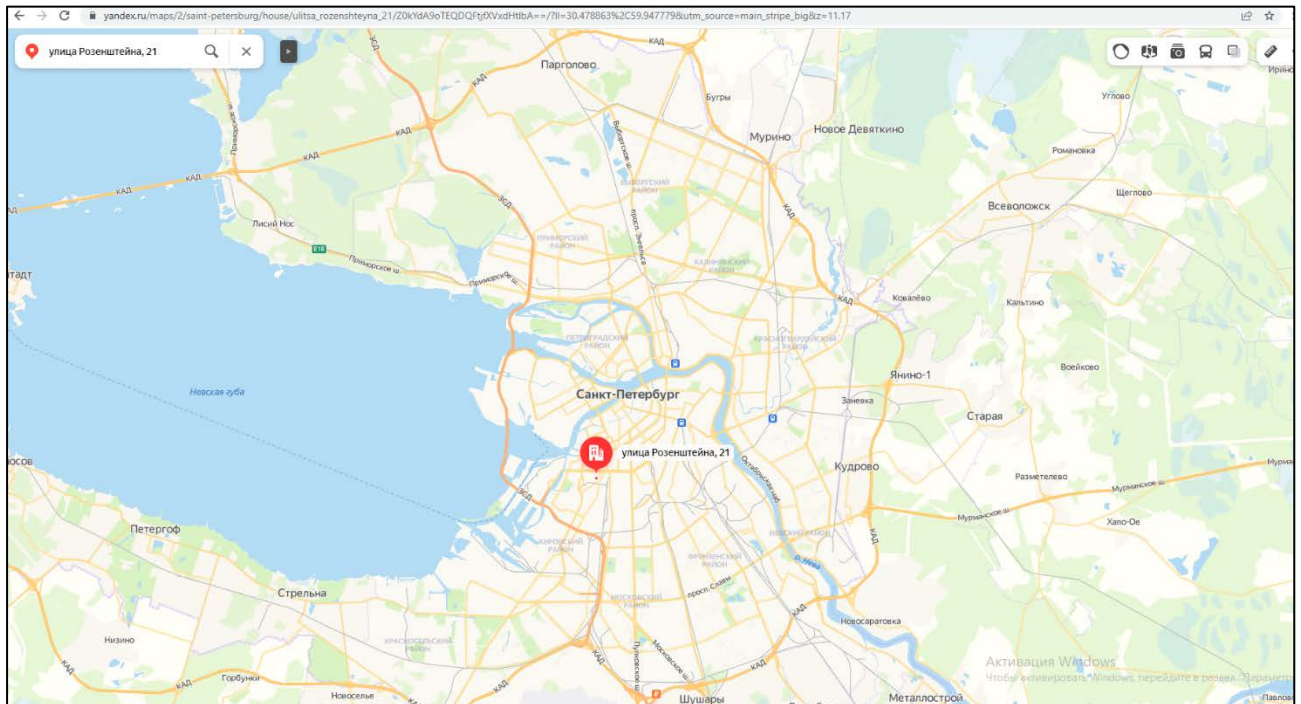


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



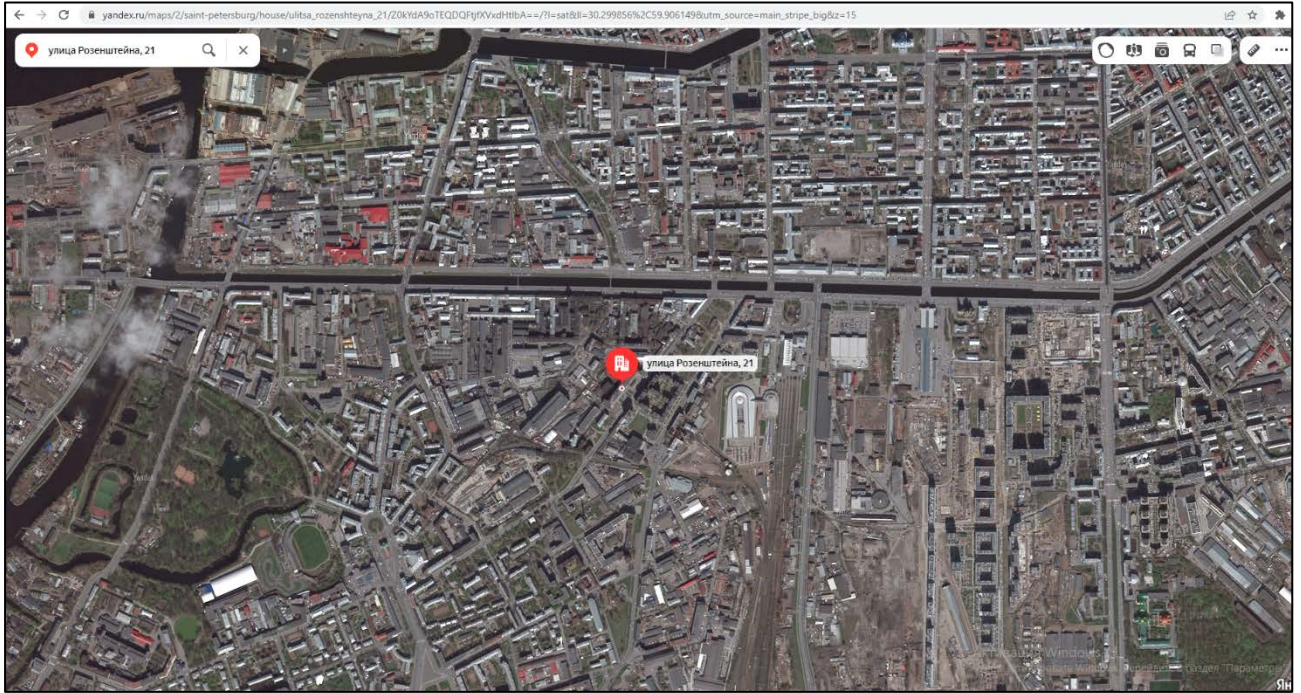


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



1.1. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенные помещения
Общая площадь помещения, кв.м	651,4
Кадастровый номер	78:32:0008004:3592
Кадастровая стоимость (согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ -002/2021-139212782 от 22.10.2021) руб.	4 363 422,44
Кадастровая стоимость (согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ -002/2021-139212782 от 22.10.2021) руб./кв.м	6 698
Кадастровая стоимость (согласно данным Росрееста) руб.	14 095 749,74
Кадастровая стоимость (согласно данным Росрееста), руб./кв.м	21 639
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	3 этаж
Высота помещения, м	2,75/4,0
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0008004:3592-78/030/2019-1 от 12.11.2019
Вход	Вход на территорию через проходную здания в котором расположен объект, доступ ограничен. В пом. 30-Н - 2 общих со двора в пом. 147-Н, 148-Н, 149-Н, 150-Н, 151 -Н, 152-Н - 1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В результате осмотра было выявлено, что объект обеспечен только отоплением, остальные коммуникации отключены
Наличие перепланировок	Выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Помещение

Дата обновления информации: 18.02.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

<small>Вид объекта недвижимости</small>	Помещение
<small>Статус объекта</small>	Актуально
<small>Кадастровый номер</small>	78:32:0008004:3592
<small>Дата присвоения кадастрового номера</small>	14.09.2012
<small>Форма собственности</small>	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

<small>Адрес (местоположение)</small>	г.Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещение 30-Н,147-Н,148-Н,149-Н,150-Н,151-Н,152-Н
<small>Площадь, кв.м</small>	651.4
<small>Назначение</small>	Нежилое
<small>Этаж</small>	3

Сведения о кадастровой стоимости

<small>Кадастровая стоимость (руб)</small>	14095749.74
<small>Дата определения</small>	01.01.2018
<small>Дата внесения</small>	18.01.2022

Ранее присвоенные номера

<small>Кадастровый номер</small>	78:32:8004:11:14:82
<small>Инвентарный номер</small>	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<small>Вид, номер и дата государственной регистрации права</small>	Собственность № 78:32:0008004:3592-78/030/2019-1 от 12.11.2019
--	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



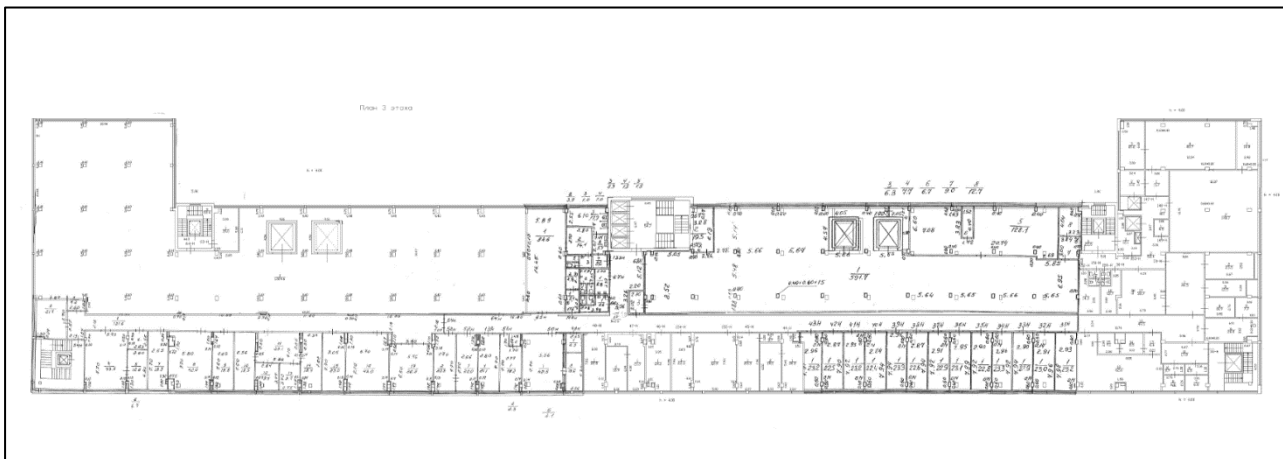


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

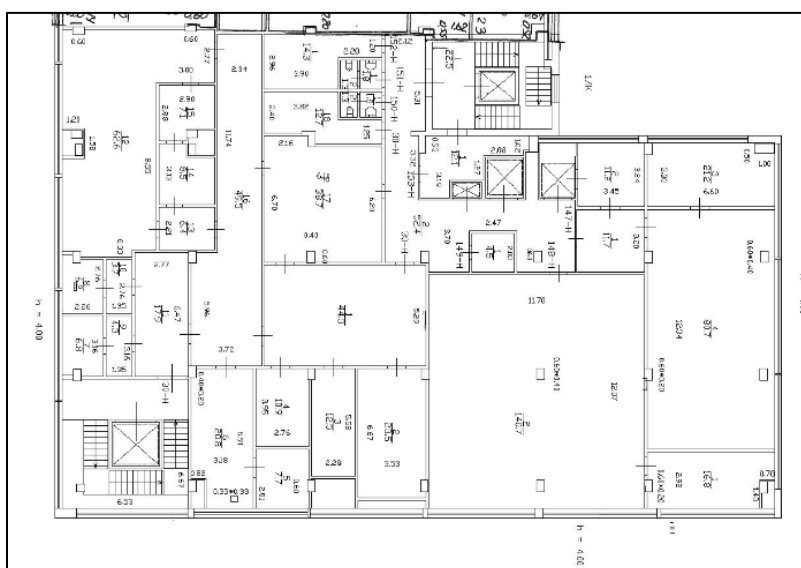


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

1.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

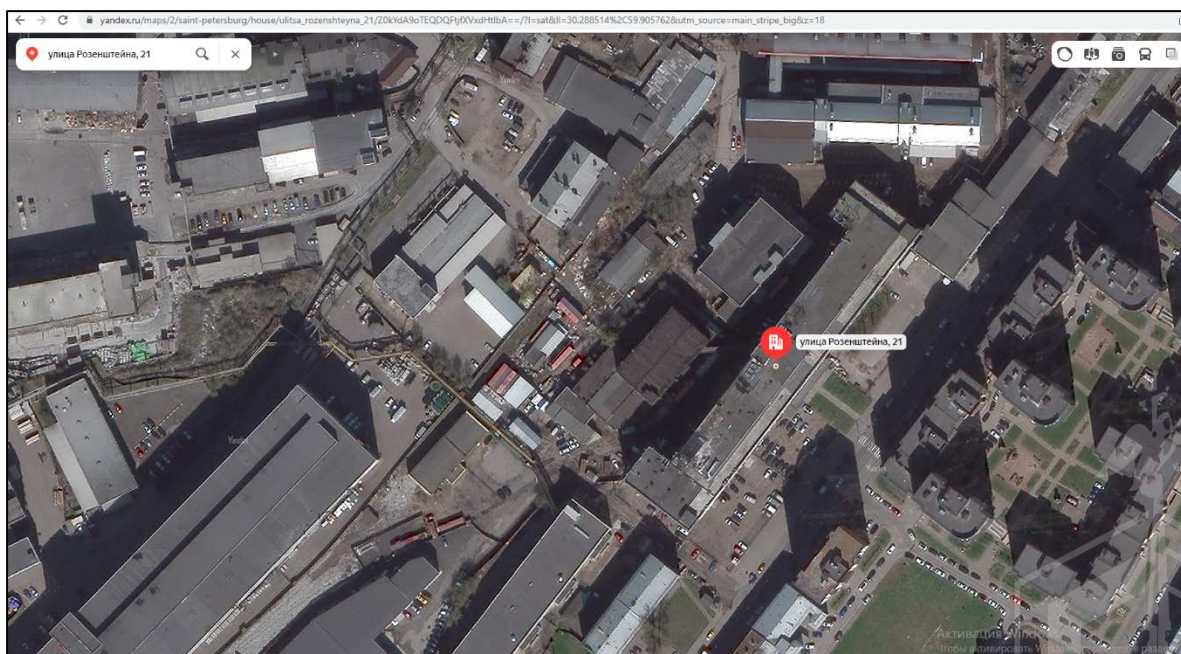


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

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 - 78:32:0008004:3592-78/030/2019-1 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, помещения 30-Н, 147-Н, 148-Н, 149-Н, 150-Н, 151-Н, 152-Н не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

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 – Внешний вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото № 5 – Адресный указатель



Фото № 6 – Вход в здание, в котором расположен Объект оценки



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

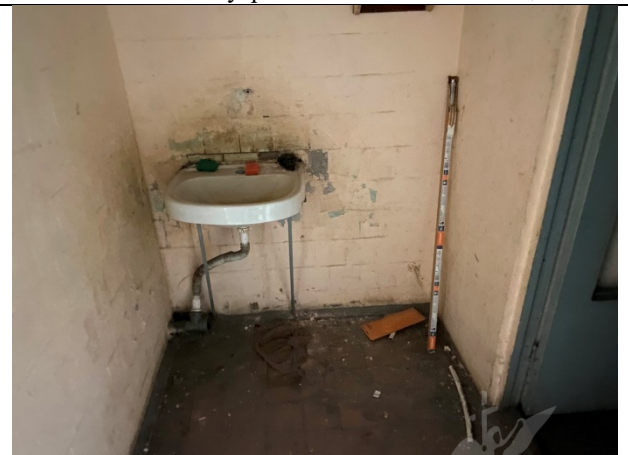


Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения





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



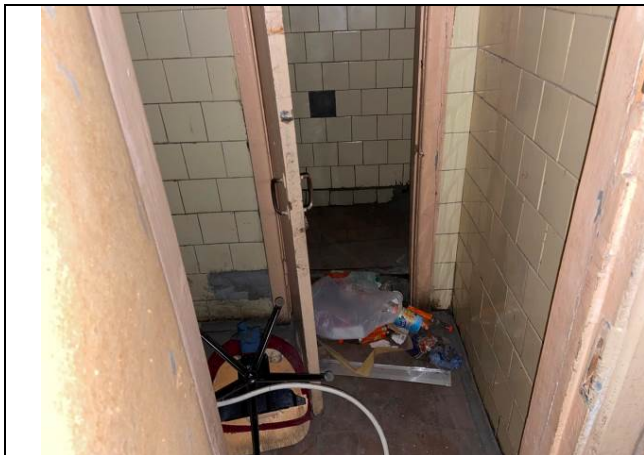


Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения




Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещения 30-Н, 147-Н, 148-Н, 149-Н, 150-Н, 151-Н, 152-Н, общая площадь 651,4 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3592, 3 этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещения 30-Н, 147-Н, 148-Н, 149-Н, 150-Н, 151-Н, 152-Н, общая площадь 651,4 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3592, 3 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 10.08.2022, при дневном освещении.
Вход	Вход на территорию через проходную здания в котором расположен объект, доступ ограничен. В пом. 30-Н - 2 общих со двора в пом. 147-Н, 148-Н, 149-Н, 150-Н, 151 -Н, 152-Н - 1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В результате осмотра было выявлено, что объект обеспечен только отоплением, остальные коммуникации отключены
Наличие перепланировок	Выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Сергеев А.А.
Подпись	
Дата	10.08.2022



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 помещения свободного назначения.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ 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
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещения 30-Н, 147-Н, 148-Н, 149-Н, 150-Н, 151-Н, 152-Н, общая площадь 651,4 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3592, 3 этаж	37 662	24 533 333	45 195	29 440 000
Итого:	37 662	24 533 333	45 195	29 440 000

