

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 107-Н, общая площадь 1979,1 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3517, 6 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 29.12.2022 г.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

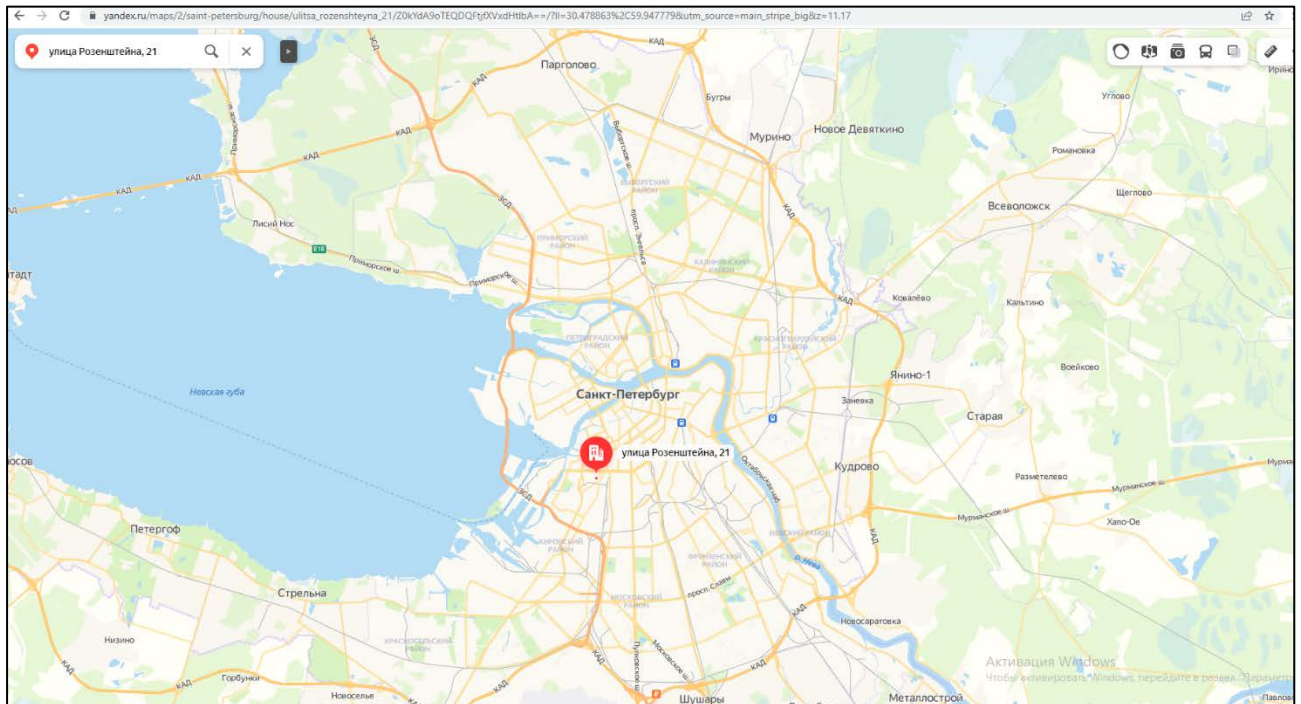


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



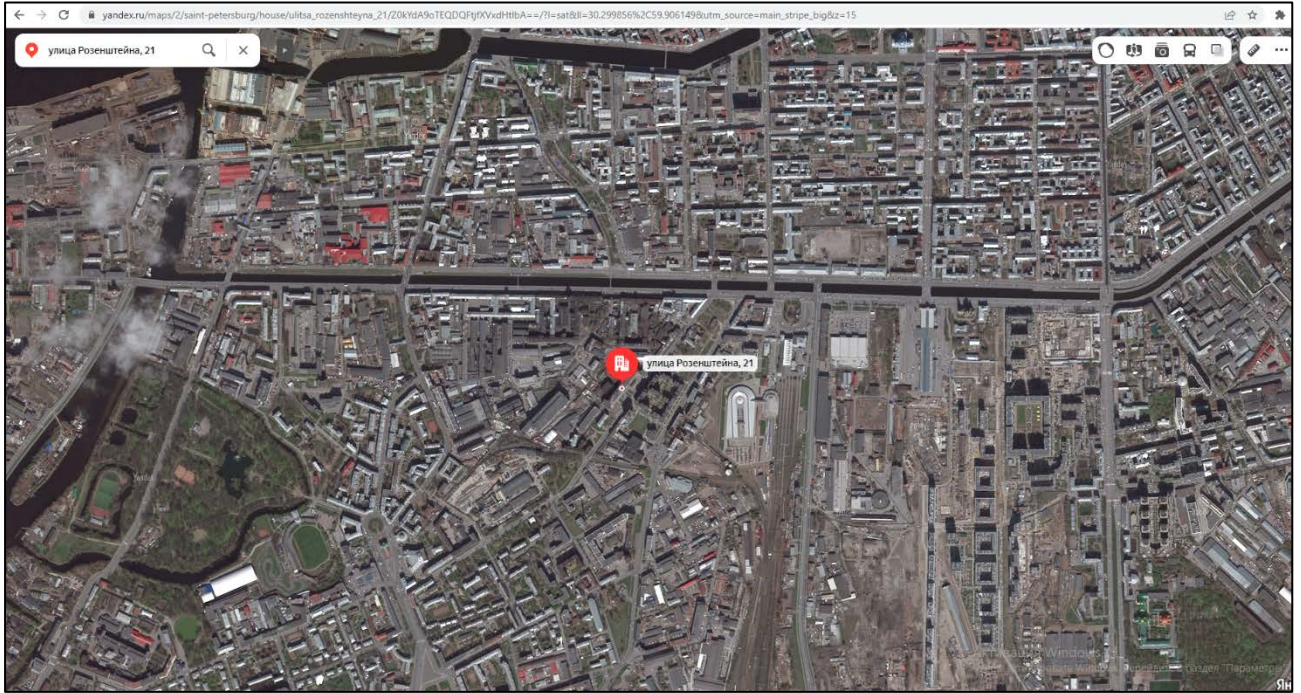


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



1.1. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Общая площадь помещения, кв.м	1 979,1
Кадастровый номер	78:32:0008004:3517
Кадастровая стоимость (согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ -002/2021-139213285 от 22.10.2021) руб.	13 257 060,72
Кадастровая стоимость (согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ -002/2021-139213285 от 22.10.2021) руб./кв.м	6 698
Кадастровая стоимость (согласно данным Росрееста) руб.	42 826 064,33
Кадастровая стоимость (согласно данным Росрееста), руб./кв.м	21 639
Наименование	Административно-производственное
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	6 этаж
Высота помещения, м	4,0
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-30/205/2011-310 от 18.11.2011
Вход	1 общий с улицы, 3 общих со двора
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
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	78:32:0008004:3517
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 21, литера. А, пом. 107-Н
Площадь, кв.м	1979.1
Назначение	Нежилое
Этаж	6

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	42826064.33
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	18.01.2022

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:8004:11:14:59
-------------------	---------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-30/205/2011-310 от 18.11.2011
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



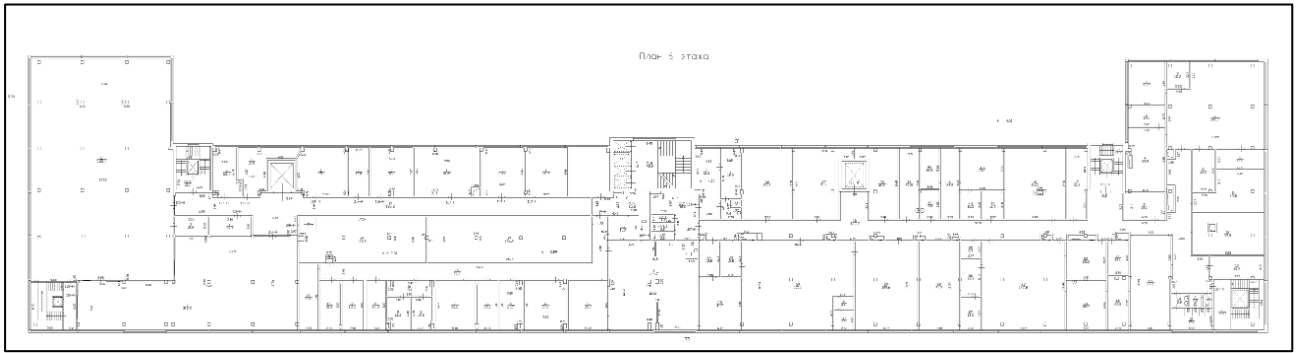


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

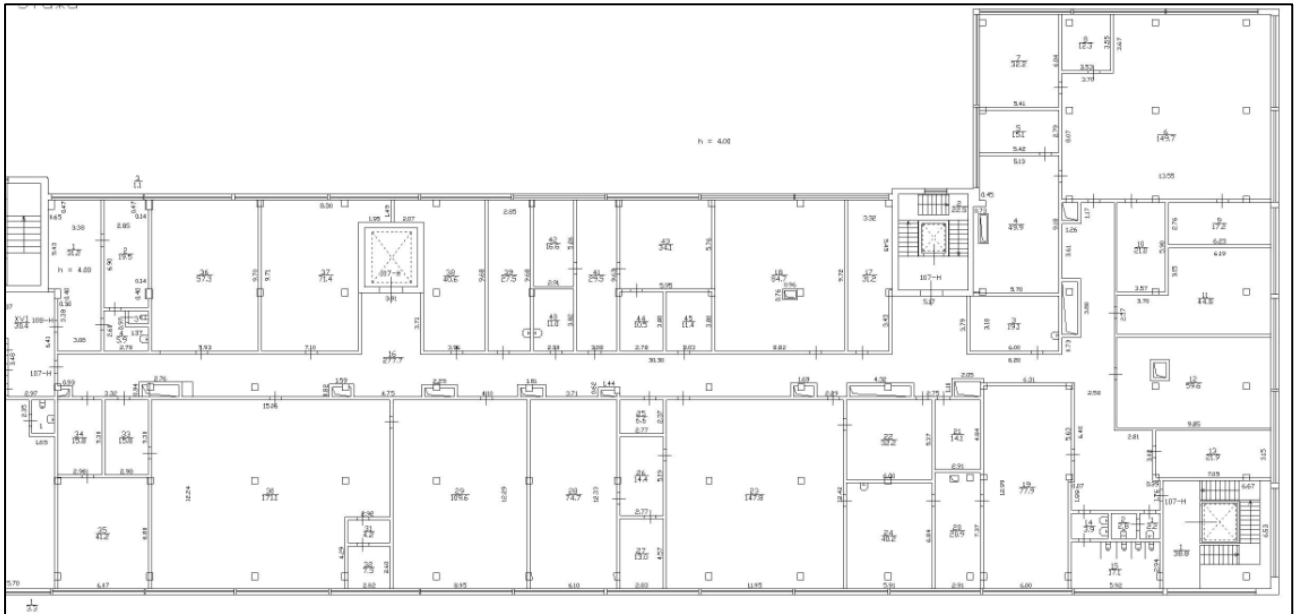


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

1.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

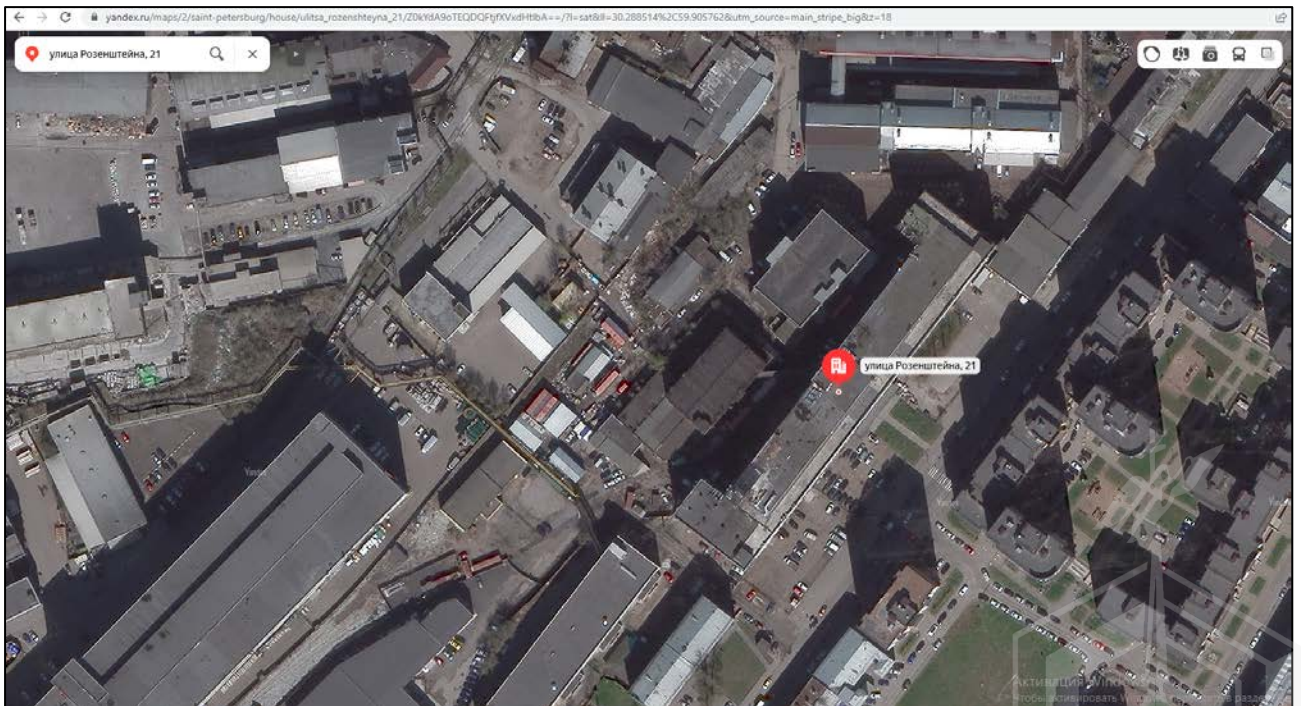


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

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 -002/2021-139213285 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 107-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 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда 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

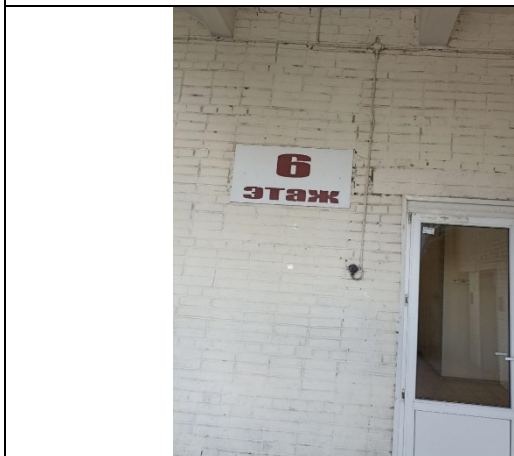


Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



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

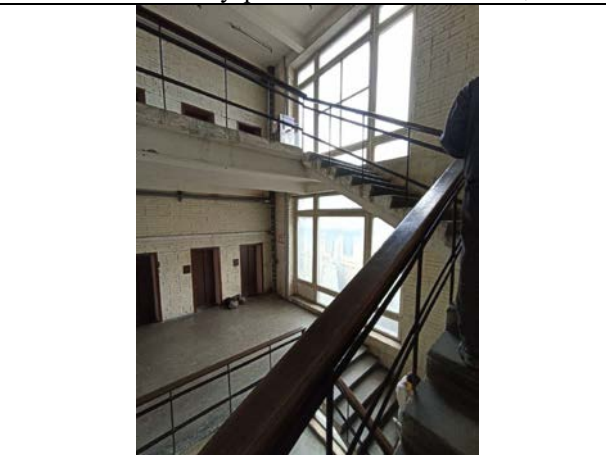


Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения

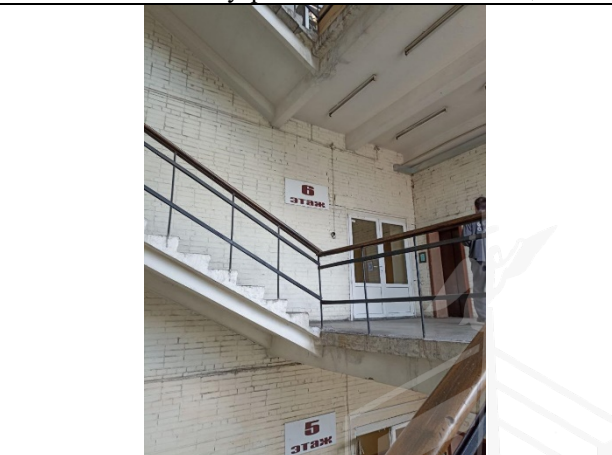


Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения





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



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

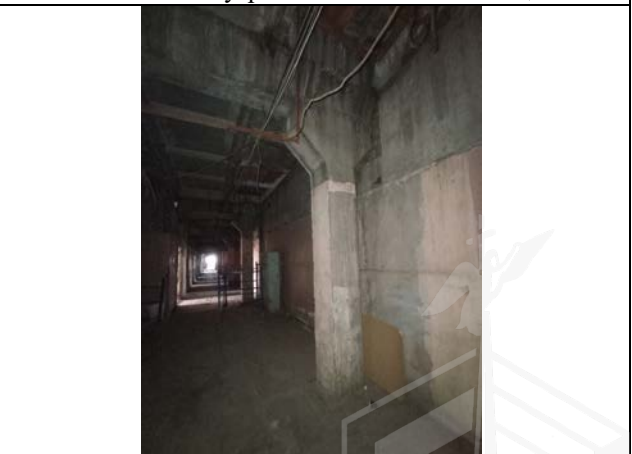


Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения





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



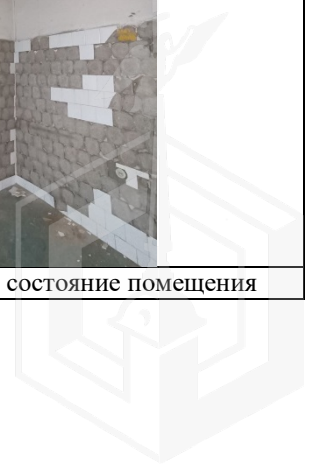
Фото № 38 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 39 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 40 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещение 107-Н, общая площадь 1979,1 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3517, 6 этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Розенштейна, дом 21, литера А, помещение 107-Н, общая площадь 1979,1 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3517, 6 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 29.12.2022, при дневном освещении.
Вход	1 общий с улицы, 3 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В результате осмотра было выявлено, что объект обеспечен только отоплением.
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.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	29.12.2022



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

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 107-Н, общая площадь 1979,1 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3517, 6 этаж	29 597	58 575 000	35 516	70 290 000
Итого:	29 597	58 575 000	35 516	70 290 000

