

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, дом 38,
литера З, кад. номер 78:14:0007674:3015

земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, дом
38, литера З, кад. номер 78:14:0007674:11.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 14.05.2024;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилое здание – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

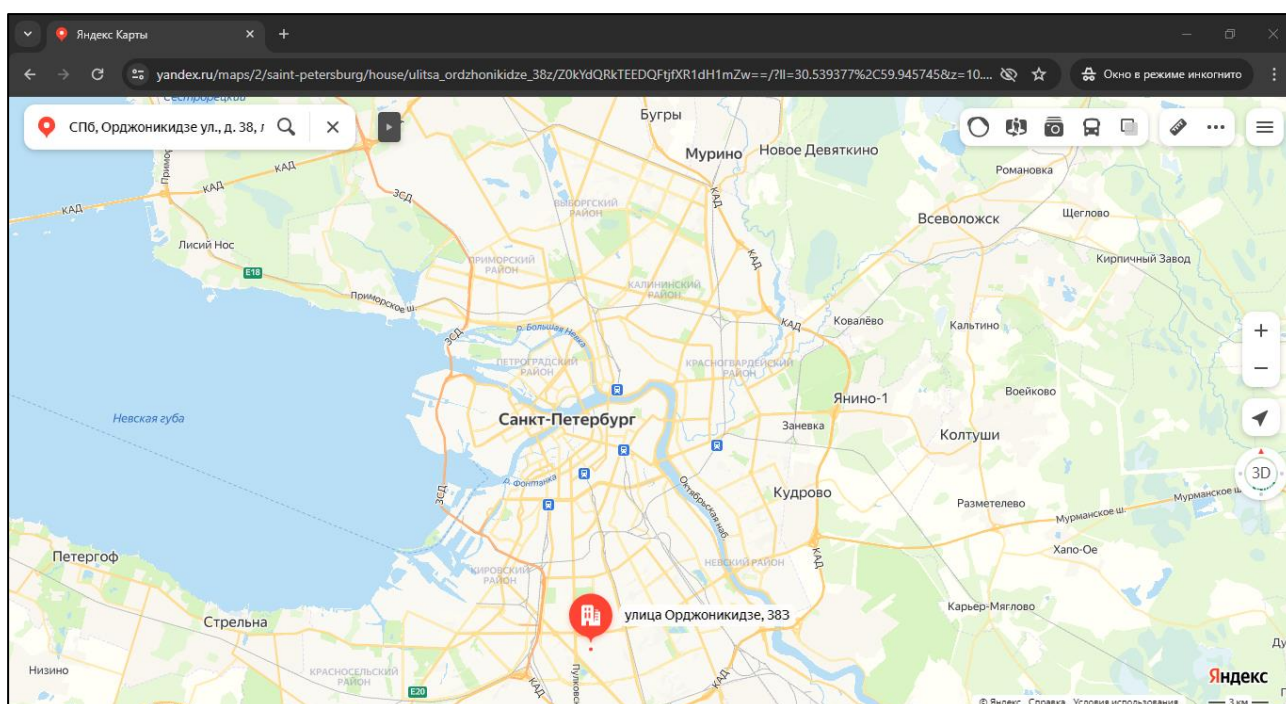


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



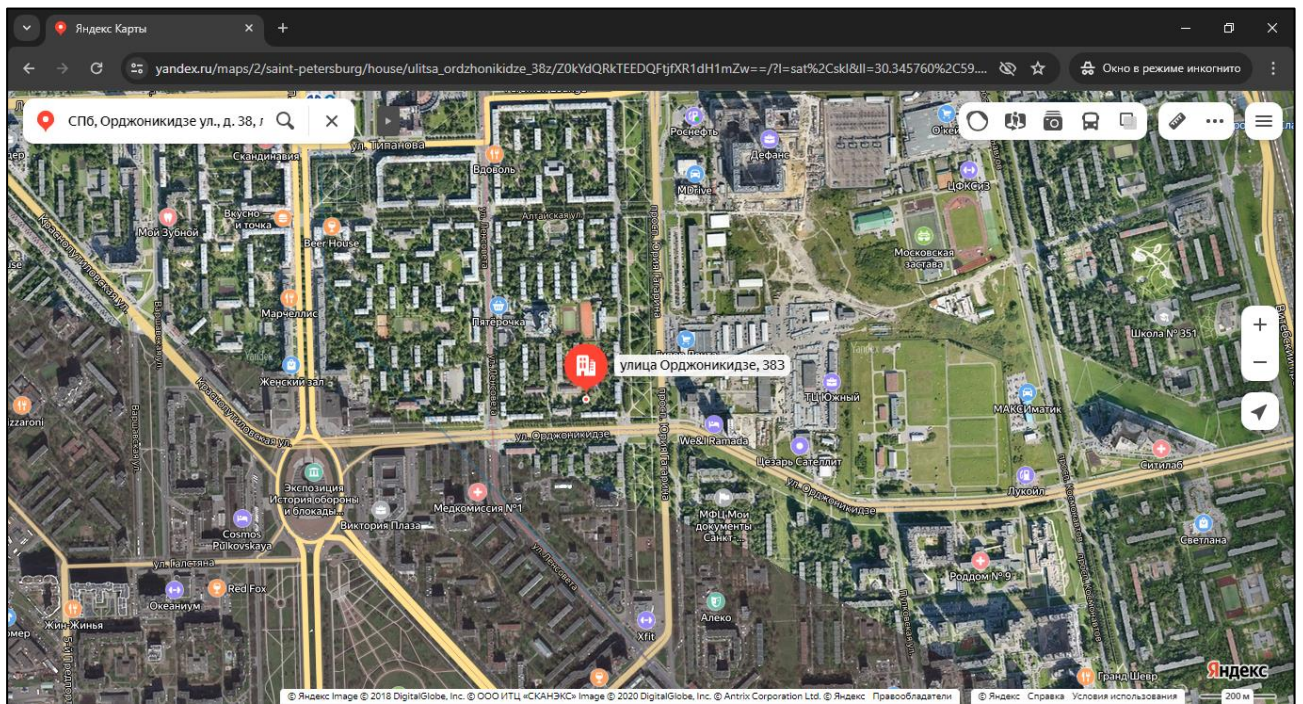


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, дом 38, литера 3
Площадь земельного участка, кв. м	52
Кадастровый номер земельного участка	78:14:0007674:11
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	519 438,90
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	9 989,21
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, государственное управление, представительская деятельность, проведение научных исследований, проведение научных испытаний, служебные гаражи, обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, оборудованные площадки для занятий спортом, внеуличный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-34/032/2010-276 от 28.04.2011
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, дом 38, литера 3
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	32,6
Кадастровый номер	78:14:0007674:3015
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 091 568,60
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	33 483,70
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-243/2004-674.1 от 09.11.2004
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1962
Год капитального ремонта / реконструкции	Нет
Этажность	1
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки по данным визуального осмотра	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки по данным технического паспорта здания	По данным технического паспорта на здание объект обеспечен водопроводом, канализацией, центральным отоплением, электроснабжением.



Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 30.12.2023		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:14:0007674:11	
Дата присвоения кадастрового номера	09.02.2007	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, дом 38, литера 3	
Площадь, кв.м	52	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Государственное управление, Представительская деятельность, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Служебные гаражи, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	519438.90	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	29.12.2023	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78:14:7674:11	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-34/032/2010-276 от 28.04.2011	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-34/032/2010-276 от 28.04.2011 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют	

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 04.03.2024		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:14:0007674:3015	
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, дом 38, литера 3	
Площадь, кв.м	32.6	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию	1962	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	1091568.60	
Дата определения	01.01.2023	
Дата внесения	04.03.2024	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78:14:7674:11:16	
Инвентарный номер	6/н	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-243/2004-674.1 от 09.11.2004	

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

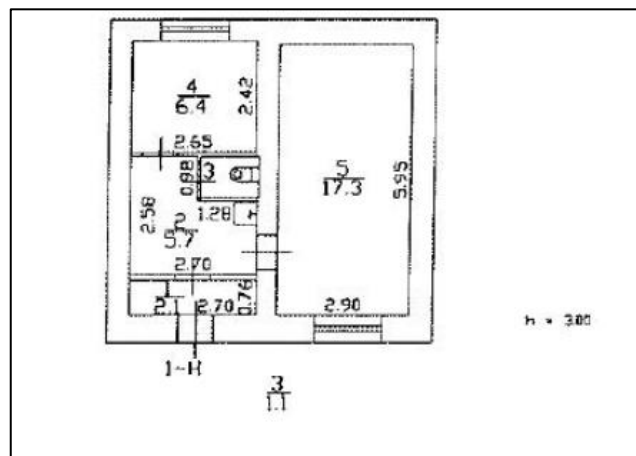


Рисунок 5. План оцениваемого здания



2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

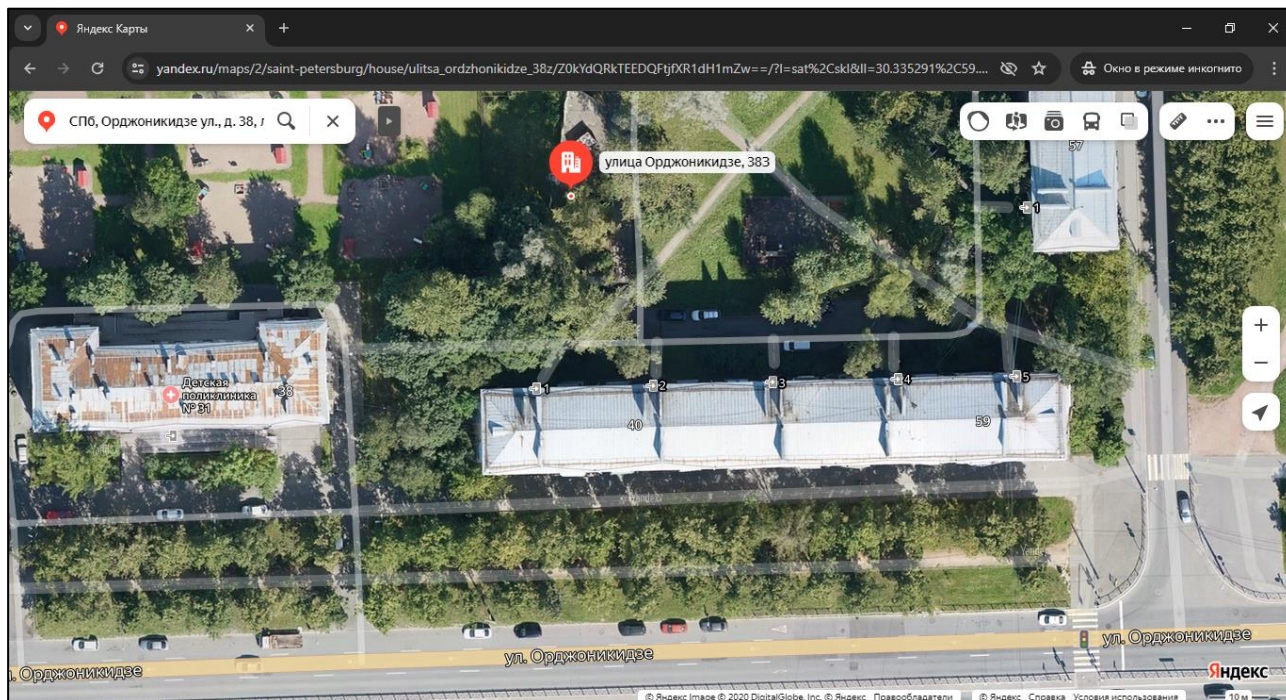


Рисунок 6. Локальное расположение объекта

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: детский сад, школа, детская поликлиника №1, кафе, аптека, продуктовые магазины, отделение почты.

Транспортная доступность

Ближайшая станция метрополитена «Московская» находится на расстоянии 1,07 км (13 минут пешком).

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – ул. Орджоникидзе.

Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне **ЖЗ - зона застройки среднетажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный).**



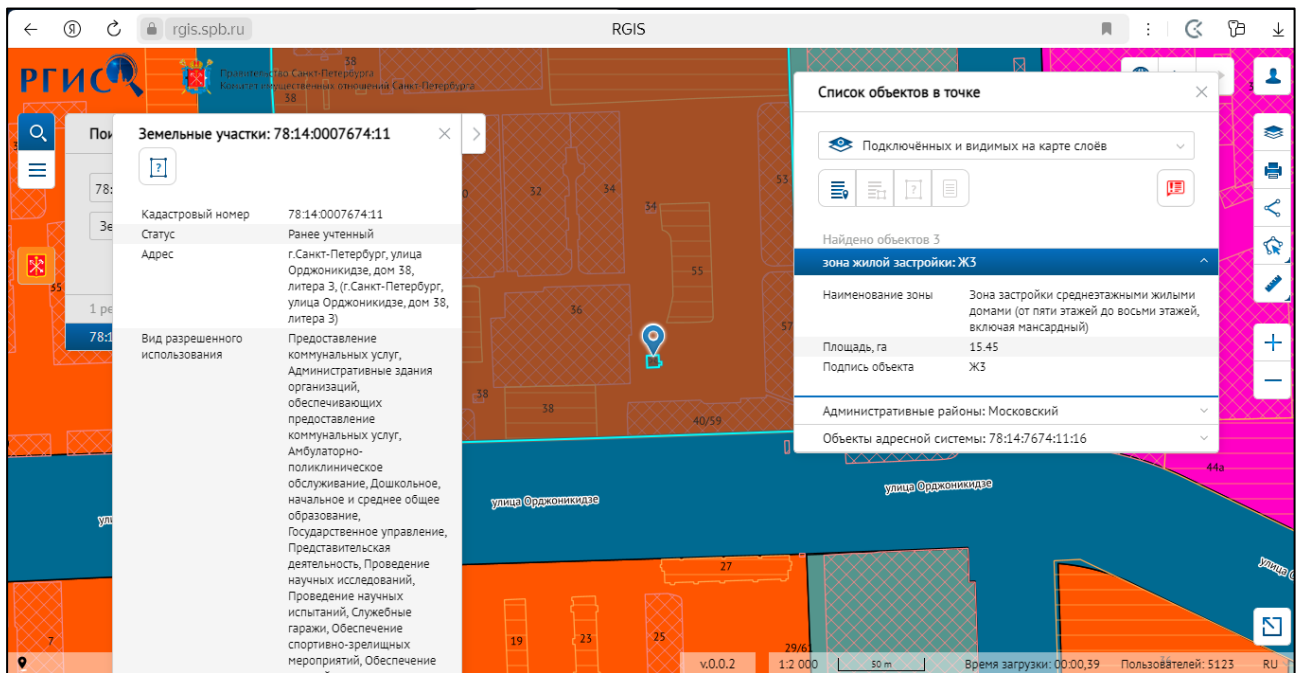


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону ТЗЖДЗ - многофункциональная зона среднетажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.

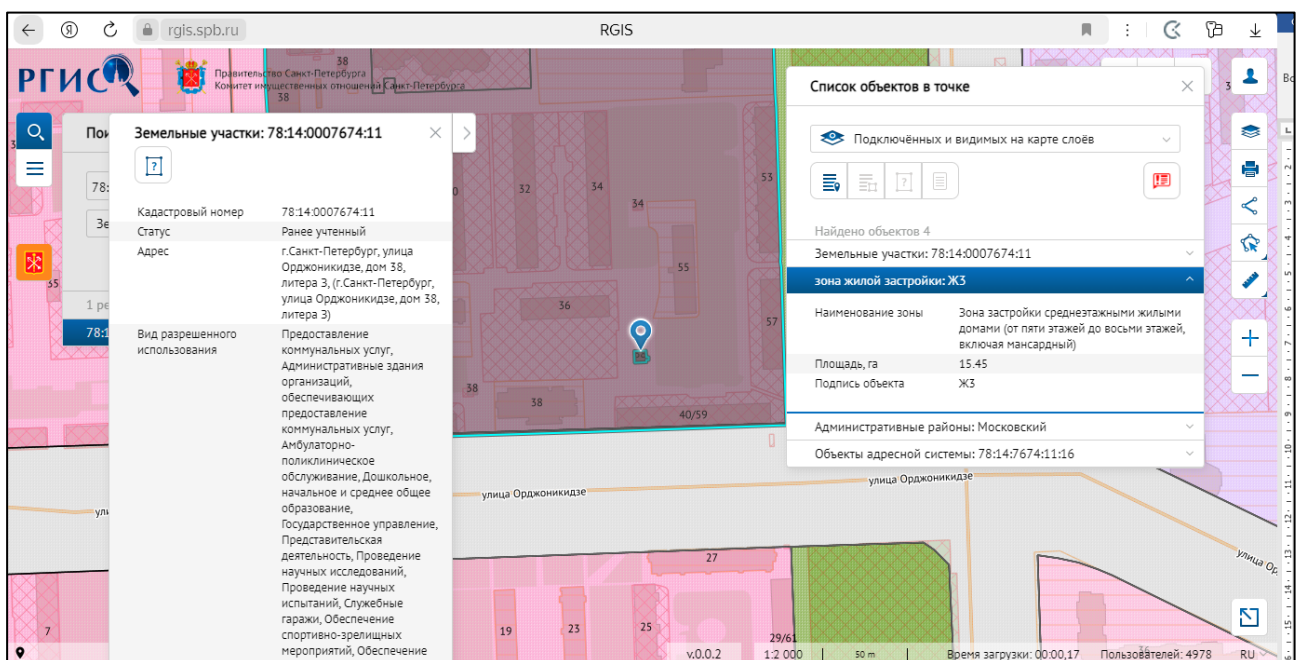


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



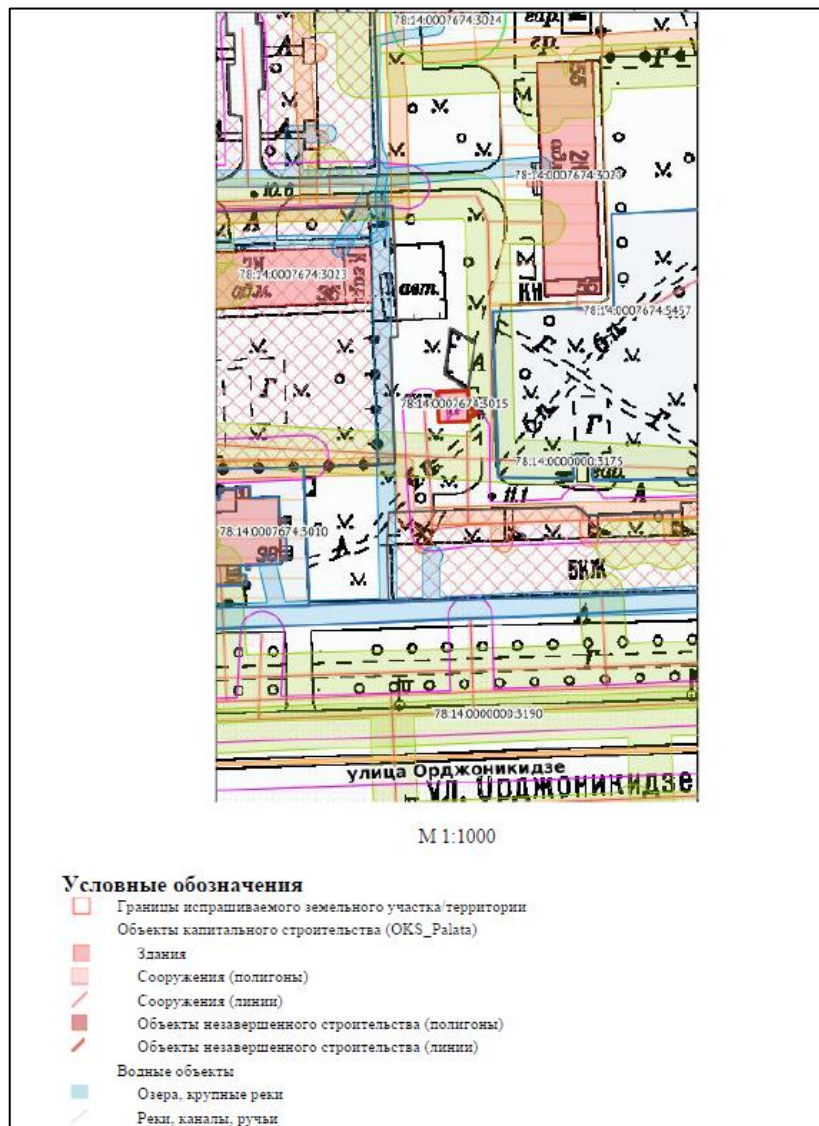


Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, дом 38, литера 3

Озеленение земельного участка

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанных в приложениях 1, 4 и 7 к Закону СПб от 08.10.2007г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования (ред. от 15.03.2019, с изм. от 12.05.2020).

Дополнительная информация:

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью»:

- площадь рассматриваемого земельного участка - 52 кв. м, вид разрешенного использования - Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование,

Государственное управление, Представительская деятельность, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Служебные гаражи, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории;

- в границах земельного участка расположено нежилое здание площадью – 32,6 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007674:3015.

Получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в случае необходимости) осуществляется в соответствии с

постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 №480 по заявлению правообладателя земельного участка в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 19.12.2023 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 15.12.2023 г. зарегистрировано ограничение (обременений) прав на оцениваемый земельный участок:

- вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
- дата государственной регистрации: 28.04.2011 00:00:00
- номер государственной регистрации: 78-78-34/032/2010-276
- срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: бессрочно
- лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичный
- сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данные отсутствуют
- основание государственной регистрации: Кадастровый паспорт земельного участка, № 251, выдан 29.05.2009
- сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
- сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют

В соответствии с Распоряжением КИО № 832-рз от 12.04.2024 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Орджоникидзе, д. 38, литера 3 одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, д. 38, литера 3:

Перечень обременений (ограничений) Объекта и Земельного участка

Наименование объекта	Обременения
Здание по адресу: Санкт-Петербург, ул. Орджоникидзе, д. 38, литера 3 площадью 32,6 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007674:3015 (далее - Объект)	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 (далее - Генеральный план), Объект находится в зоне ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный). В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее - Правила землепользования) Объект находится в территориальной зоне ТЗЖДЗ многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Орджоникидзе, д. 38, литера 3 площадью 52 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007674:11 (далее - Земельный участок)	В соответствии с Генеральным планом Земельный участок находится в зоне ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный). В соответствии с Правилами землепользования Земельный участок находится в территориальной зоне ТЗЖДЗ - многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры. Часть Земельного участка, площадью 2 кв.м, расположена в охранной зоне водопроводных сетей. Части Земельного участка, площадью 29 кв.м расположена в охранной зоне канализационных сети.

Наименование объекта	Обременения
	<p>На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения)</p> <p>в использовании: охранная зона водопроводных сетей, охранная зона канализационных сети, пятая подзона приаэродромной территории, третья подзона, приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории.</p> <p>Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.</p>

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2345 от 25.09.2023 г., объект по адресу: Санкт-Петербург, ул. Орджоникидзе, д. 38, лит. 3 не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-333/24-0-1 от 06.02.2024 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, дом 38, литера 3, кадастровый номер 78:14:0007674:11, не входит в границы ООПТ местного значения и не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального значения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН 01-43-529/24-0-0 от 15.01.2024 земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Орджоникидзе улица, дом 38, литера 3 расположен в границах:

- вне зон охраны объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен в границах территории исторического поселения.

Согласно Письму Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-43-527/24-0-0 от 15.01.2024 объект по адресу: Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, дом 38, литера 3 не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Здание расположено вне границ объектов (выявленных объектов) культурного наследия и согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в ред. Закона Санкт – Петербурга № 128-25 от 29.03.2023) « О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт - Петербурга, режимах использования земель ... » (далее – Закон №820-7) расположено вне границ зон охраны.

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002 № 73 - ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. от 05.04.2016), ст. 34.1 здание расположено вне границ защитных зон.

Здание расположено вне границ исторического поселения, утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург».

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Окружение объекта



Фото № 4. Окружение объекта



Фото № 5. Внешний вид здания и земельного участка



Фото № 6. Внешний вид здания и земельного участка



Фото № 7. Внешний вид здания и земельного участка

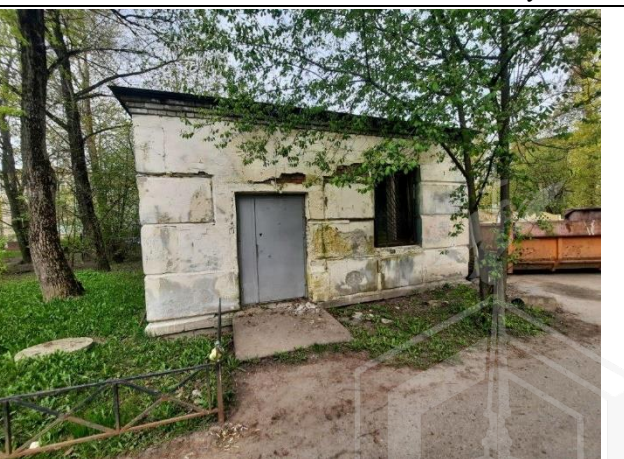


Фото № 8. Внешний вид здания



Фото № 9. Адресная табличка



Фото № 10. Вход в здание



Фото № 11. Внутреннее состояние здания



Фото № 12. Внутреннее состояние здания



Фото № 13. Внутреннее состояние здания



Фото № 14. Внутреннее состояние здания



Фото № 15. Внутреннее состояние здания



Фото № 16. Внутреннее состояние здания





Фото № 17. Внутреннее состояние здания



Фото № 18. Внутреннее состояние здания



Фото № 19. Внутреннее состояние здания



Фото № 20. Внутреннее состояние здания




А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, дом 38, литера 3

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	г. Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, дом 38, литера 3
Площадь земельного участка, кв. м.	52
Кадастровый номер земельного участка	78:14:0007674:11
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленение отсутствует
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, дом 38, литера 3
Общая площадь, кв. м	32,6
Кадастровый номер	78:14:0007674:3015
Этажность	1
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления
Перепланировки	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 14.05.2024, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Анрианова А.С.
Подпись	
Дата	14.05.2024



4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Согласно п. 16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Для определения наиболее эффективного использования объекта Оценщик анализировал следующие факты:

- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 15.12.2023 г. ВРИ земельного участка: предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, государственное управление, представительская деятельность, проведение научных исследований, проведение научных испытаний, служебные гаражи, обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, оборудованные площадки для занятий спортом, внеуличный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 19.12.2023 г. назначение здания - нежилое, наименование – нежилое здание.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный).
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону ТЗЖДЗ - многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- Нежилое здание (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия и характеризуется удовлетворительным состоянием. Здание расположено вне границ объектов (выявленных объектов) культурного наследия и согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в ред. Закона Санкт – Петербурга № 128-25 от 29.03.2023) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт - Петербурга, режимах использования земель» (далее – Закон №820-7) расположено вне границ зон охраны. Согласно Федеральному закону от 25.06.2002 № 73 -ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. от 05.04.2016), ст. 34.1 здание расположено вне границ защитных зон.
- Здание расположено вне границ исторического поселения, утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург».
- В соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-47-5-4960/24 от 15.02.2024, проект детальной планировки, проект планировки и межевания отсутствуют. Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.
- Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами. В ближайшем окружении расположены: детский сад, школа, детская поликлиника №1, кафе, аптека, продуктовые магазины, отделение почты.
- Ближайшая станция метрополитена «Московская» находится на расстоянии 1,07 км (13 минут пешком). Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – ул. Орджоникидзе. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

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 свободного назначения после проведения ремонта.

5. 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.

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, улица	32,6	78:14:0007674:3015	76 687	2 500 000	92 025	3 000 000
2	Земельный участок	Орджоникидзе, дом 38, литера 3	52	78:14:0007674:11	38 654	2 010 000	38 654	2 010 000
Итого:						4 510 000		5 010 000

