

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Благодатная, д. 42, литера. А, пом. 2-Н, общая площадь 133,7 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007615:2431, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 28.02.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

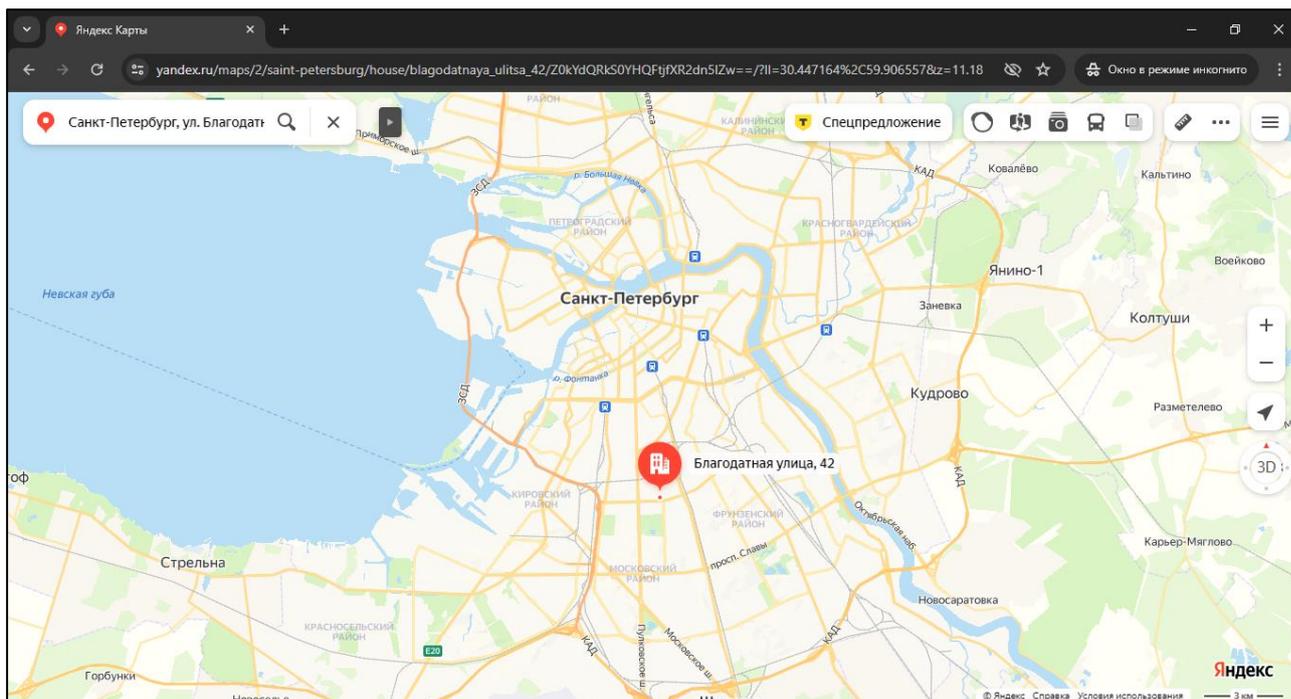


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

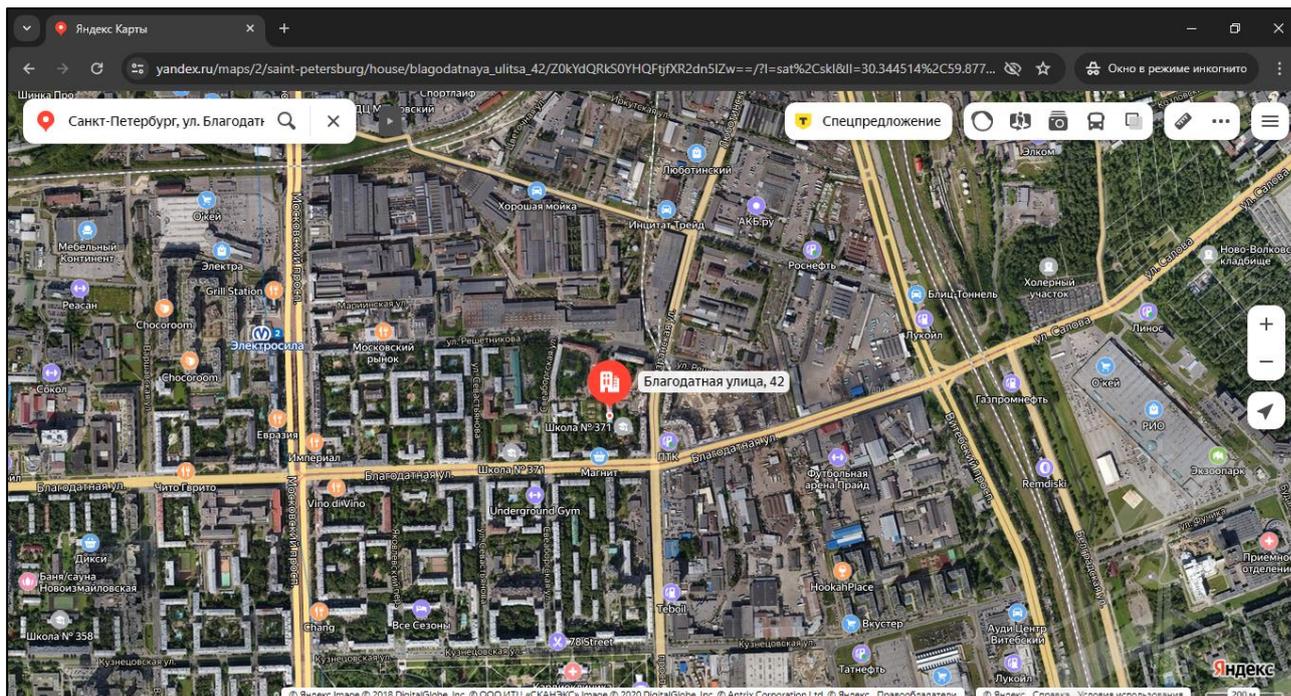


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	133,7
Кадастровый номер	78:14:0007615:2431
Кадастровая стоимость, руб.	4 384 418,81
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	32 792,96
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	подвал
Высота помещения	2,58 м (заглубление -1,30 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78-01-137/2002-276.1 20.06.2002
Вход	2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. В ходе осмотра и интервью с ответственным лицом выявлено, что для подключения электричества и водоснабжения необходимо заключать договор с ресурсоснабжающей компанией
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородка между ч.п. 5 и ч.п. 6 демонтирована, образована новая ч.п. Часть стены между ч.п. 6 и ч.п. 7 демонтирована, образована новая ч.п., оборудован санузел. Дверной проем между ч.п. 6 и ч.п. 1 зашит, в ч.п. 9 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые ч.п., в ч.п. 10 установлены перегородки с дверными проемом, образована новая ч.п.
Состояние объекта	Требуется косметический ремонт
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.



Помещение
Дата обновления информации: 16.12.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:14:0007615:2431
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Благодатная, д. 42, литера. А, пом. 2-Н
Площадь, кв.м	133,7
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4394418.81
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:14:7615:0:19:4
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-137/2002-276.1 от 20.06.2002
-----------------------------------------------------	----------------------------------------------------

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

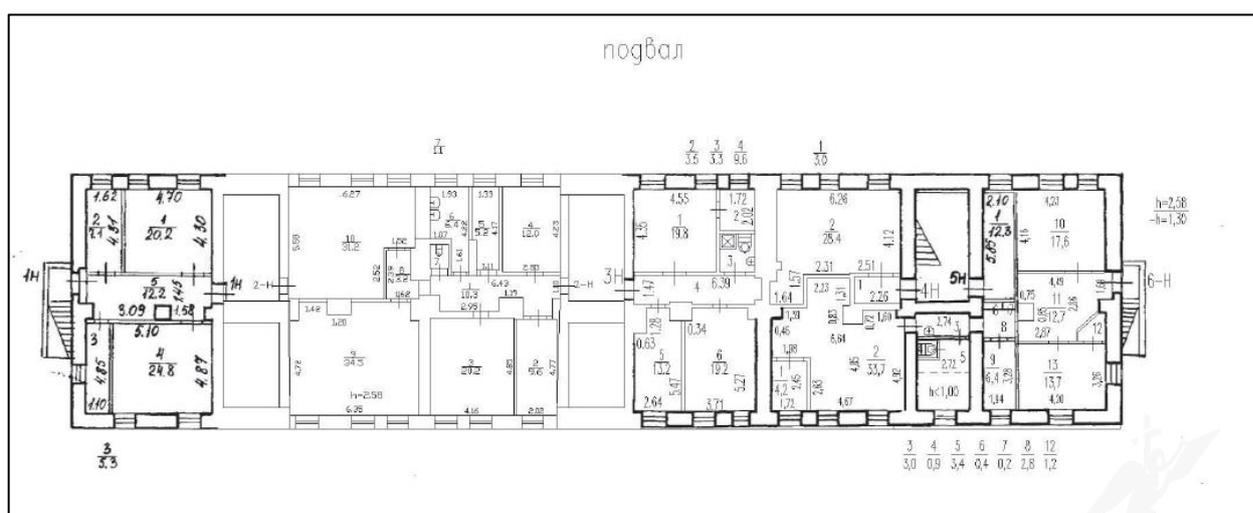
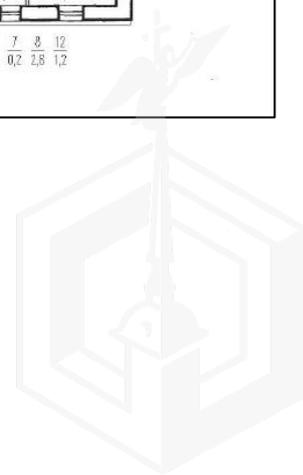


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа



деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: школа, детский сад, аптека, продуктовый магазин, спортивная площадка.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен рядом с крупными транспортными магистралями – Благодатной улицей и Московским проспектом.

Ближайшая станция метро «Электросила» располагается на расстоянии 13 минут (1,08 км) пешеходной доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21.02.2024 г. на оцениваемый объект не зарегистрировано ограничение (обременение) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-511 от 04.03.2024 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-25036/23-0-1 от 17.10.2023 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Благодатная улица, дом 42, литера А 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 № 654-РЗ от 21.03.2024. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Благодатная, д. 42, литера. А, пом. 2-Н» обременение (ограничение), подлежащее 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 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель





Фото № 3 – Дворовая территория



Фото № 4 – Дворовая территория



Фото № 5 – Окна помещения



Фото № 6 – Общий вход со двора



Фото № 7 – Подъезд, в котором располагается вход в помещение



Фото № 8 – Вход в помещение

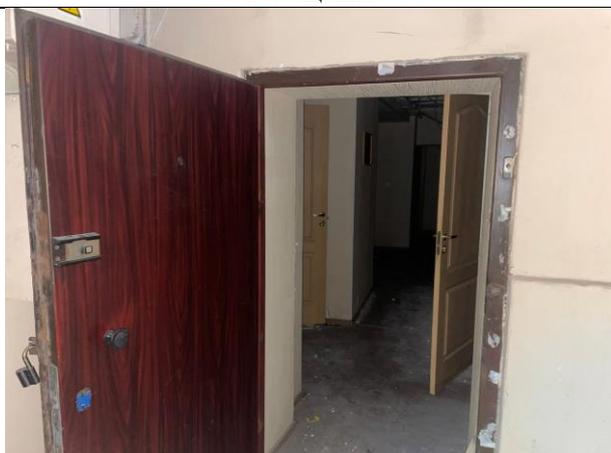


Фото № 9 – Вход в помещение



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

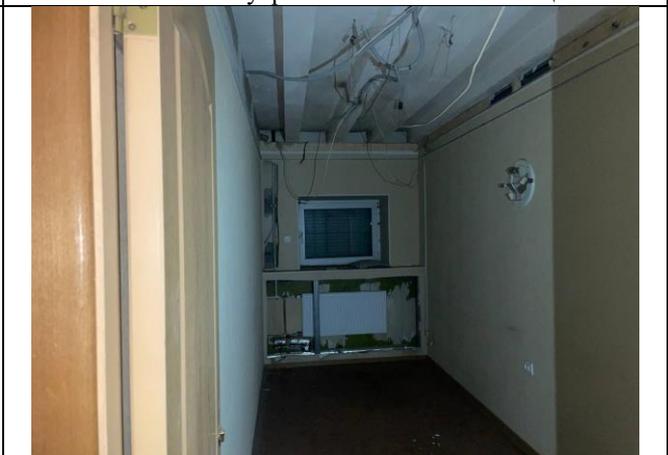


Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 19 – Второй вход в помещение



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: Санкт-Петербург, ул. Благодатная, д. 42, литера. А, пом. 2-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Благодатная, д. 42, литера. А, пом. 2-Н, общая площадь 133,7 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007615:2431, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 28.02.2025, при дневном освещении.
Вход	2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. В ходе осмотра и интервью с ответственным лицом выявлено, что для подключения электричества и водоснабжения необходимо заключать договор с ресурсоснабжающей компанией
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородка между ч.п. 5 и ч.п. 6 демонтирована, образована новая ч.п. Часть стены между ч.п. 6 и ч.п. 7 демонтирована, образована новая ч.п., оборудован санузел. Дверной проем между ч.п. 6 и ч.п. 1 зашит, в ч.п. 9 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые ч.п., в ч.п. 10 установлены перегородки с дверными проемом, образована новая ч.п.
Состояние объекта	Требуется косметический ремонт
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Анрианова А.С.
Подпись	
Дата	28.02.2025



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 объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения.*

4. 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: Санкт-Петербург, ул. Благодатная, д. 42, литера. А, пом. 2-Н, общая площадь 133,7 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007615:2431, подвал	39 641	5 300 000	47 569	6 360 000
Итого:	39 641	5 300 000	47 569	6 360 000

