

## 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:

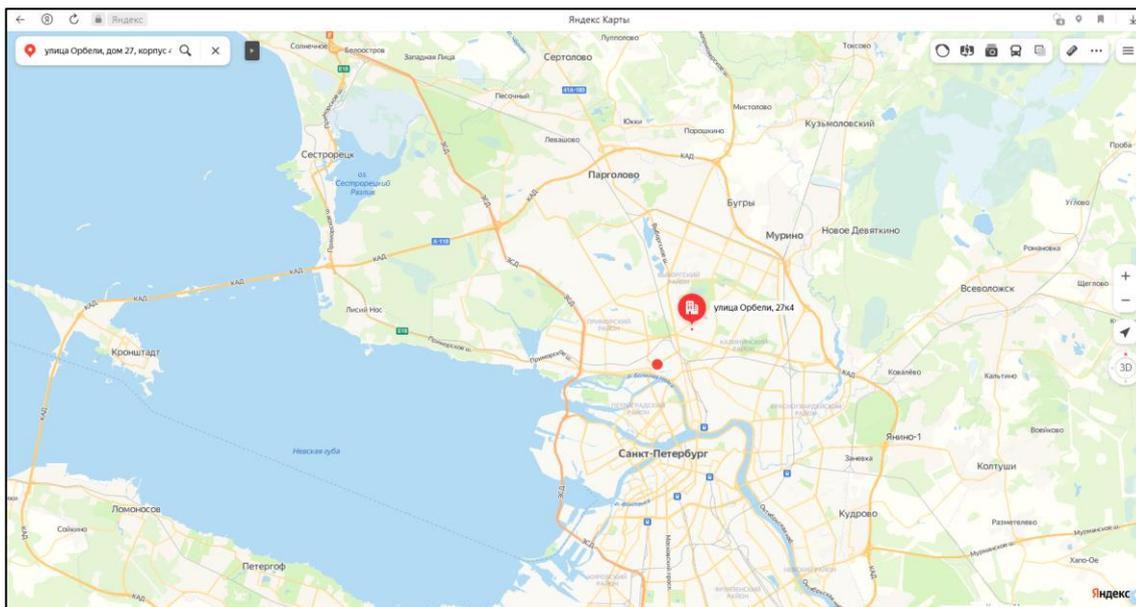


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

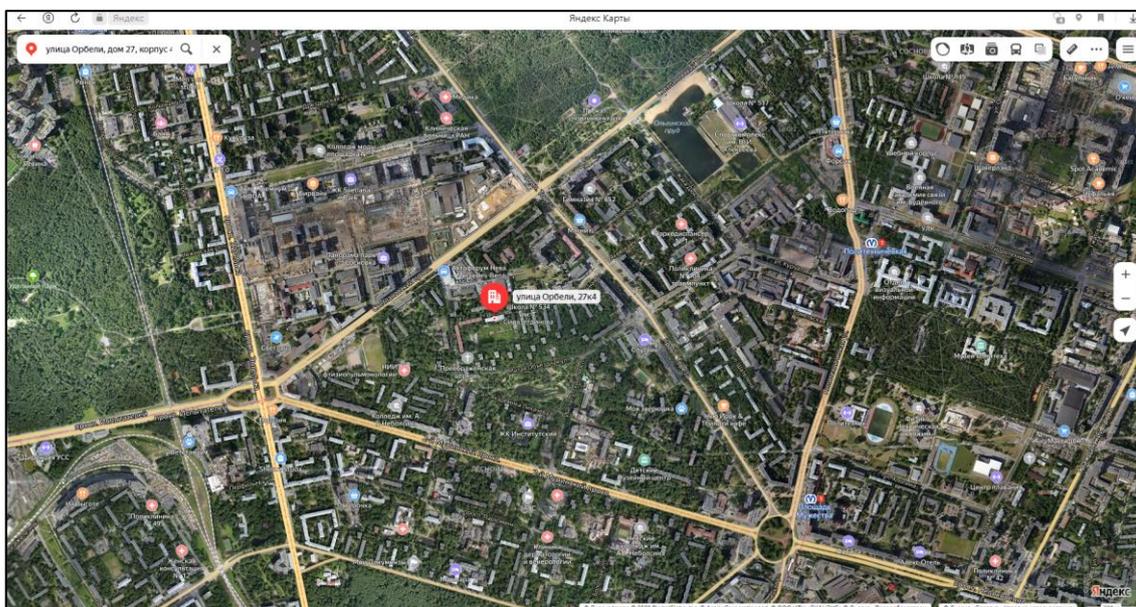


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 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

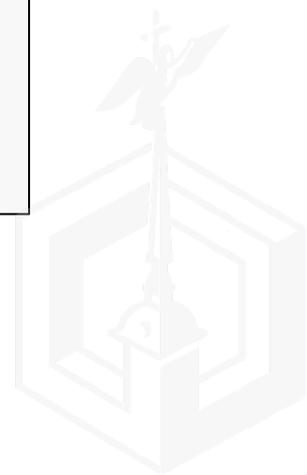
**Ранее присвоенные номера**

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



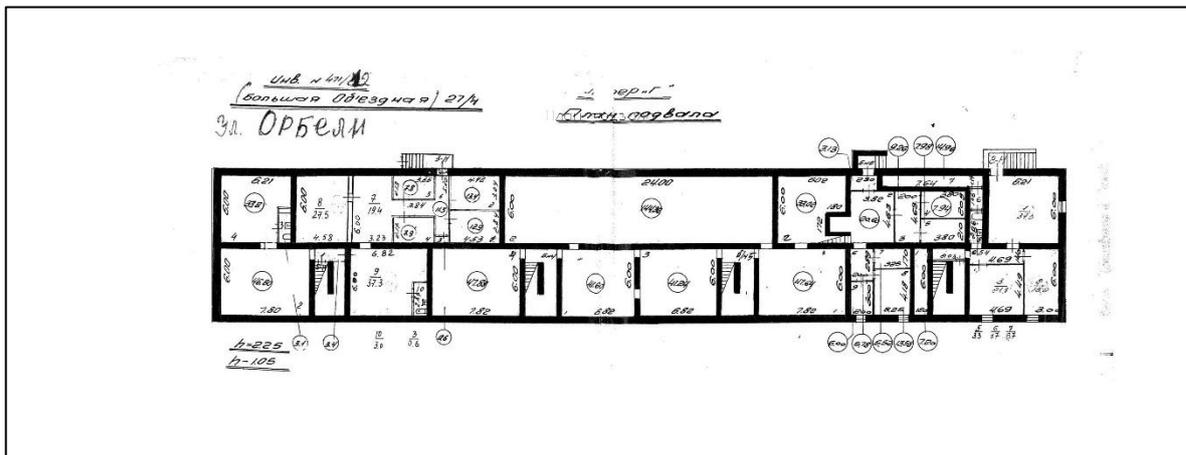


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

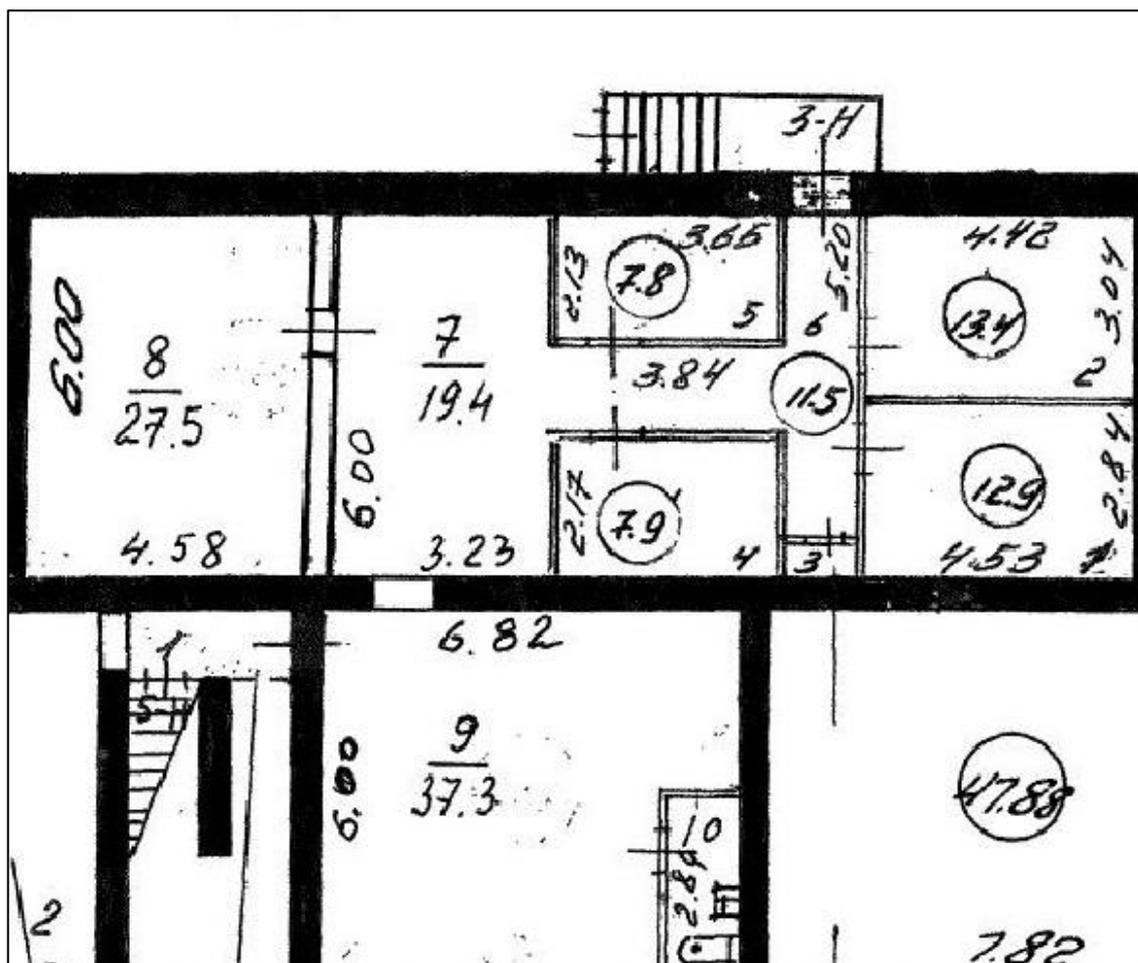


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



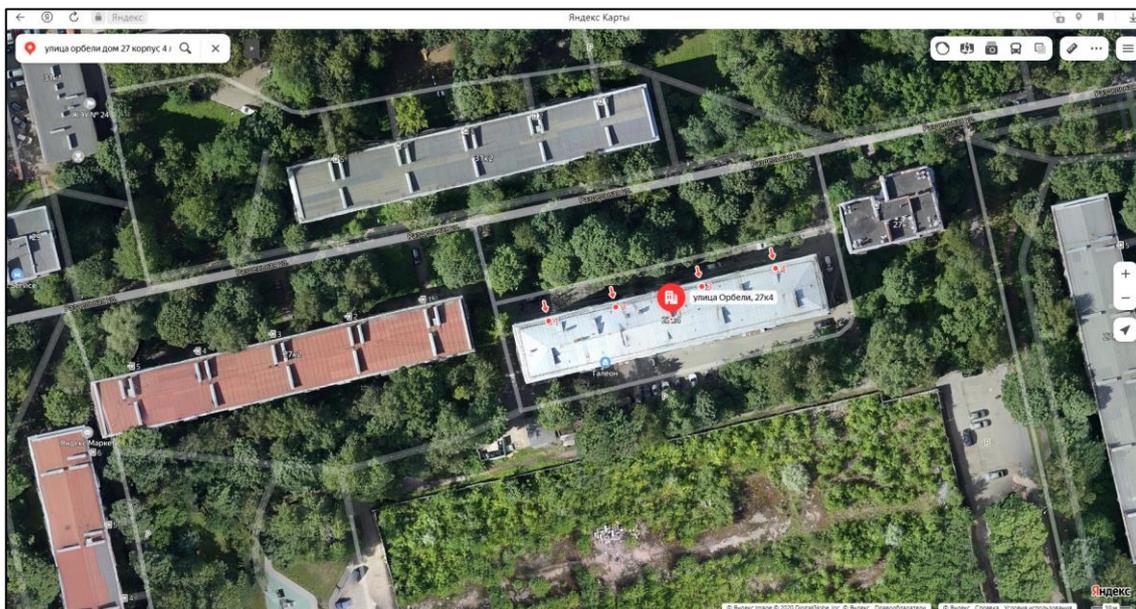


Рисунок 6. Расположение здания, в котором находится оцениваемое помещение

### **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

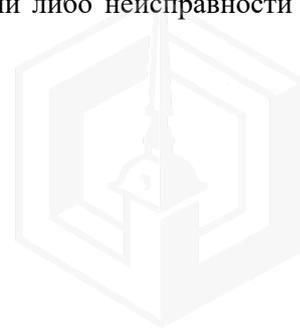
В соответствии с выпиской из ЕГРН от 22.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-68593854 не зарегистрировано ограничение (обременение) прав на оцениваемый объект.

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

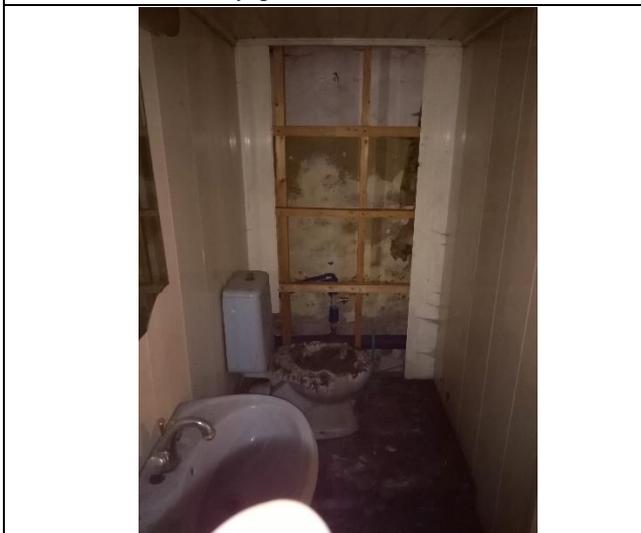


Фото № 11. Внутреннее состояние помещения



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.	Андрианова 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
<b>Итого:</b>	<b>35 669</b>	<b>5 040 000</b>	<b>42 803</b>	<b>6 048 000</b>

