

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ):

- Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Художников, дом 14, литера А, помещение 6-Н, площадь 14,5 кв. м., кадастровый номер 78:36:0005530:4569, 2 этаж.

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 10.08.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 11.08.2020;

### 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником Объекта оценки является Санкт-Петербург.

### 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

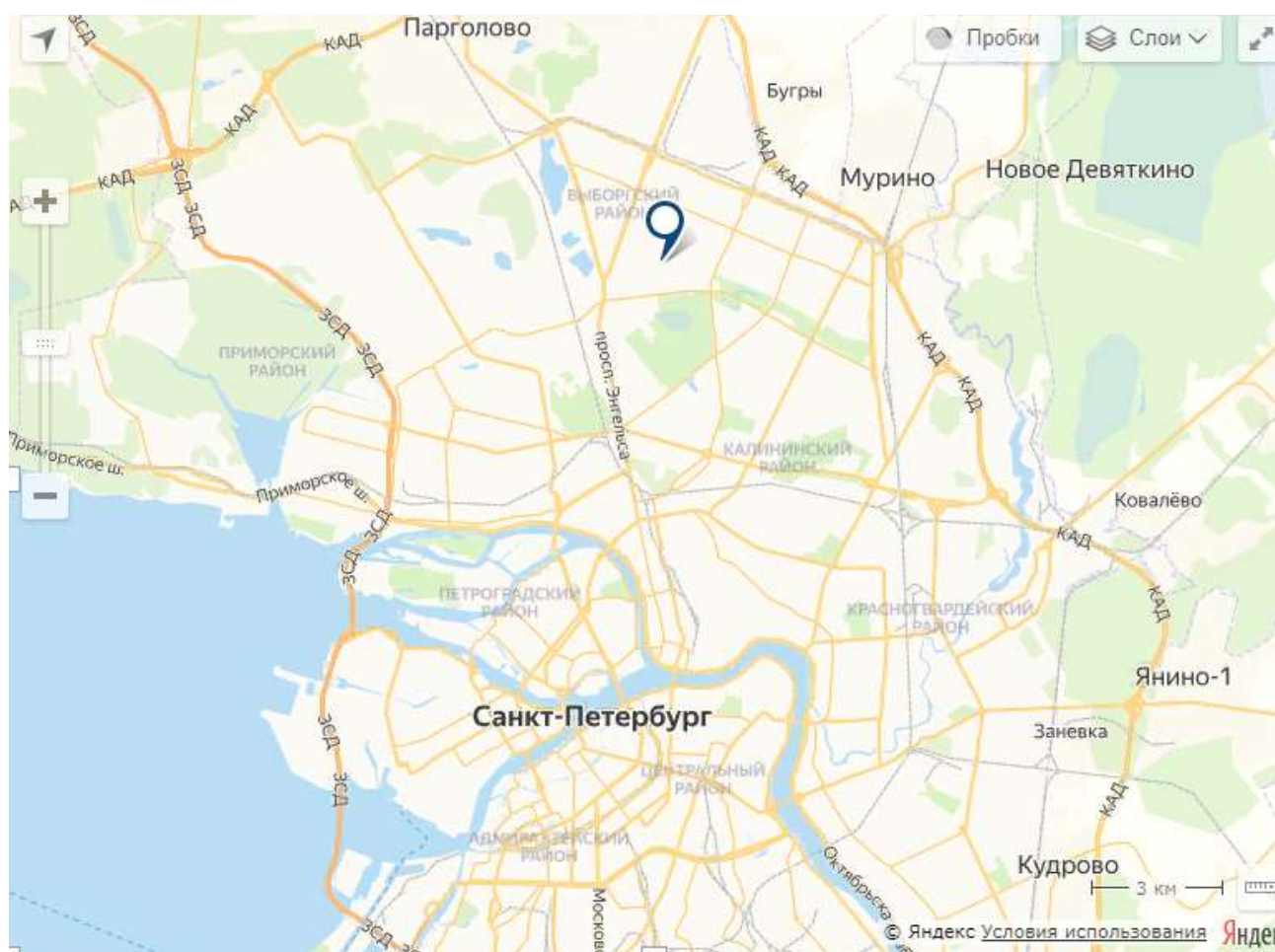


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга





### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

#### Характер окружения

Объект оценки расположен в северной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, в шаговой доступности располагается парк Сосновка, торговые центры «Озерки», «Окей», Городская многопрофильная больница № 2. Объект расположен на красной линии, но имеет вход со двора.

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи оживленных транспортных магистралей: проспект Энгельса, проспект Художников, проспект Луначарского. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта (Проспект Луначарского) расположена на расстоянии около 60 м от Объекта оценки (автобус 143, маршрутное такси К-208 и К -325). На расстоянии около 150 м от Объекта оценки располагается трамвайная остановка (Проспект Художников, трамваи № 9, 20, 55). В шаговой доступности располагаются все станции метро «Озерки» (1,5 км 18 мин).

#### Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), Объект оценки располагается в зоне «ЗЖД» - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

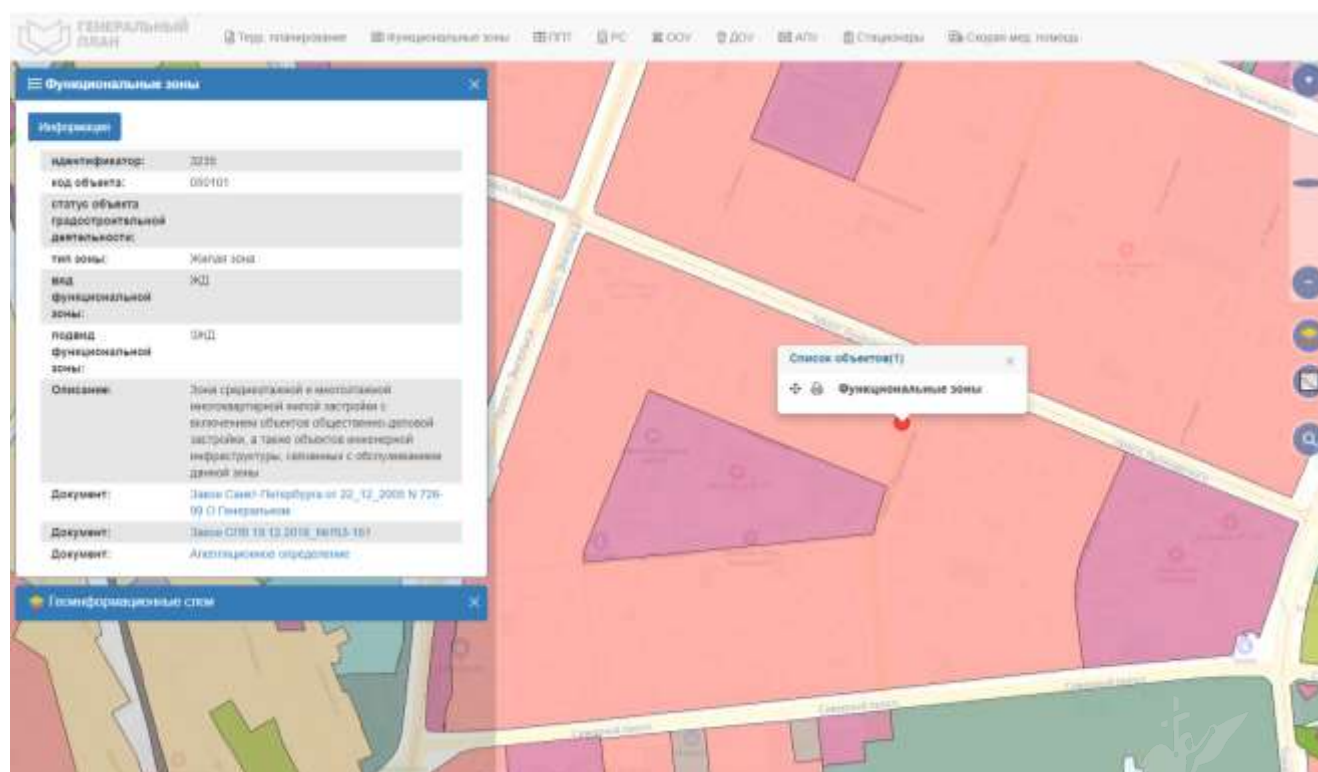
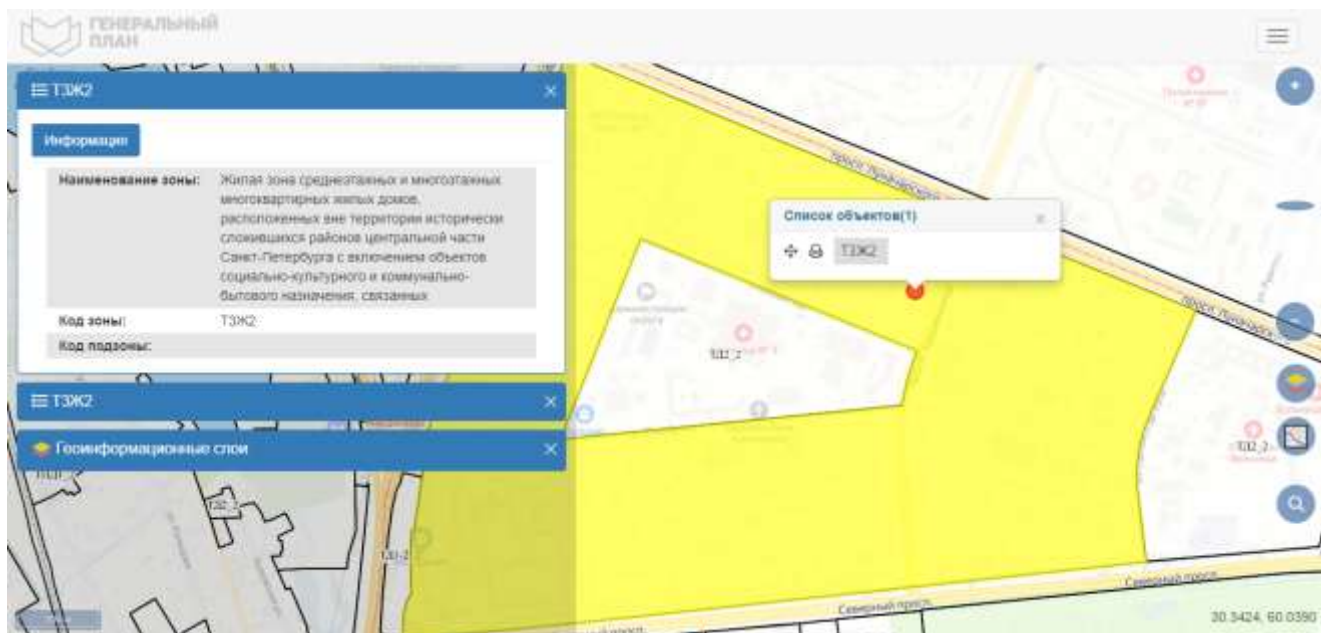


Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 № 82: рассматриваемый Объект оценки входит в зону: «ТЗЖ2» – жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с обслуживанием данной зоны.



**Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования**

## 2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № 78/001/004/2020-60651 от 14.05.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу г. Санкт-Петербург, пр-кт Художников, д. 14, лит. А, пом. 6-Н., не зарегистрировано.

В соответствии с письмом Комитета имущественных отношений № УРУИ-418/20 от 28.07.2020 вопрос об уточнении имущественно - правового статуса Объекта был рассмотрен Межведомственной комиссией по выявлению объектов государственной и собственности Санкт - Петербурга, обладающих признакам и общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях (далее – Комиссия), на заседании, состоявшемся 13.02.2020 (протокол №2, п. 1.57). Комиссией подтверждено решение Комиссии от 19.09.2019 по пункту 18 протокола № 18 о невозможности отнесения Объекта к общедомовому имуществу во внесудебном порядке.

В соответствии с Письмами КГИОП № 01-25-8544/20-0-1 от 14.05.2020 Объект оценки, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Художников, д. 14-А, пом. 6-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект оценки расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. Объект расположен вне границ охраны и защитных зон культурного наследования на территории Санкт-Петербурга.



## 2.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Санкт-Петербург, пр. Художников, д. 14, лит. А, пом. 6-Н



Фото №1: Вход в помещение 6-Н



Фото №2: Вход в помещение 6-Н. Дверь



Фото №3: Коридор в помещении 6-Н



Фото №4: Кладовка



Фото №5: Вид помещения



Фото №6: Вид помещения





Фото №7: Вид помещения. Сан. узел



Фото №8: Вид помещения. Сан. узел



Фото №9: Вид помещения



Фото №10: Состояние помещения



Фото №11: Состояние помещения



Фото №12: Состояние помещения



Фото №13: Состояние помещения. Оконный проем.



Фото №14: Состояние помещения

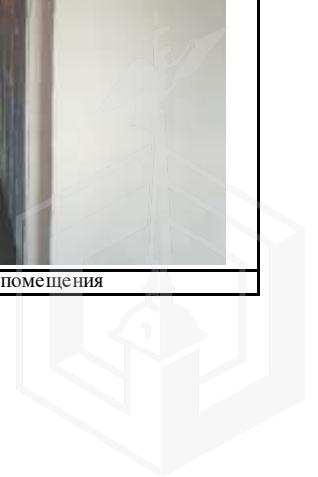




Фото №15: Общий вход



Фото №16: Внешнее окружение



Фото №17: Внешнее окружение



Фото №18: Внешнее окружение



Фото №19: Внешнее окружение



Фото №20: Внешнее окружение



## А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, пр. Художников, д. 14, лит. А, пом. 6-Н

Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, пр. Художников, д. 14, лит. А, пом. 6-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Художников., дом 14, литера А, помещение 6-Н, площадь 14,5 кв. м., кадастровый номер 78:36:0005530:4569, 2 этаж
Тип недвижимости	встроенные нежилые помещения
Назначение	нежилое
Предполагаемое НЭИ	офисное
Общая площадь, кв. м	14,5
Этаж	2
Кадастровый номер встроенного помещения	78:36:0005530:4569
Кадастровая стоимость, руб.	1 491 196,51
Кадастровый номер здания	78:36:0005530:3016
Вид права	Право собственности
Выписка из ЕГРН	№ 78/001/004/2020-60651 от 14.05.2020
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Дата осмотра	10.08.2020 г.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 10.08.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект расположен в жилом многоквартирном доме на первой линии, на втором этаже. Отдельного входа не имеет. Внутренняя отделка объекта - требуется косметический ремонт. Окна- дерево. Полы — линолеум. Вывод: объект является встроенным нежилым помещением с общим входом. На дату осмотра — не эксплуатируется. Состояние объекта оценки — требуется косметический ремонт. Визуально перепланировки не выявлено.
Наличие отдельного входа	Нет
Расположение относительно красной линии	Красная линия
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водоснабжение, канализация (водоотведение), электроснабжение и отопление — в наличии, газоснабжение - заглушено
Использование на дату осмотра	Не используется

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	10.08.2020	Дата	





## 2.7. 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 офисного назначения после проведения косметического ремонта.*

## 2.8. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№	Наименование	Площадь, кв. м	Цена 1 кв. м, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое помещение, Санкт-Петербург, пр. Художников, д. 14А, пом. 6-Н, кад. номер 78:36:0005530:4569	14,5	68 996	1 000 000	1 200 000

