

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Малодетскоесельский пр., дом 38, литера В, помещение 10-Н, общая площадь 41,2 кв.м.,  
кадастровый номер 78:32:0001715:1943, мансарда

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 21.12.2020;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 23.12.2020;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА
  - на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

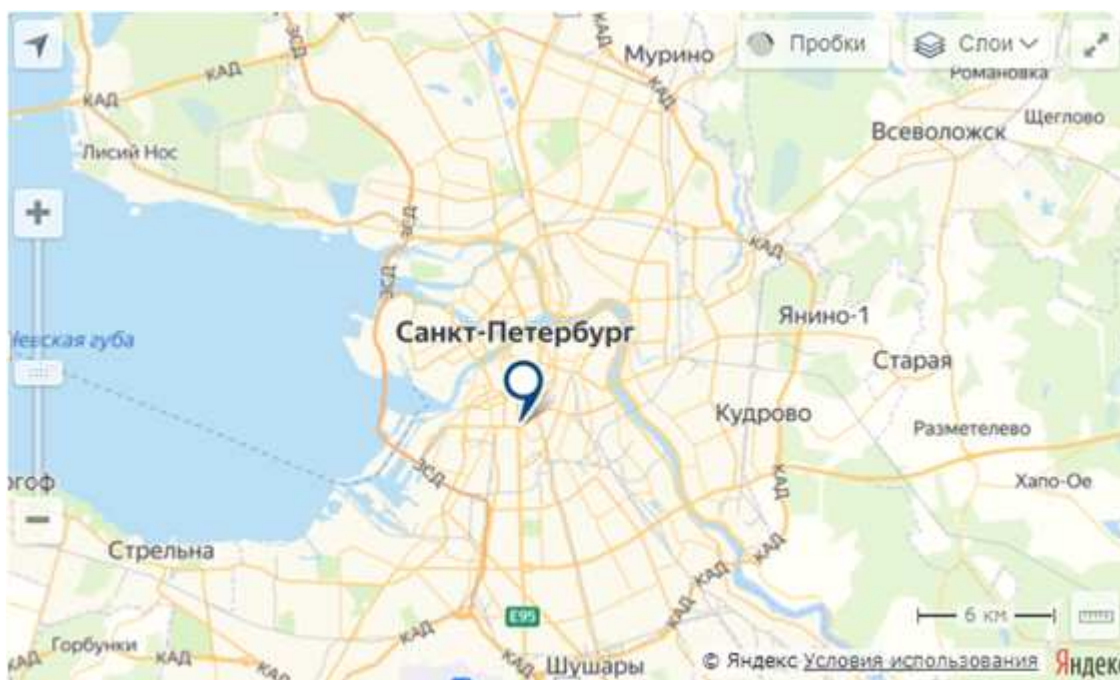


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

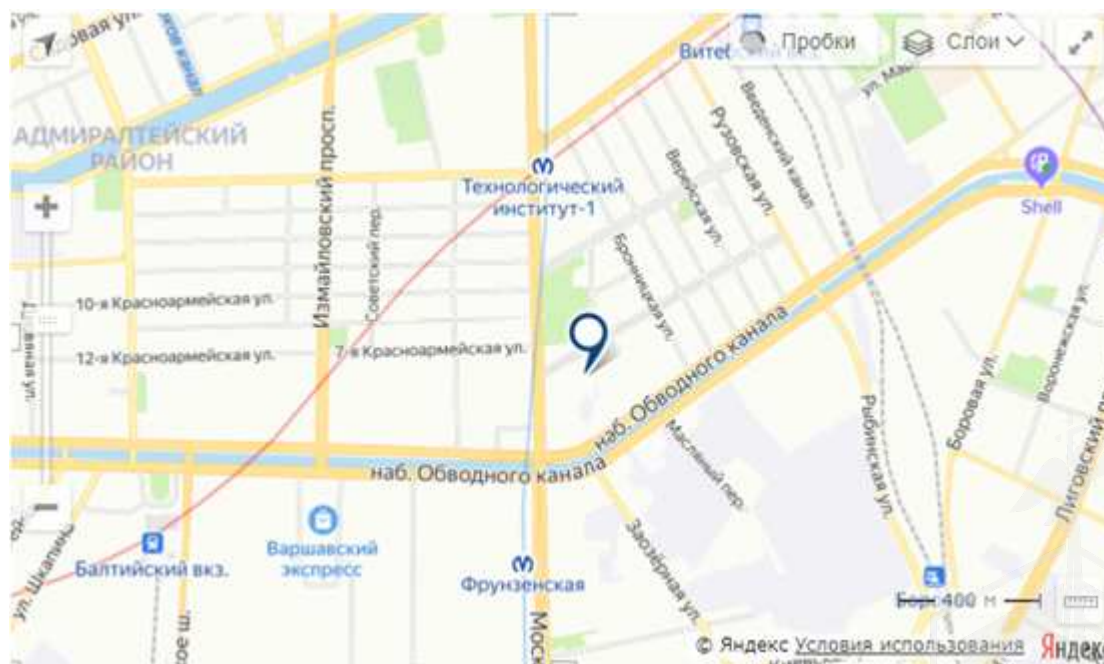


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 10-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малодетскосельский пр., дом 38, литера В, помещение 10-Н		
Площадь помещения	41,2 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0001715:1943	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-33351451 от 29.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	3 526 552,74	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-33351451 от 29.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	124 436,33	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 01.09.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	110 926,1	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 01.09.2020
Наименование	Нежилое (мастерская)	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-33351451 от 29.10.2020 и выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 01.09.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-33351451 от 29.10.2020
Этаж расположения	Мансарда	по данным Росреестра и выписки из № КУВИ-002/2020-33351451 от 29.10.2020
Вид права	Собственность № 78:32:0001715:1943-78/030/2020-1 от 15.07.2020	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-33351451 от 29.10.2020
Вход	1 общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.11.2020 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	На дату оценки инженерные коммуникации отключены, имеется возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения. По данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.11.2020 г. в помещении имеются элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление и канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Письмо Администрации Адмиралтейского района №04-07-23587-20 от 02.11.2020 г.
Наличие перепланировок	Визуально выявлена перепланировка: в перегородке между ч.п. 2 и ч.п. 3 оборудована дверь	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Требуется ремонт, удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



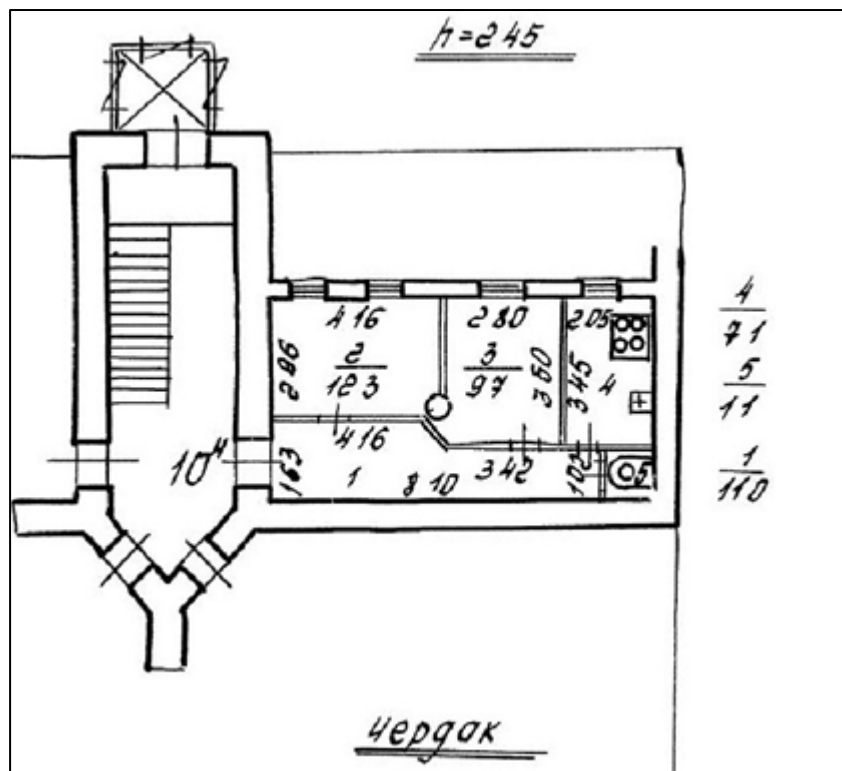


Рисунок 3. План помещения 10-Н

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

#### Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами (старый фонд) с коммерческими помещениями, строительная площадка ЖК «Идеалист», в шаговой доступности располагается сад Олимпия, образовательные объекты (школа, лицей), Фрунзенский универмаг – БЦ «Сенатор». Объект расположен внутри градообразующего квартала.

#### Транспортная доступность

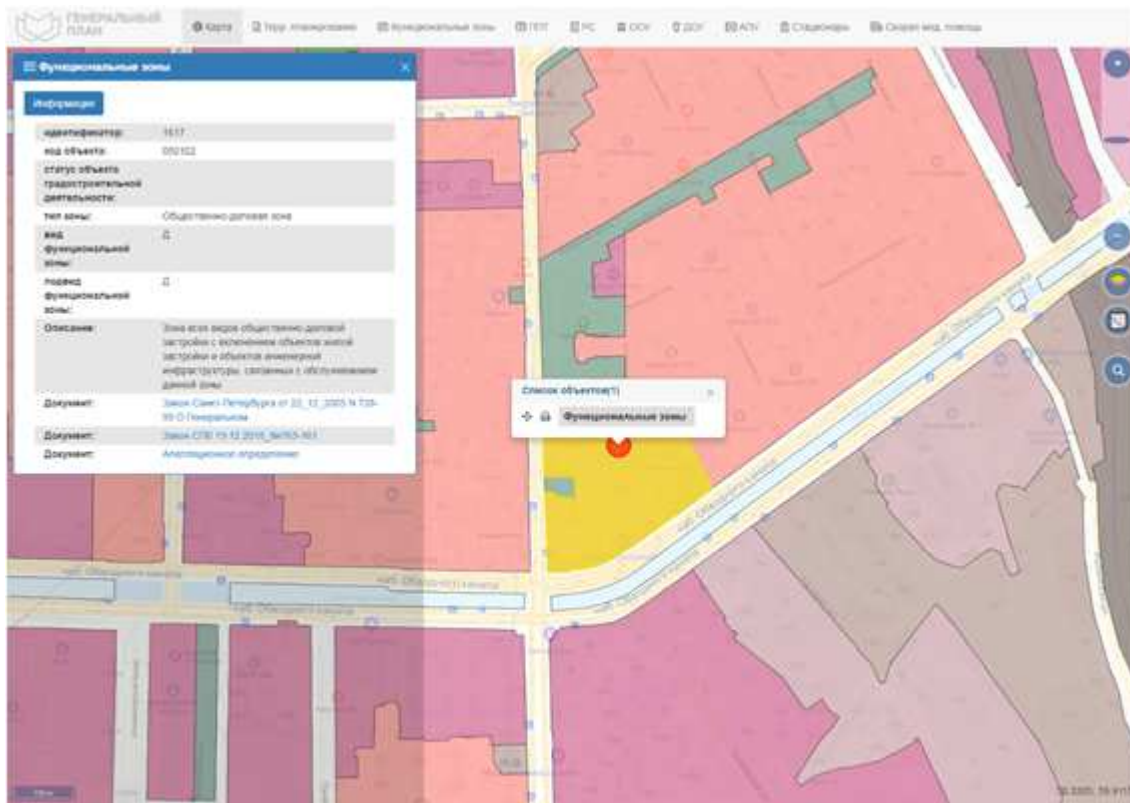
Объект оценки расположен вблизи оживленных транспортных магистралей: Московский проспект и наб. Обводного канала. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии около 220 м (3 минуты пешком) от Объекта оценки (автобус № 50, маршрутные такси № К-213, К-25, К-3, К-350, К-36, троллейбусы № 15, 17). В шаговой доступности располагаются две станции метро «Технологический институт» (720 м, 9 минут пешком) и «Фрунзенская» (800 м, 10 минут пешком).

#### Градостроительное зонирование

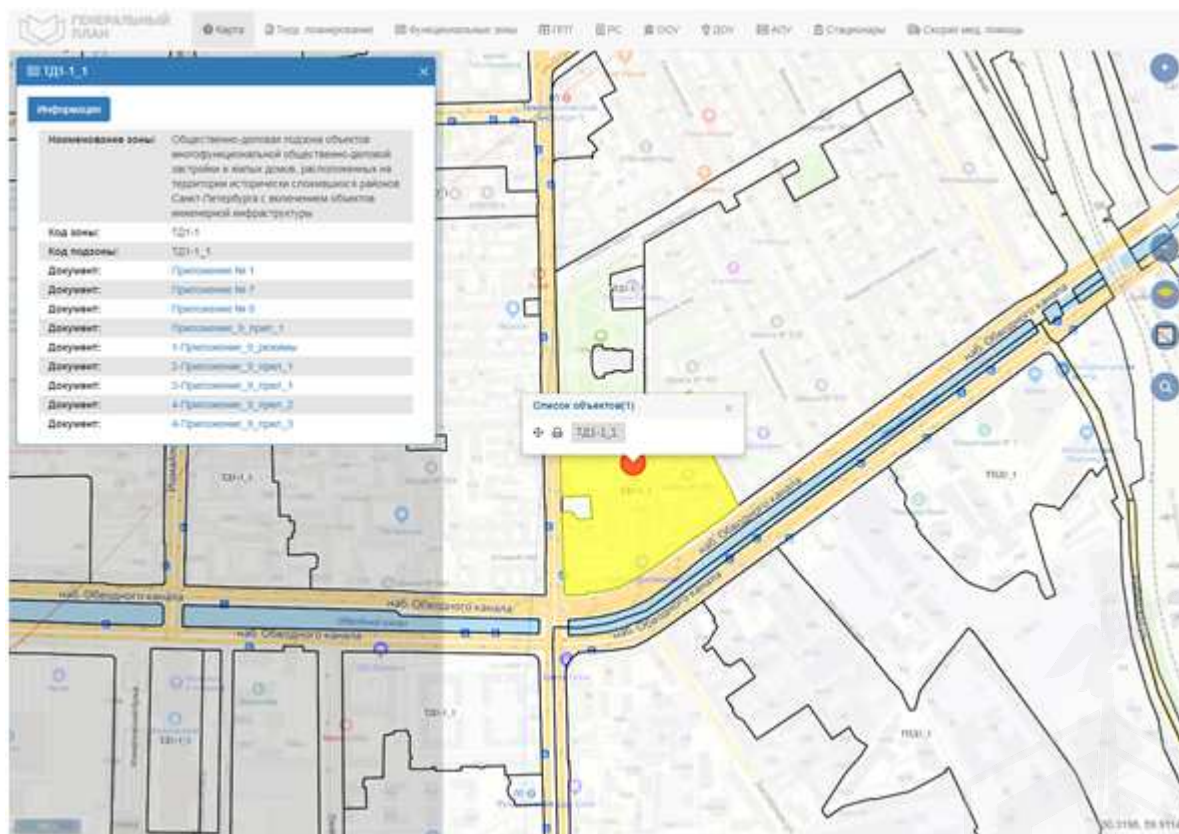
Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне «Д» - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.





**Рисунок 4. 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: «ТД1-1\_1» – Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.



**Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования**

#### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2020-33351451 от 29.10.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Малодетскосельский, д. 38, литера. В, пом. 10-Н, не зарегистрировано.

В соответствии с Письмами КГИОП № 01-25-16187/20-0-1 от 04.09.2020 объект, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Малодетскосельский, д. 38, литера. В, пом. 10-Н не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «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».

\* Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Малодетскоесельский, д. 38, литера. В, пом. 10-



Фото №1: Окружение



Фото №2: Вход во двор



Фото №3: : Вход во двор



Фото №4: Внутренний двор



Фото №5: Внутренний двор



Фото №6: Внутренний двор



Фото №7: Лестница ведущая в пом. 10-Н



Фото №8: Лифт



Фото №9: Лестница ведущая в пом. 10-Н



Фото №10: Вход в пом. 10-Н



Фото №11: Внутренний вид пом. 10-Н



Фото №12: Внутренний вид пом. 10-Н

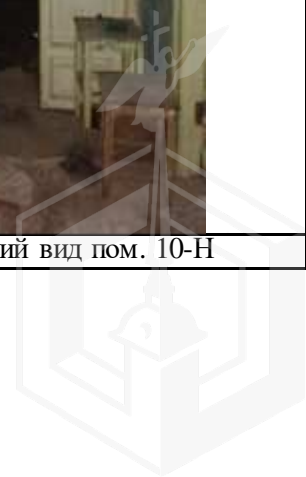




Фото №13: Внутренний вид пом. 10-Н



Фото №14: Внутренний вид пом. 10-Н



Фото №15: Внутренний вид пом. 10-Н



Фото №16: Внутренний вид пом. 10-Н



Фото №17: Внутренний вид пом. 10-Н



Фото №18: Внутренний вид пом. 10-Н

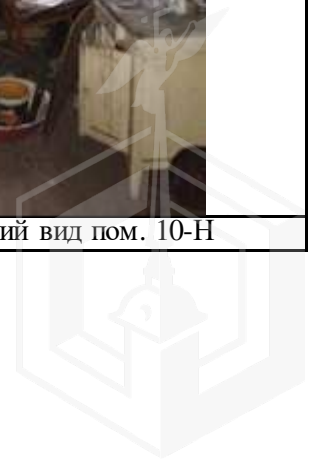






Фото № 19: Внутренний вид пом. 10-Н



Фото № 20: Внутренний вид пом. 10-Н



Фото № 21: Вход в пом. 10-Н

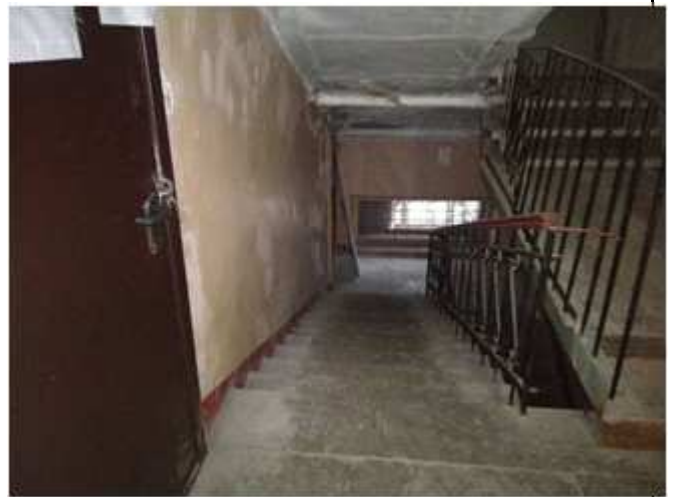


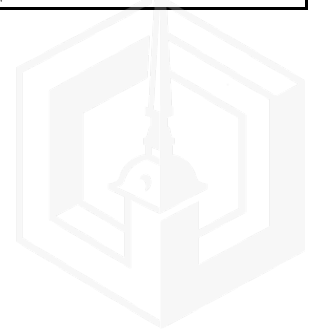
Фото №22: Лестница



Фото №23 Лестница на чердак




Фото №22: Вход в пом. 10-Н



## А К Т

**контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Малодетскоельскй пр., дом 38, литера В, помещение 10-Н**

Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Малодетскоельскй пр., дом 38, литера В
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Малодетскоельскй пр., дом 38, литера В, помещение 10-Н, общая площадь 41.2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001715:1943, мансарда
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение
Назначение	нежилое
Рынок недвижимости	вторичный
Общая площадь, кв.м	41.2
Этаж	мансарда
Кадастровый номер встроенного помещения	78:32:0001715:1943
Кадастровая стоимость, руб.	3 526 552,74
Кадастровый номер здания	78:32:0001715:1015
Вид права	Право собственности
Выписка из ЕИРН	№ КУВИ-002/2020-33351451 от 29.10.2020
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 21.12. 2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект расположен внутри квартала, в жилом многоквартирном доме, этаж расположения - мансарда. Отдельного входа не имеет. Физическое состояние помещения – удовлетворительное. Внутренняя отделка объекта - требуется косметический ремонт. Визуально выявлена перепланировка: в перегородке между ч.п. 2 и ч.п. 3 оборудована дверь. Вход 1 общий со двора.
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное (не красная линия)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	На дату оценки инженерные коммуникации отключены, имеется возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения. По данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.11.2020 г. в помещении имеются элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление и канализация.
Использование на дату оценки	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	21.12.2020	Дата	



### 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 приспособление под жилую функцию.*

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Малодетскосельский пр., дом 38, литер В, помещение 10-Н, общая площадь 41,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001715:1943, мансарда	65 534	2 700 000	3 240 000
Итого:		2 700 000	3 240 000

