

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Фрунзе, дом 23,  
литера А, помещение 15-Н площадь 114,6 кв. м., кадастровый номер 78:14:0007644:3977,  
подвал

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 09.11.2020;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 09.11.2020;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

### 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

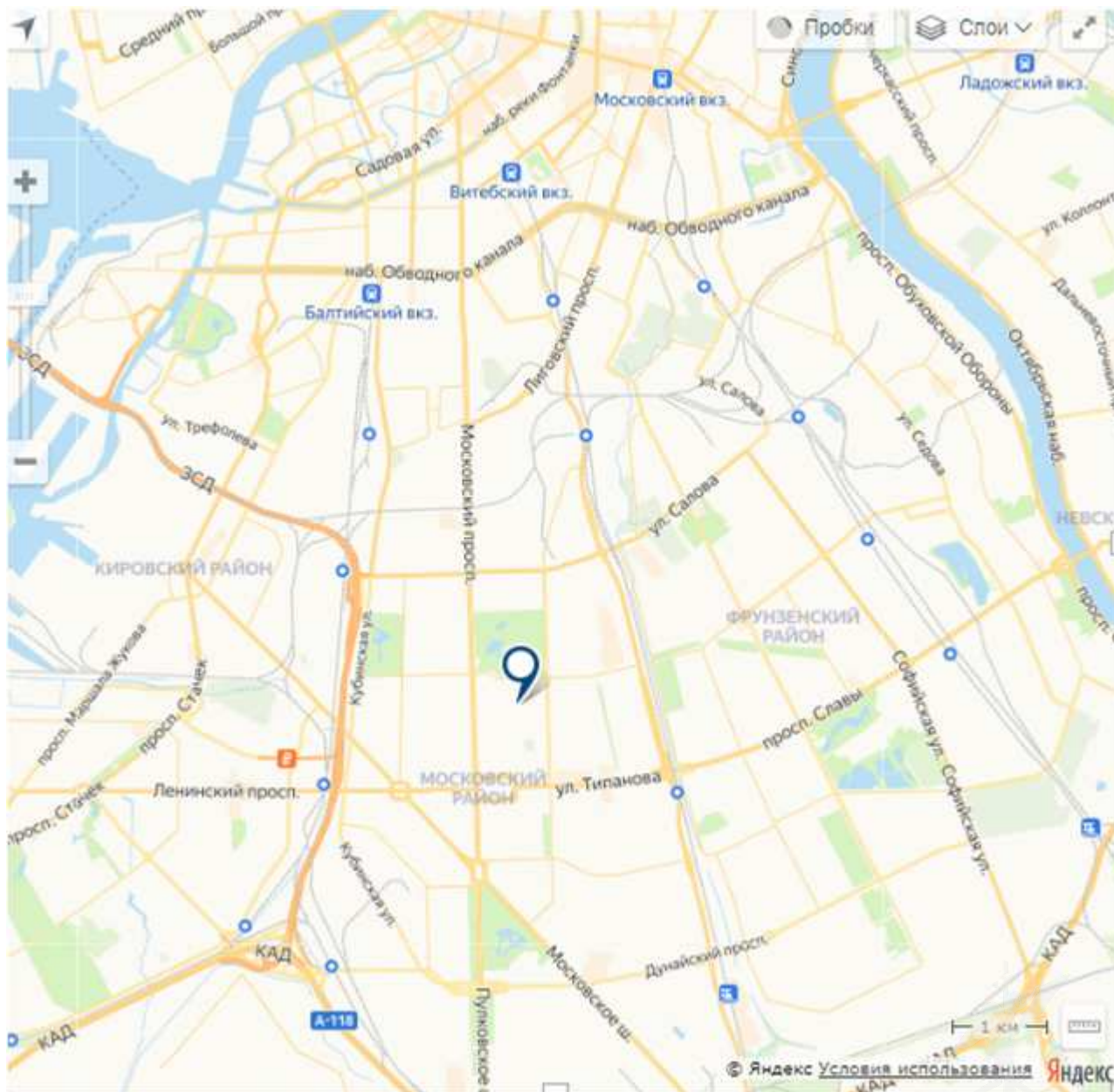


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

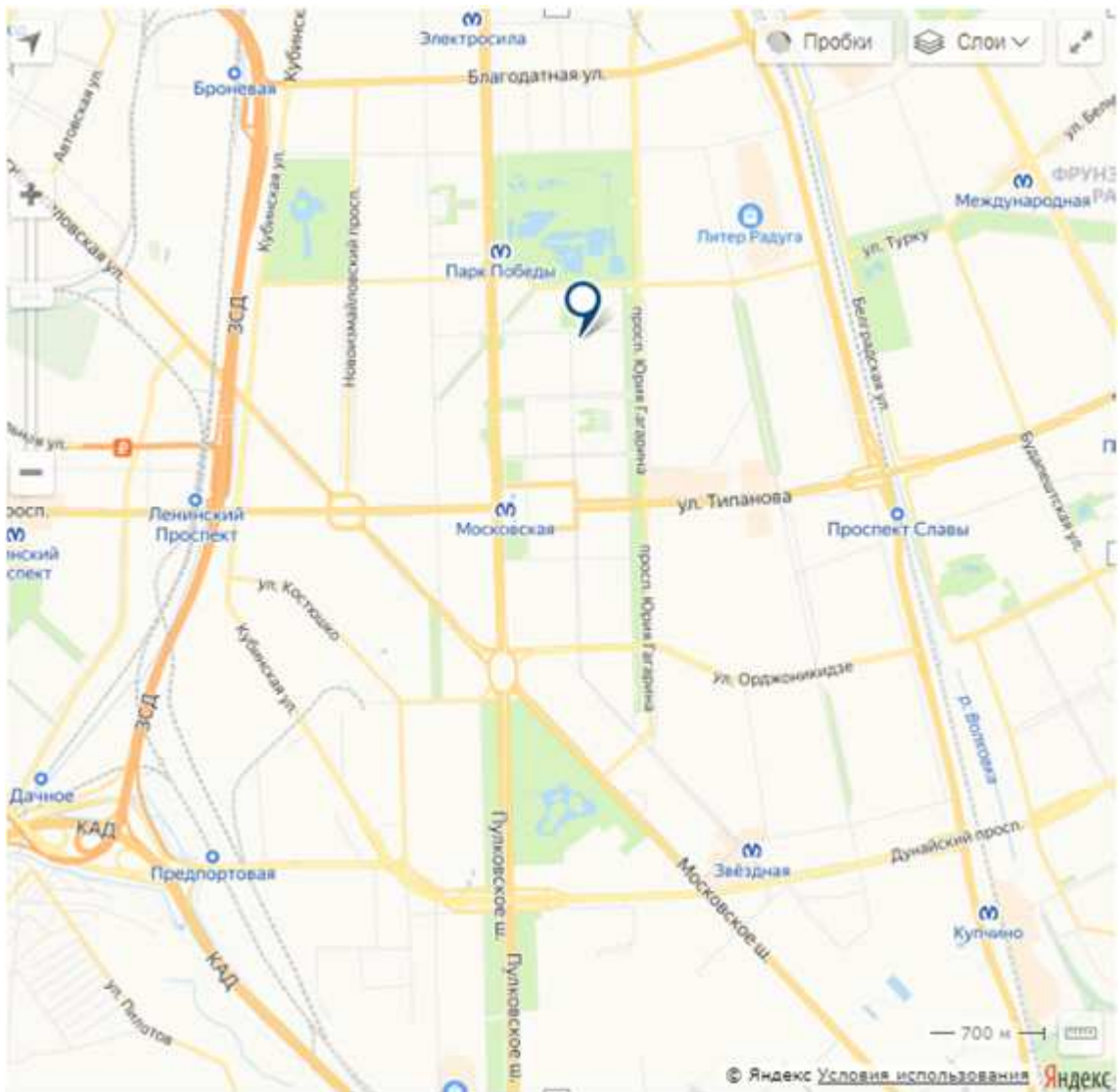


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на карте Московского района

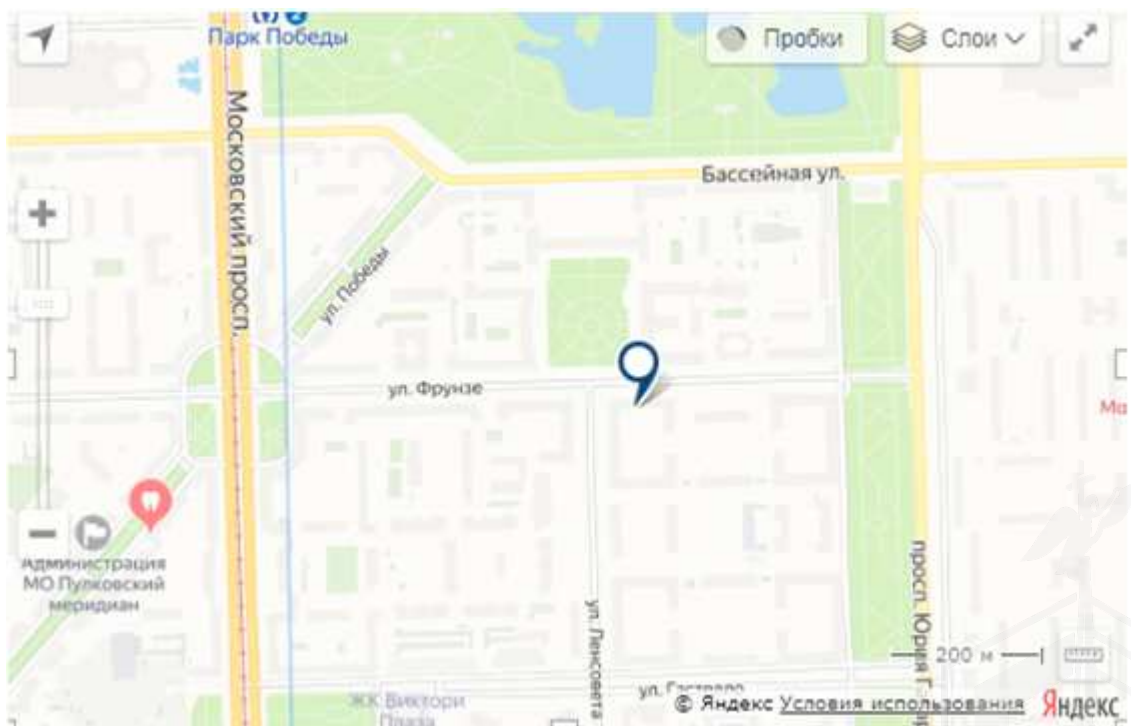


Рисунок 3. Локальное расположение объекта оценки

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, В КТОРОМ РАСПОЛАГАЕТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фрунзе, д.23, лит. А	
Кадастровый номер:	78:14:0007644:2014
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.08.2012
Площадь ОКС'а:	24394,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	394037019,51
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата утверждения стоимости:	28.11.2018
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г. Санкт-Петербург, улица Фрунзе, дом 23, литера А
(ОКС) Тип:	Здание (Многоквартирный дом)
(ОКС) Этажность:	7
(ОКС) Подземная этажность:	подвал
(ОКС) Материал стен:	Шлакобетонные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1957
Дата обновления информации:	11.01.2019

## 2.3. ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фрунзе, д.23, лит. А, пом. 15-Н		
Площадь помещения	114,6 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:14:0007644:3977	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-31461 от 12.03.2020
Кадастровая стоимость, руб.	2 839 193,44	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-31461 от 12.03.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2019 г., руб.	679 891,13	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 23.04.2019
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2019 г., руб.	449 874,65	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 23.04.2019
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-31461 от 12.03.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-31461 от 12.03.2020
Этаж расположения	Подвал до 1,5 м	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-31461 от 12.03.2020
Собственник	Санкт-Петербург, собственность № 78:14:0007644:3977-78/034/0217-1 от 04.12.2017	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-31461 от 12.03.2020
Вход	Отдельный, общий во дворе. На дату осмотра входы в помещение недоступны: один завален мусором, второй заперт. Вход осуществляется через чужое помещение.	по данным Акта осмотра объекта оценки — встроенного помещения от 29.07.2019 и по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, водоотведение	по данным Акта осмотра объекта оценки — встроенного помещения от 29.07.2019 и по данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	Планировка частично соответствует плану из выписки из ЕГРН.	по данным Акта осмотра объекта оценки — встроенного помещения от 29.07.2019 и по данным визуального осмотра
Состояние объекта	Без отделки, требуется ремонт	по данным Акта осмотра объекта оценки — встроенного помещения от 29.07.2019 и по данным визуального осмотра



## 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Московский районе г. Санкт-Петербург в муниципальном округе Московская застава

### Характер окружающего типа землепользования

Объект оценки расположен в южной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, в шаговой доступности располагается Московский парк Победы. Объект расположен внутри квартальной застройки. Дом, в котором располагается Объект оценки выходит на ул. Фрунзе.

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи оживленной автомагистрали: Московский проспект. Транспортная доступность автотранспортом к объекту оценивается как «хорошая».

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии около 180 м от Объекта оценки (автобусная остановка «Улица Фрунзе», автобус № 16). В шаговой доступности располагается станция метро «Парк Победы» (11 минут, 920 м). Также в 600 м от Объекта оценки располагаются остановки общественного транспорта на Московском проспекта (автобусы, трамвай).

### 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.

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 23.07.2019 №464), 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).

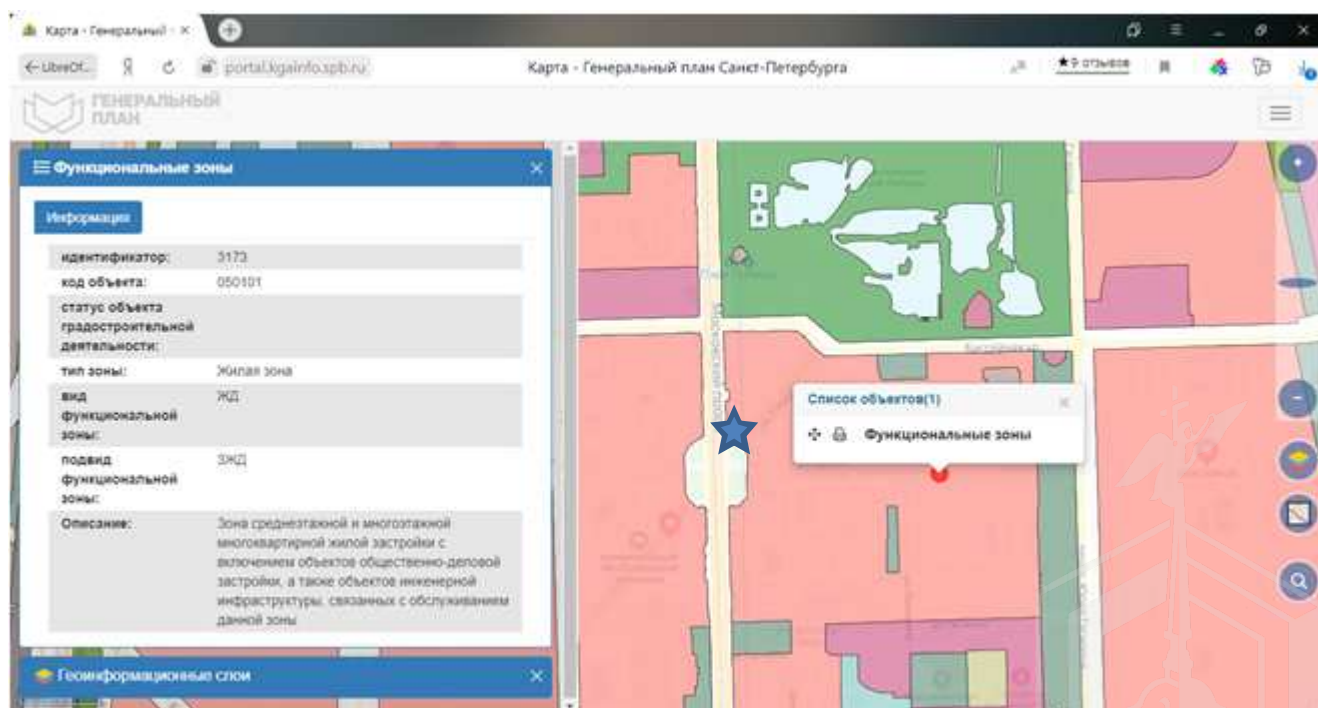
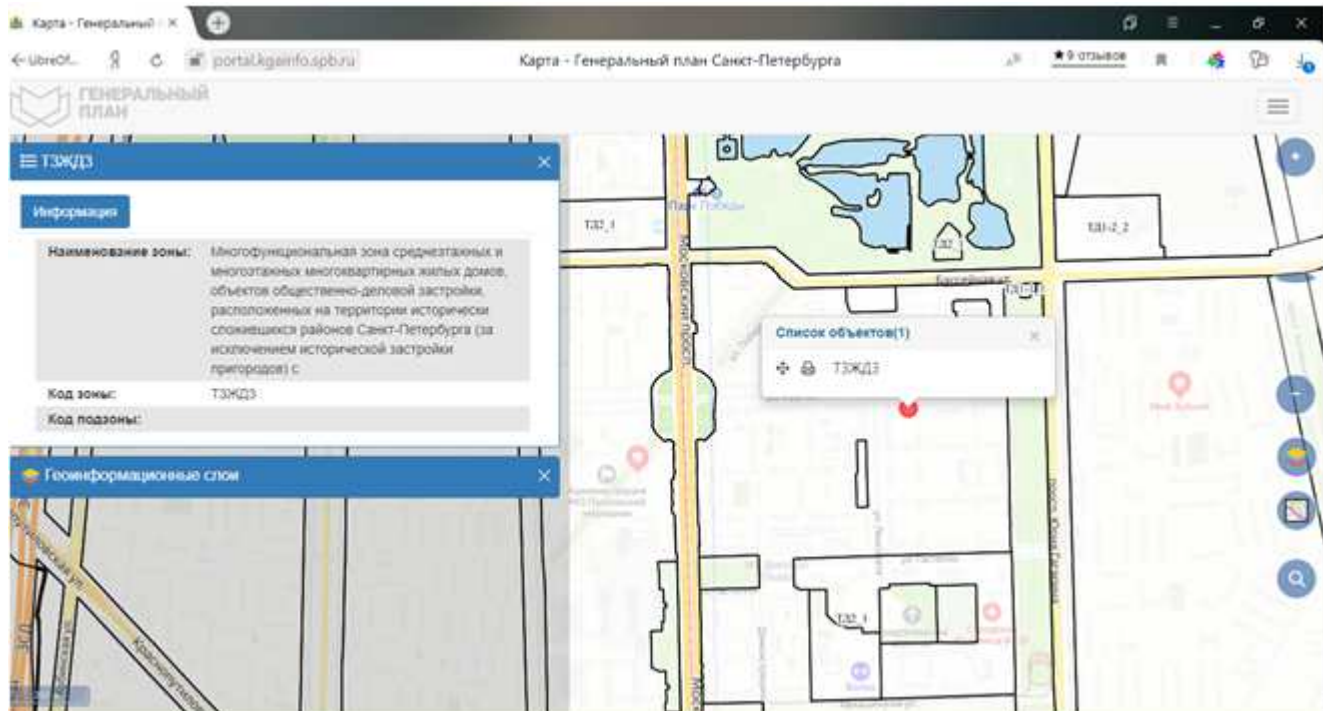


Рисунок 5. Расположение объекта на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга



**Рисунок 6. Расположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования (ПЗЗ)**

## 2.7. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН №78/001/004/2020-31461 от 12.03.2020 г. ограничений (обременений) прав на объект оценки: Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Фрунзе, дом 23, литера А, помещение 15-Н площадь 114,6 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007644:3977, подвал, не зарегистрировано.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №01-25-15439/19-0-1 от 17 июля 2019 объект оценки, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Фрунзе, д. 23, литера А, пом. 15-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №01-25-15439/19-0-1 от 17 июля 2019 Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(14)05).

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  
г. Санкт-Петербург, ул. Фрунзе, дом 23, литера А, помещение 15-Н



Фото № 1. Внешнее окружение с ул. Фрунзе



Фото № 2. Внешнее окружение с ул. Фрунзе



Фото № 3. Внешнее окружение с ул. Фрунзе



Фото № 4. Вход через соседнее помещение



Фото № 5. Вход через соседнее помещение



Фото № 6. Проход из помещения 15-Н в соседнее (№1)





Фото № 7. Внутреннее состояние



Фото № 8. Внутреннее состояние (№ 2)



Фото № 9. Внутреннее состояние (№ 2)



Фото № 10. Внутреннее состояние (№ 3)



Фото № 11. Внутреннее состояние (№ 4)



Фото № 12. Внутреннее состояние (№ 5)





Фото № 13. Внутреннее состояние (№ 6)



Фото № 14. Внутреннее состояние (№ 7)



Фото № 15. Внутреннее состояние (№ 8)



Фото № 16. Внутреннее состояние (№ 9)



Фото № 17. Внутреннее состояние (№ 10)



Фото № 18. Внутреннее состояние (№ 11)







Фото № 19. Внутреннее состояние (№ 12)



Фото № 20. Внутреннее состояние (№ 12)



Фото № 21. Внутреннее состояние (№ 13)



Фото № 22. Внутреннее состояние (№ 14)



Фото № 23. Дверь в помещение заваренная (№ 15)



Фото № 24. Дверь в помещение заваренная (№ 15)





Фото № 25. Вход со двора



Фото № 26. Вход со двора



Фото № 27. Вход, через который осуществлялся осмотр объекта



Фото № 28. Вход, через который осуществлялся осмотр объекта

Санкт-Петербург, улица Фрунзе, д. 23, литера А, пом. 15-Н

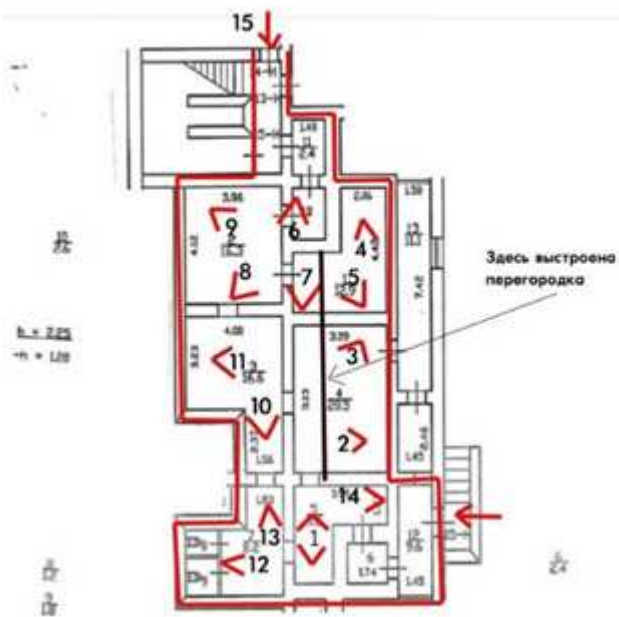


Фото № 29. Схема фотофиксации

Санкт-Петербург, улица Фрунзе, д. 23, литера А, пом. 15-Н

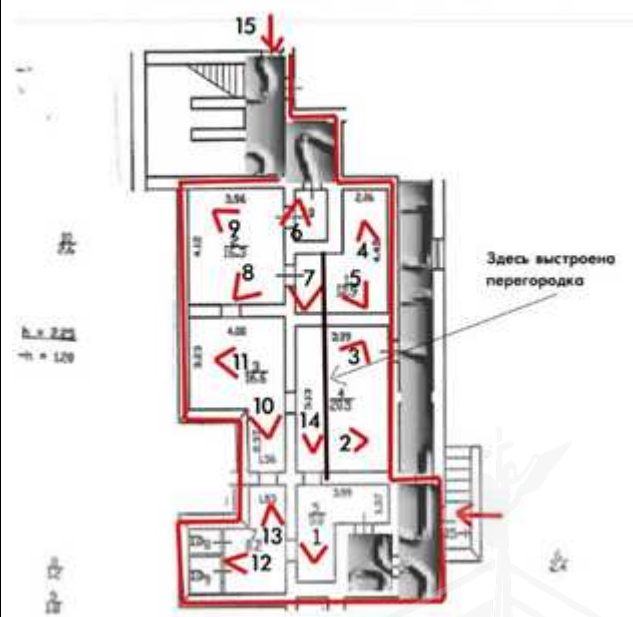


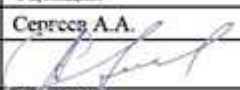
Фото № 30. Схема осмотренных помещений



## А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Фрунзе, дом 23, литера А, пом. 15-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, улица Фрунзе, дом 23, литера А, помещение 15-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Фрунзе, д. 23, литера А, помещение 15-Н, площадью 114,6 кв. м, кадастровый номер: 78-14-0007644:3977, подвал
Тип недвижимости	Встроенное нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	114,6
Этаж	подвал
Кадастровые номера	78:14:0007644:3977
Кадастровая стоимость, руб.	2 839 193,44
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 78:14:0007644:3977-78/034/2017-1 от 04.12.2017 (Собственность)
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 09.11.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Оборудован проход из ч.п. 1 в ч.п. 4. Запирты проходы из ч.п. 3 в ч.п. 7, а также из ч.п. 2 в ч.п. 10. Оборудованы перегородки в ч.п. 1 и ч.п. 3. В ч.п. 5 оборудован проход в общий подвал жилого дома (общий вход со двора).
Состояние отделки	Без отделки, требуется ремонт
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др).	Общий вход со двора и с улицы, отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, водоотведение
Текущее использование	Не используется

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	09.11.2020	Дата	



## 2.9. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа градостроительной документации, 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 под офисное помещение после проведения ремонта*

## 2.10. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., за кв. м. без НДС	Рыночная стоимость, руб., без НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Фрунзе, дом 23, литера А, помещение 15-Н площадь 114,6 кв. м., кадастровый номер 78:14:0007644:3977, подвал	27 923	3 200 000	3 840 000

