

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, дом 29, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 402,4 кв. м., кадастровый номер 78:10:0005537:1134, 1 этаж**

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

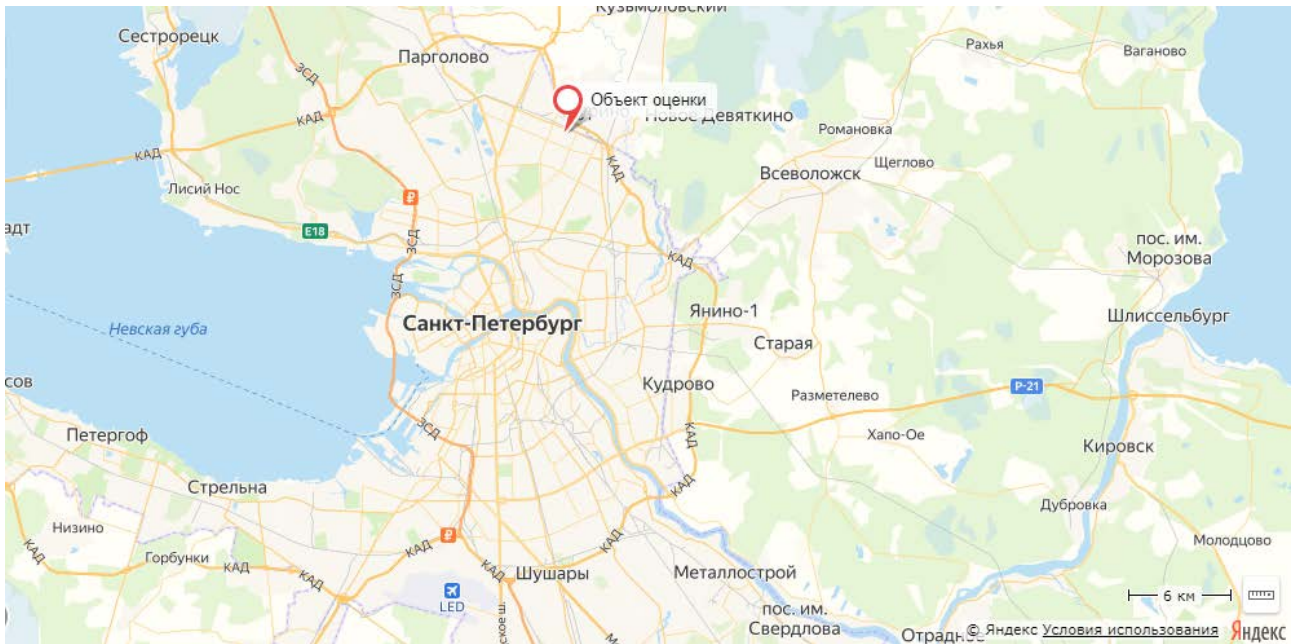
1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 27.05.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

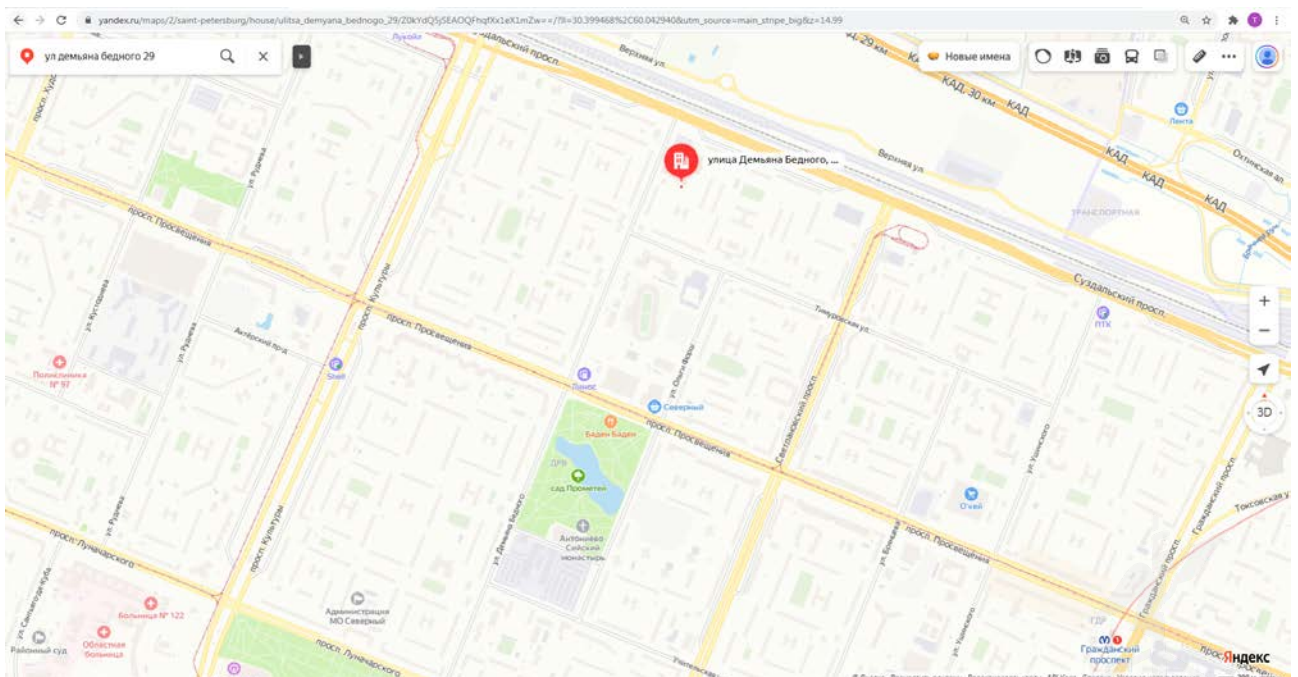
- на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

## 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 3-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, дом 29, литера А, помещение 3-Н		
Площадь помещения	402,4 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:10:0005537:1134	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-33433069 от 07.04.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	11 165 779,1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-33433069 от 07.04.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	1 178 098,95	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 12.01.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	842 554,4	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 12.01.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-33433069 от 07.04.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-33433069 от 07.04.2021 г.
Этаж расположения	1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-33433069 от 07.04.2021 г.
Вид права	Собственность 78-01-9517/2004-325.1 от 29.11.2004	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-33433069 от 07.04.2021 г.
Вход	3 отдельных со двора, 2 общих со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: Перегородки с дверьми между ч.п.14,13,12,6 демонтированы; в ч.п.4 установлены перегородки с дверьми, образующие новые части помещения; в ч.п.3 установлена перегородка делящая помещение на 2 части .	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



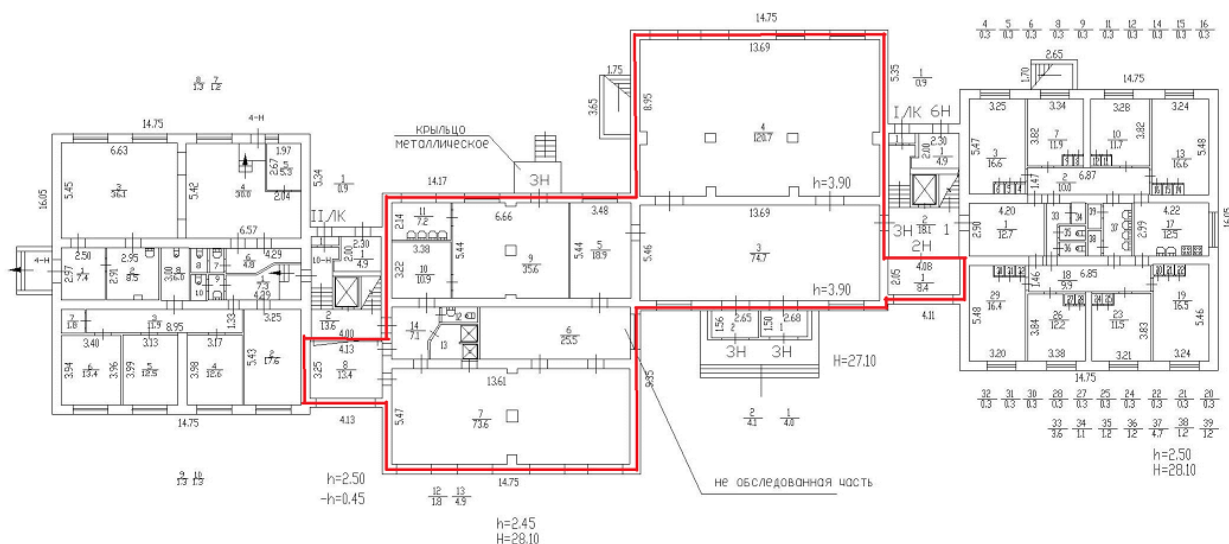


Рисунок 3. Расположение помещения 3-Н на плане здания

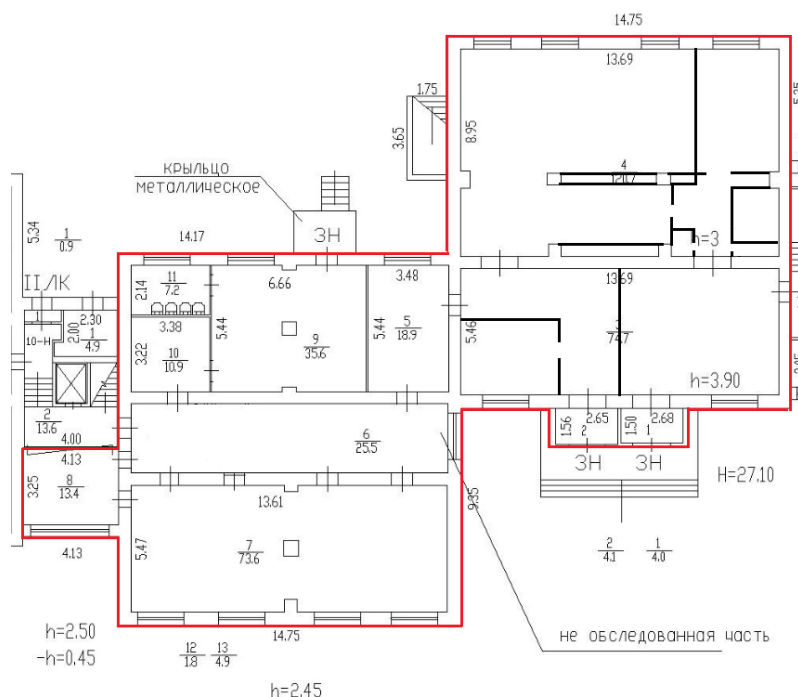


Рисунок 4. Примерная существующая планировка в пом. 3-Н по результатам осмотра

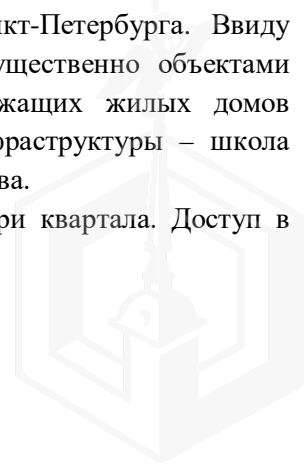
### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

#### Характер окружения

Объект оценки расположен в одной из спальных окраин г. Санкт-Петербурга. Ввиду местоположения объекта, его ближайшее окружение представлено преимущественно объектами жилой застройки с многоквартирными домами. В большинстве близлежащих жилых домов отсутствуют коммерческие площади. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – школа № 119, школа № 128, колледж Метростроя, конькобежный стадион им. Шилкова.

Здание, в котором располагается Объект оценки, расположено внутри квартала. Доступ в помещение осуществляется через 3 отдельных, а также 2 общих входа.



### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Суздальский проспект, ул. Демьяна Бедного, Тимуровская ул., проспект Просвещения. Ближайший въезд на Кольцевую автомобильную дорогу Санкт-Петербурга расположен на расстоянии 2,5 км. от Объекта оценки. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

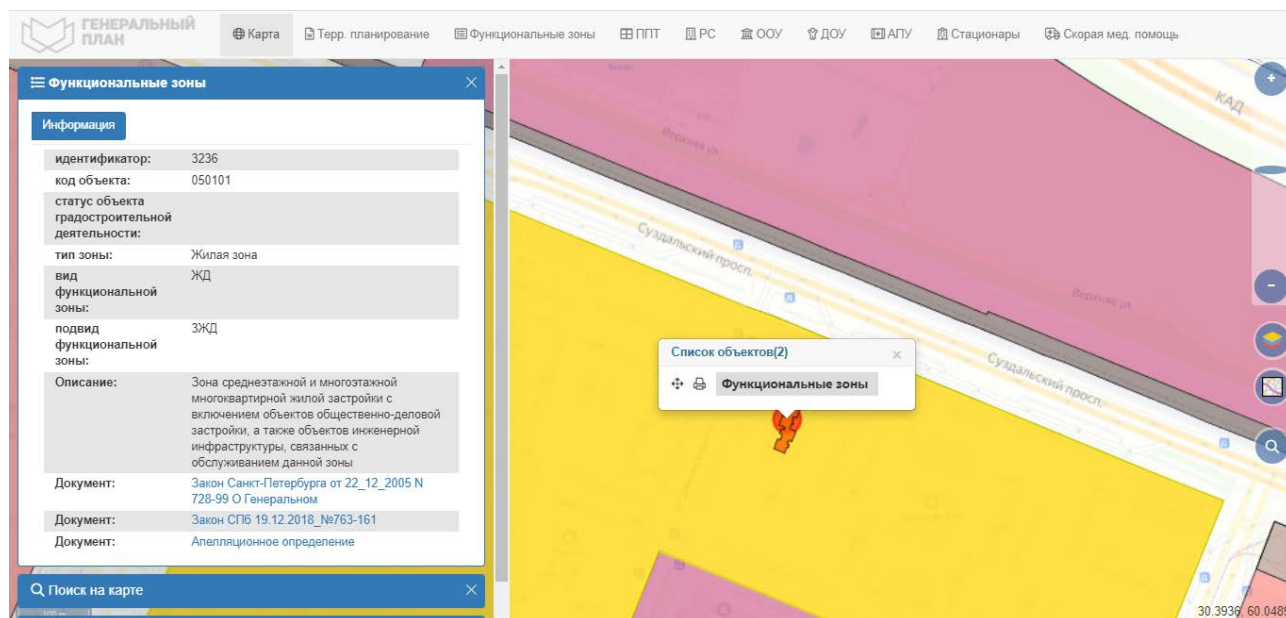
Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «средняя».

Ближайшая станция метро «Гражданский проспект» располагается в 2,5 км (30 минут ходьбы пешком).

Ближайшая остановка общественного транспорта («Тимуровская улица») расположена на расстоянии 280 м (3 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 61, 93, 176, 183, 193, маршрутное такси № К-191, К-208, К-65, К-93).

### Градостроительное зонирование

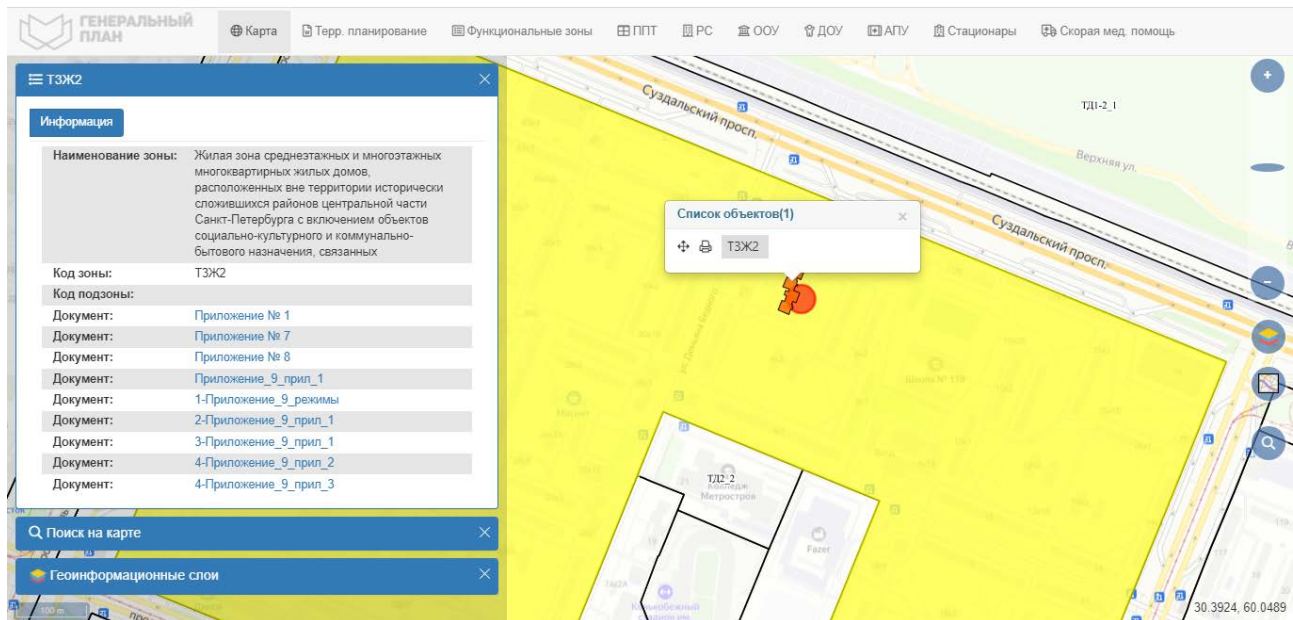
Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в функциональной зоне «ЖД» - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой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



**Рисунок 5. 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.





**Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования**

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № КУВИ-002/2021-33433069 от 07.04.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, дом 29, литера А, помещение 3-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-95/21-0-1 от 08.02.2021 объект, расположенный по адресу: 195276, г. Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, дом 29, 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.

В соответствии с письмом КИО № УРУИ--1319/20 от 28.12.2020 по данным органа технического учета и инвентаризации на дату приватизации первой квартиры в доме Объекты были учтены с самостоятельным использованием, не связанным с обслуживанием иных помещений в доме. Технологическое оборудование, предназначенное для обслуживания иных помещений в доме, в границах Объектов отсутствует. Объекты имеют изолированные от жилых помещений входы.

С учётом изложенного признаки общего имущества многоквартирного дома или нежилого здания у Объектов отсутствуют, уточнение имущественно-правового статуса на Межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт - Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях, не требуется.

В соответствии с распоряжением КИО № 865-рз от 16.04.2021 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, д. 29, литера А, пом. 3-Н обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта отсутствуют.



## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, дом 29, литера А, помещение 3-Н



Фото № 1 – Вход в помещение



Фото № 2 – Внутреннее состояние



Фото № 3 – Внутреннее состояние



Фото № 4 – Внутреннее состояние



Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 - Внутренне состояние



Фото № 7 - Внутренне состояние



Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 - Внутренне состояние



Фото № 11 - Внутреннее состояние



Фото № 12 - Внутреннее состояние



Фото № 13 - Внутреннее состояние



Фото № 14 - Внутреннее состояние



Фото № 15 - Внутреннее состояние



Фото № 16 - Внутреннее состояние





Фото № 17 - Внутреннее состояние



Фото № 18 - Внутреннее состояние



Фото № 19 - Внутреннее состояние



Фото № 20 - Внутреннее состояние



Фото № 21 - Внутреннее состояние



Фото № 22 - Внутреннее состояние



Фото № 23 - Внутреннее состояние



Фото № 24 - Внутреннее состояние







Фото № 25 - Внутреннее состояние



Фото № 26 - Внутреннее состояние



Фото № 27 - Внутреннее состояние



Фото № 28 – Фасад здания



Фото № 29 - Фасад здания



Фото № 30 – Внутренний двор



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, дом 29, литера А, помещение 3-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, дом 29, литера А, помещение 3-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, дом 29, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 402,4 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005537:1134, 1 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	402,4
Этаж	1
Кадастровый номер помещения	78:10:0005537:1134
Кадастровая стоимость, руб.	11 165 779,1
Кадастровый номер здания	78:10:0005537:1045
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78-01-9517/2004-325.1 от 29.11.2004
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.05.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально выявлены перепланировки: Перегородки с дверьми между ч.п. 14,13,12,6 демонтированы; в ч.п.4 установлены перегородки с дверьми, образующие новые части помещения; в ч.п.3 установлена перегородка делящая помещение на 2 части. Перепланировки не узаконены. В части помещений наблюдаются следы ремонта. Общее состояние помещения 3-Н удовлетворительное, требуется косметический ремонт.
Использование на дату осмотра	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	27.05.2021	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 использование в качестве помещения свободного назначения (например, офис, бытовые услуги, салон красоты и другие).*

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
г. Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, дом 29, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 402,4 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005537:1134, 1 этаж	55 707	22 416 667	66 849	26 900 000
<b>Итого:</b>	<b>55 707</b>	<b>22 416 667</b>	<b>66 849</b>	<b>26 900 000</b>

