

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект
Просвещения, дом 23, литера А, помещение 27-Н, общая площадь 83,5 кв.м., кадастровый
номер 78:36:0005517:8370, 2 этаж**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 23.08.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

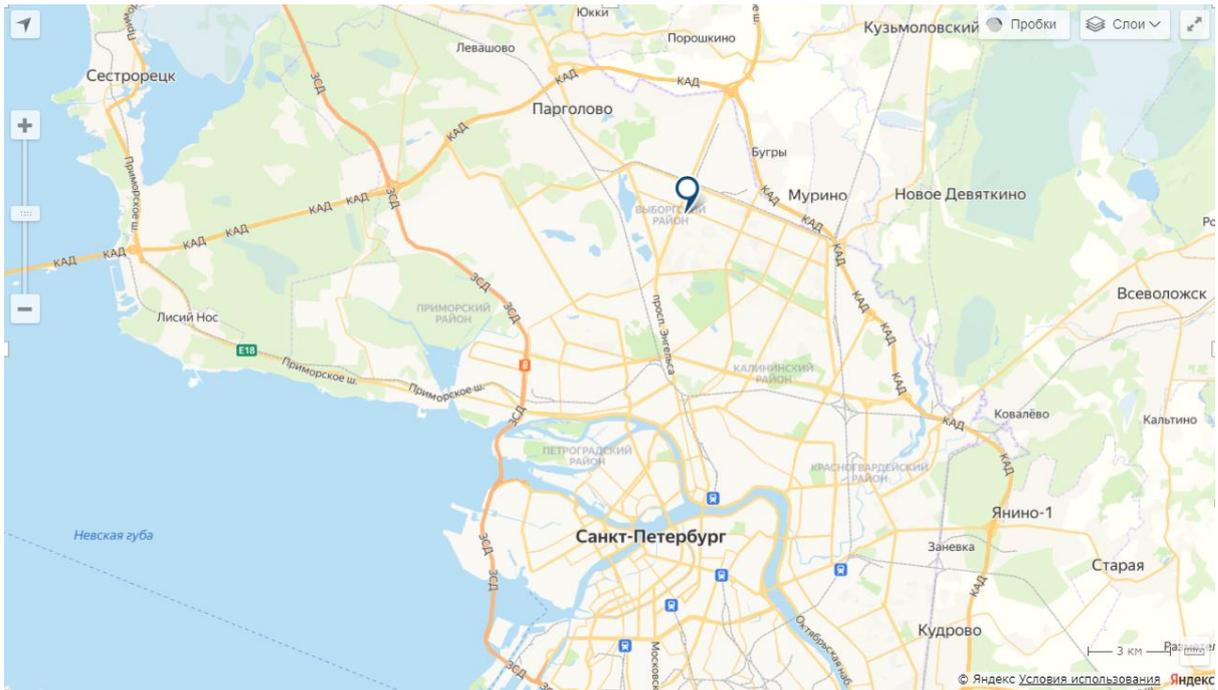


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

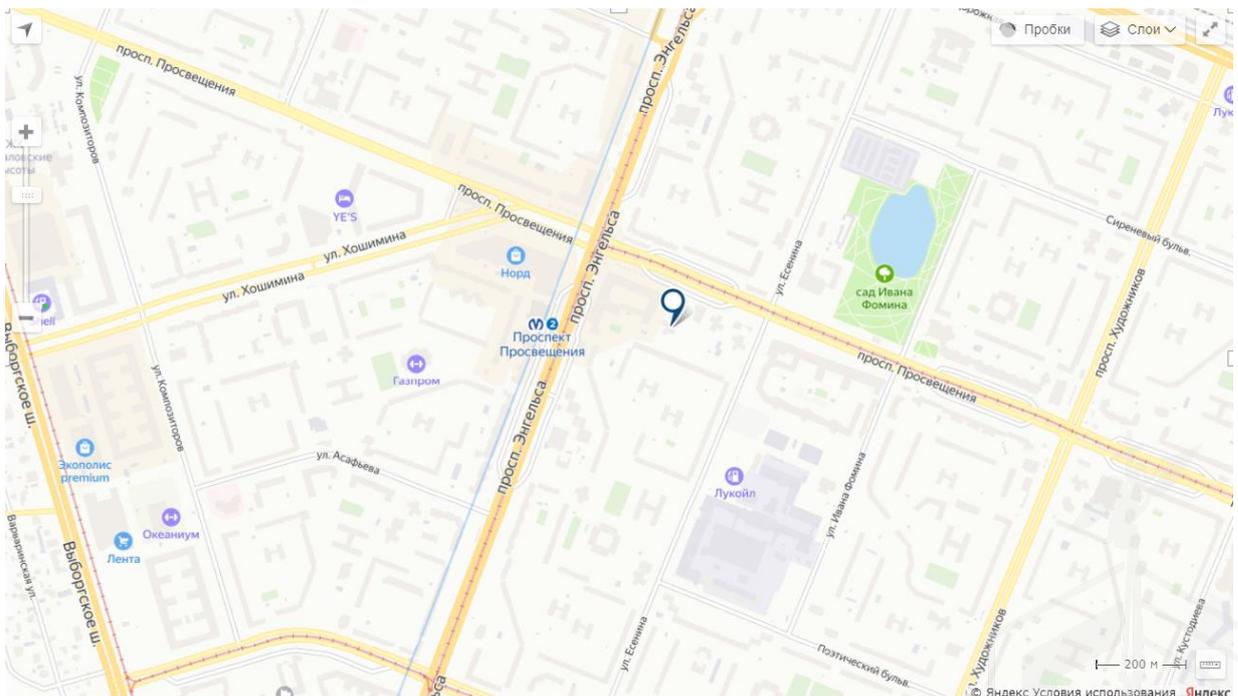


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 27-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 23, литера А, помещение 27-Н		
Площадь помещения	83,5 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:36:0005517:8370	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-76965438
Кадастровая стоимость, руб.	2 735 422,43	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 23 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-76965438
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	657 775,58	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 01.09.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	511 602,9	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 01.09.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 23 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-76965438
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 23 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-76965438
Этаж расположения	2	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 23 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-76965438
Вид права	Собственность 78:36:0005517:8370-78/039/2018-1 04.09.2018 15:57:34	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 23 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-76965438
Вход	1 общий с улицы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.07.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.07.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.07.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.07.2021 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 16.07.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



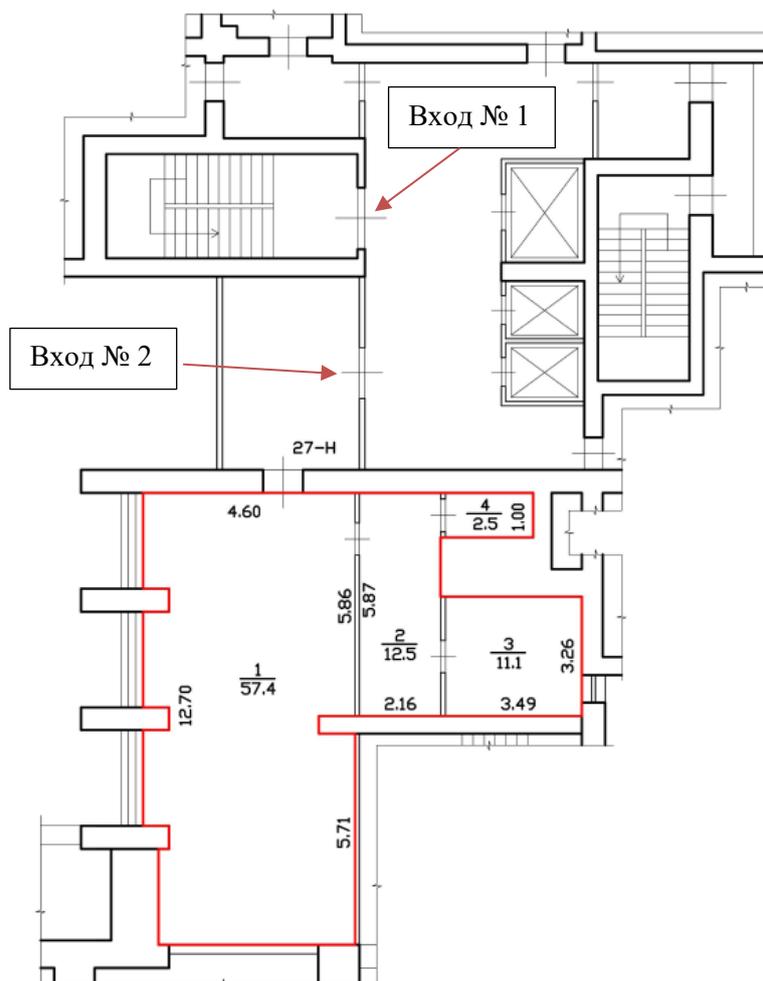


Рисунок 3. Планировка помещения 27-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно объектами среднеэтажной и высотной жилой застройки с многоквартирными домами, первый этажах которых занимают медицинскими учреждения, магазины, аптеки, кафе, банки. Вблизи Объекта оценки расположены: станция метро «Проспект Просвещения», ГКУЗ СПб Детский городской сурдологический центр, детский сад № 65, Торговый центр «Норд», ТК «Шувалово», места общественно питания: бар «Контакт бар», кафе «Араз», медицинский центр «МедПроф».

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: проспект Просвещения, проспект Энгельса. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Проспект Просвещения» располагается на расстоянии 440 м (5 минут ходьбы пешком).

Ближайшая остановка общественного транспорта («Станция метро Проспект Просвещения») расположена на расстоянии 200 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус № 198, 205А, 205 Желтый, 205 Красный), маршрутное такси № 827, К-10, К-176, К-178, К-199, К-204А, К-271, К-72, К-99).

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.

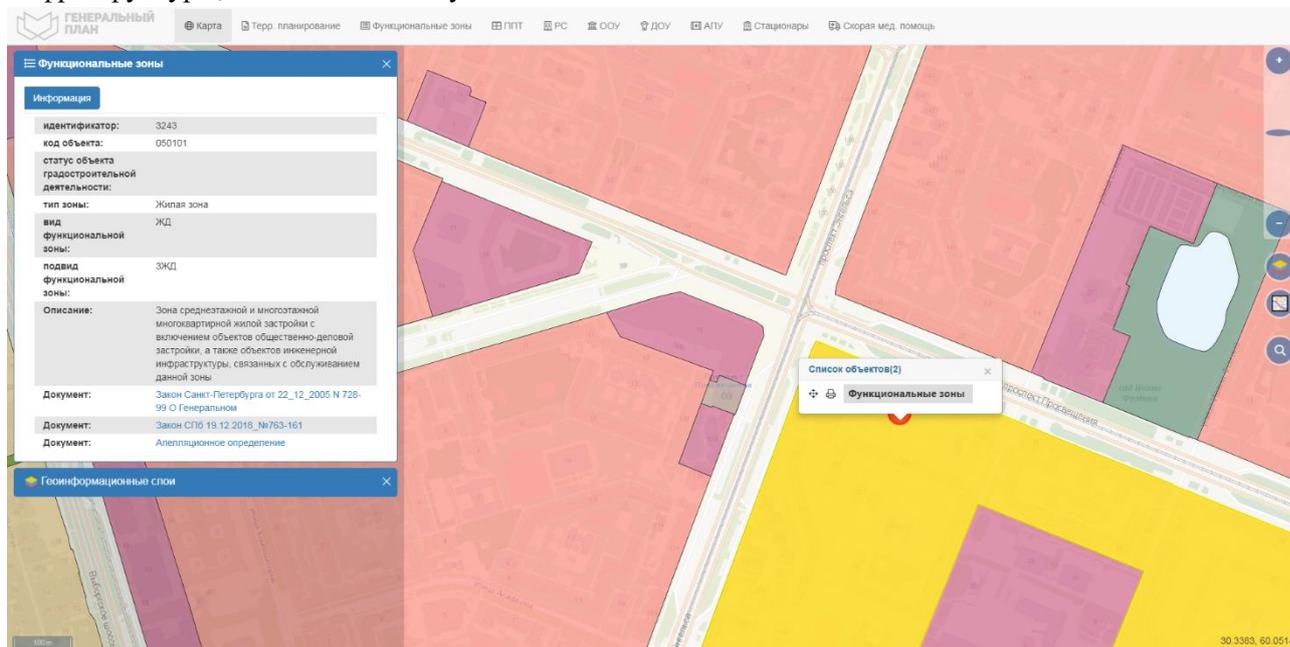


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «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.

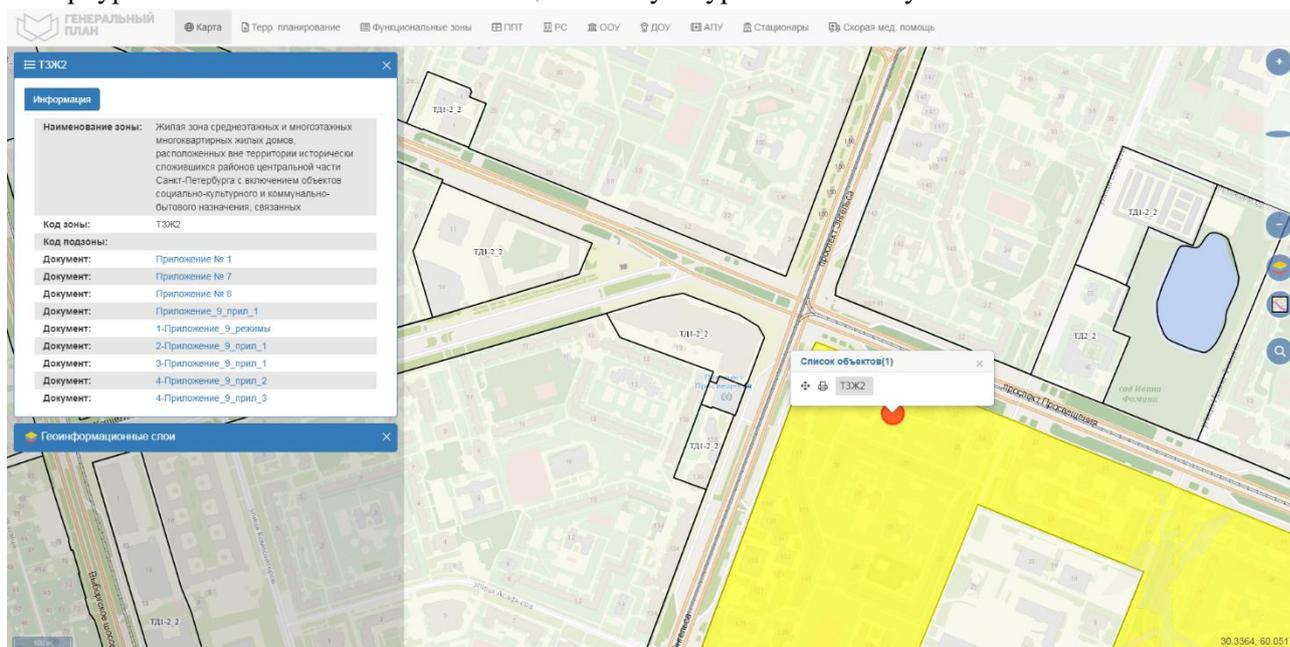
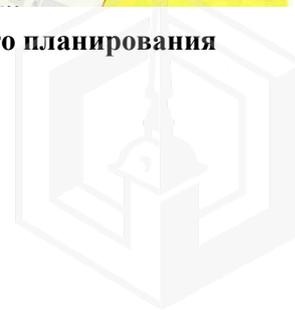


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования



2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № КУВИ-002/2021-76965438 от 23.06.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 23, литера А, помещение 27-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-5503/21-0-1 от 12.07.2021 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Просвещения, д. 23, 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.

Согласно письму Выборского РЖА № 01-3866/21-0-1 от 28.07.2021 в помещении 27-Н имеются стояки центрального отопления, транзитом проходящие общедомовые стояки ХВС, ГВС и водоотведения.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, дом 23, литера А, помещение 27-Н

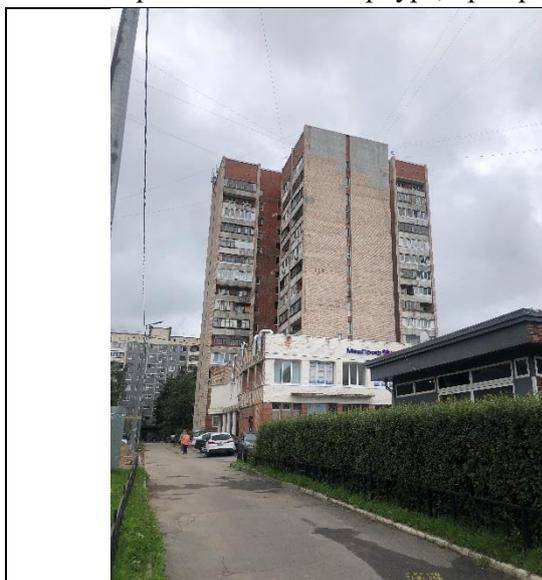


Фото № 1 – Здание, в котором располагается пом. 27-Н



Фото № 2 – Общий вход



Фото № 3 – Вход на второй этаж (Вход № 1)



Фото № 4 – Вход № 2

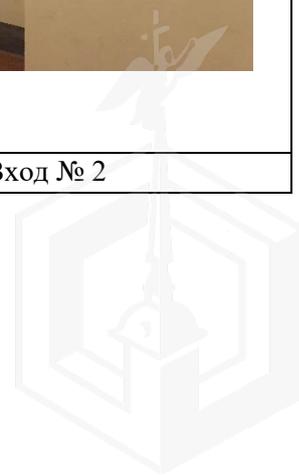




Фото № 5 – Вход в помещение 27-Н



Фото № 6 - Внутренне состояние



Фото № 7 - Внутренне состояние



Фото № 8 – Инженерные сети



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 - Внутренне состояние

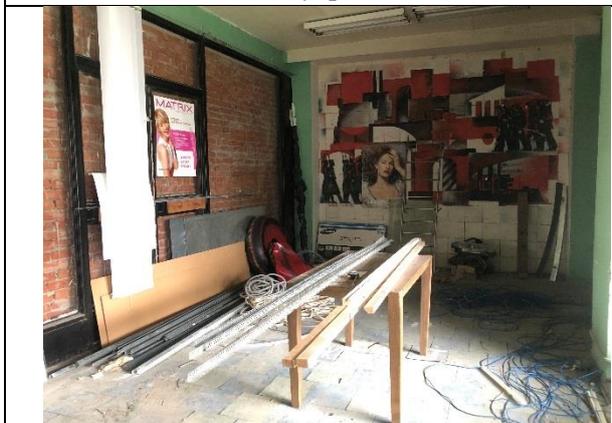


Фото № 11 - Внутреннее состояние



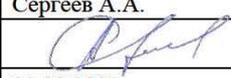
Фото № 12 - Внутреннее состояние



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 23, литера А, помещение 27-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 23, литера А, помещение 27-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 23, литера А, помещение 27-Н, общая площадь 83,5 кв. м., кадастровый номер 78:36:0005517:8370, 2 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	83,5
Этаж	2
Кадастровый номер помещения	78:36:0005517:8370
Кадастровая стоимость, руб.	2 735 422,43
Кадастровый номер здания	78:36:0005517:3036
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:36:0005517:8370-78/039/2018-1 04.09.2018 15:57:34
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.08.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально не выявлены перепланировки: Общее состояние помещения 27-Н удовлетворительное, требуется косметический ремонт. В помещении проходят стояки центрального отопления, транзитом проходят общедомовые стоянки ХВС, ГВС и водоотведения.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	23.08.2021	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 после проведения ремонта.*

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
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, дом 23, литера А, помещение 27-Н, общая площадь 83,5 кв.м., кадастровый номер 78:37:0005517:8370, 2 этаж	79 840	6 666 667	95 808	8 000 000
Итого:	79 840	6 666 667	95 808	8 000 000

