

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Нежинская улица,
дом 4, литера А, помещение 21-Н, общая площадь 73,3 кв.м., кадастровый номер
78:36:0005313:2296, 6 этаж**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 10.11.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

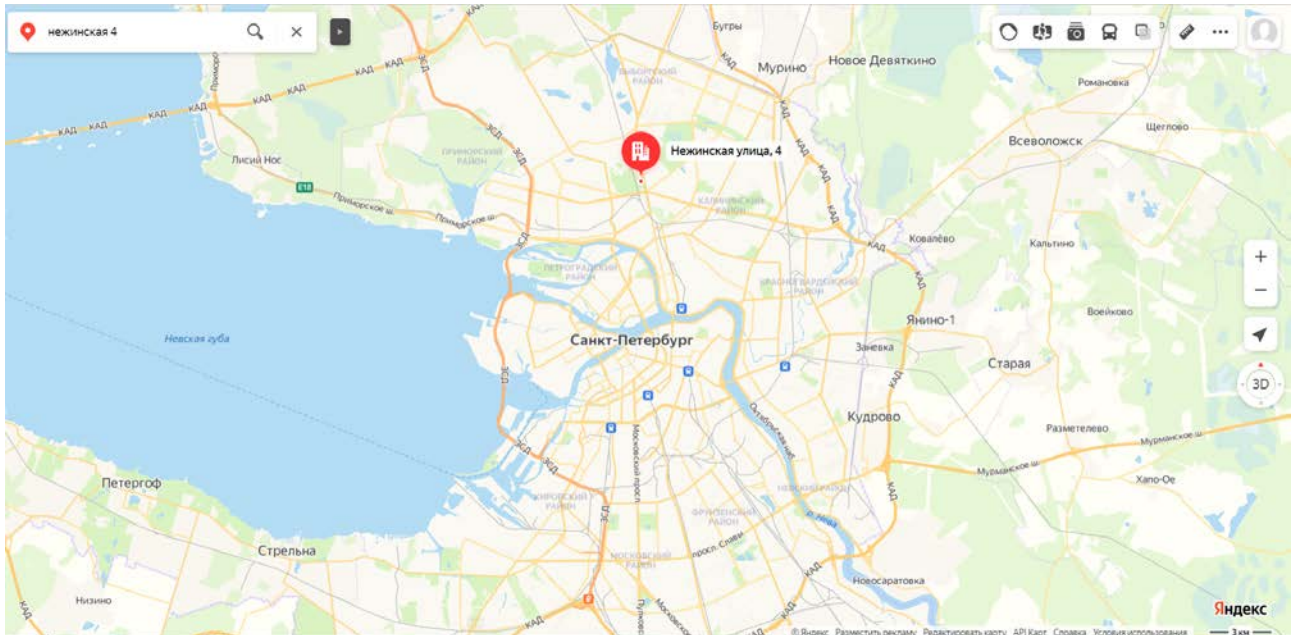


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

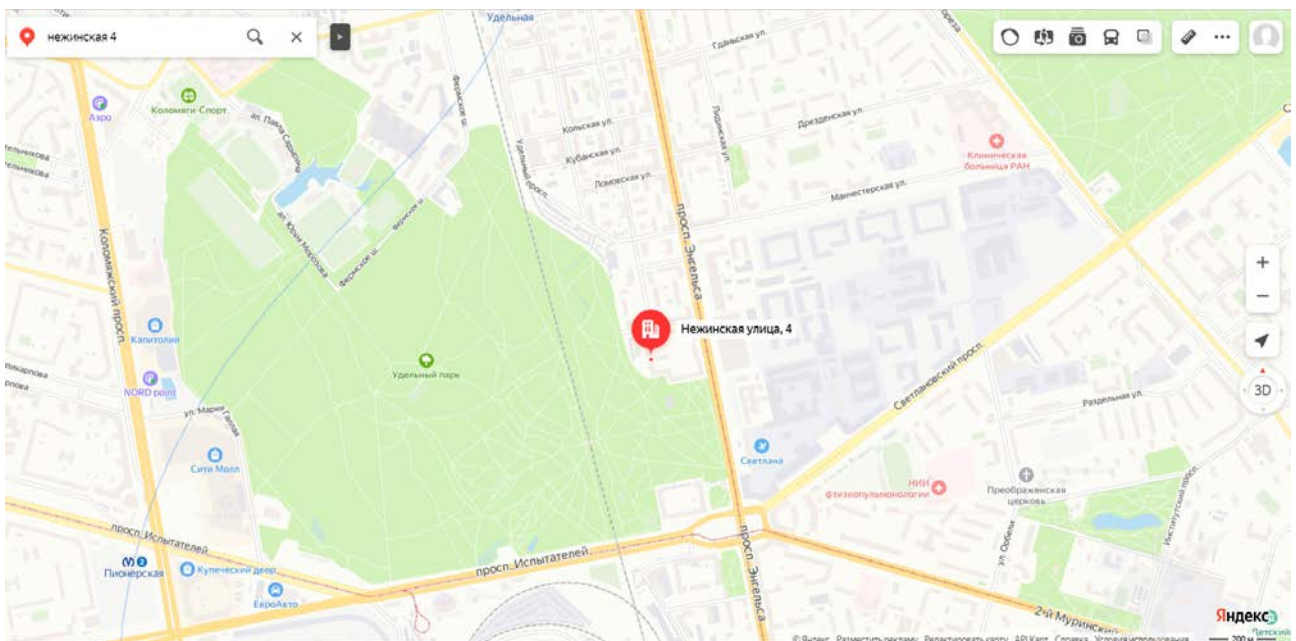


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 21-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Нежинская улица, дом 4, литера А, помещение 21-Н		
Площадь помещения	73,3 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:36:0005313:2296	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121756546
Кадастровая стоимость, руб.	2 663 002,14	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121756546
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	321 157,75	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 20.09.2021г.
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	168 997,6	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 20.09.2021г.
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121756546
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121756546
Этаж расположения	Этаж № 6	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121756546
Высота помещения	5,4	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121756546
Вид права	Собственность 78:36:0005313:2296-78/039/2017-1 02.03.2017 12:10:34	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121756546
Вход	Общий со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в помещении установлены перегородки с дверями, образованы 2 новые ч.п.; оборудованы ниши и антресоль.	по визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.10.2021 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 05.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



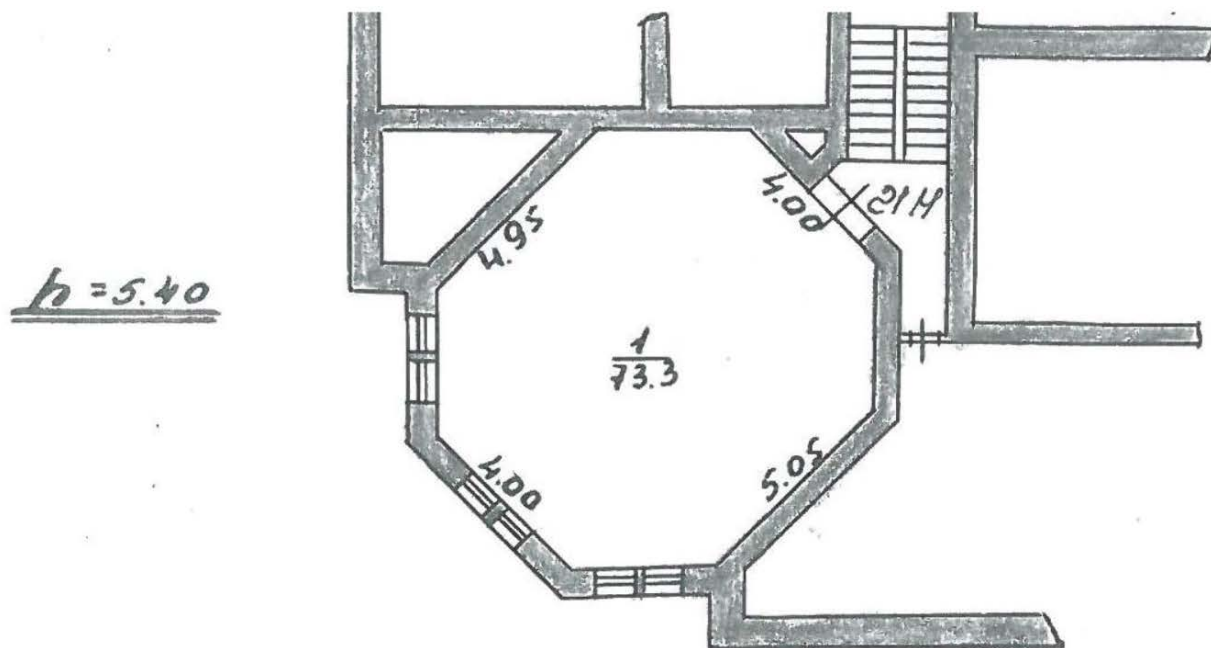


Рисунок 3. План помещения 21-Н

Сведения об объекте

Помещение

Дата обновления информации: 21.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0005313:2296
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Нежинская улица, дом 4, литера А, помещение 21-Н
Площадь, кв.м	73.3
Назначение	Нежилое
Этаж	6

Рисунок 4. Справочная информация по Объекту оценки. Часть 1.



Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5586350.39
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:5313:0:6:1006
-------------------	------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:36:0005313:2296-78/039/2017-1 от 02.03.2017
---	--

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки. Часть 2.

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 северо-западной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, торговыми центрами, аптеками, кафе, объектами культурного наследия. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад «Мир на ладошке», колледж туризма и гостиничного сервиса, БЦ – Энгельс центр, музей истории ПАО Светлана, производственное предприятие Светлана, Естественно-научный лицей СПбПУ, Удельный парк.

Вход в помещение осуществляется через общий вход со двора.



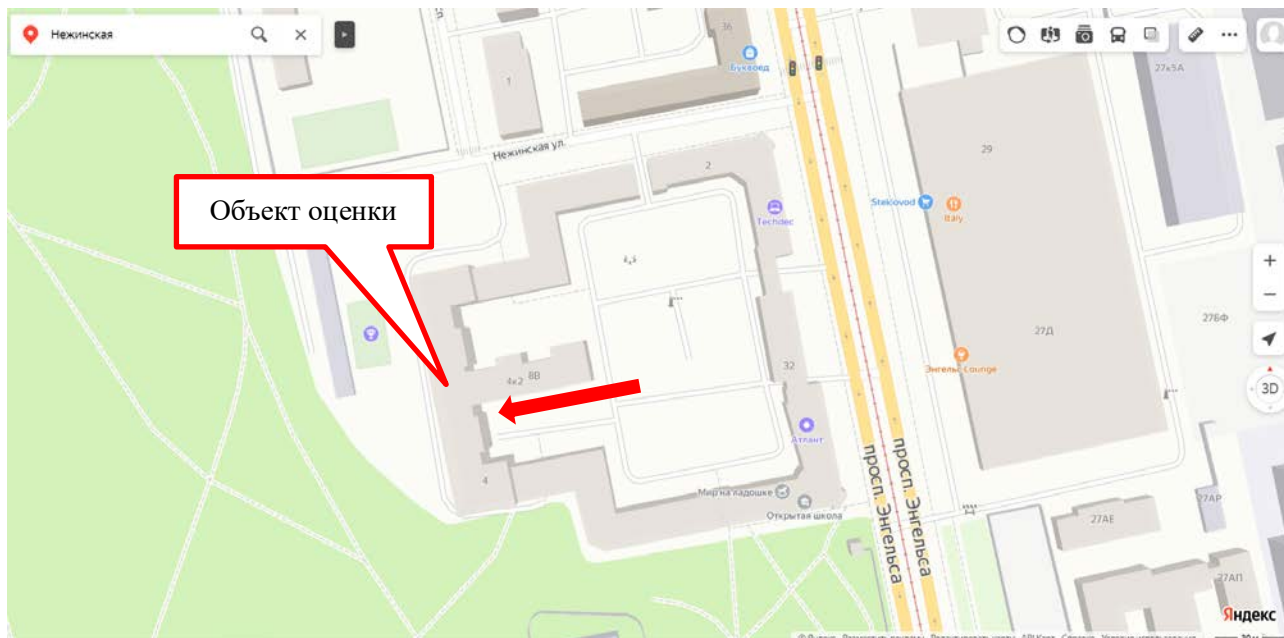


Рисунок 6. Расположение подходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – проспекта Энгельса, а также улицы Нежинская. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Удельная» располагается в 15 минутах (1,2 км.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Объединение Светлана») расположена на расстоянии 230 м (3 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (трамваи № 20, 21).

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.

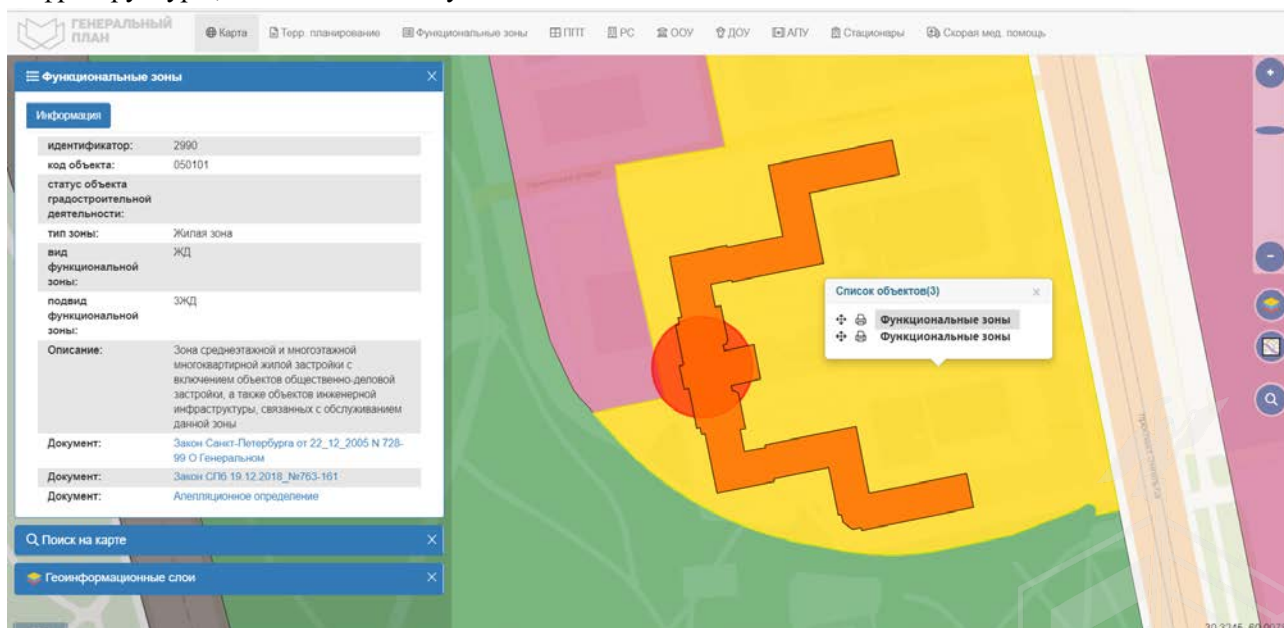


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «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) с обслуживанием объектов инженерной инфраструктуры.

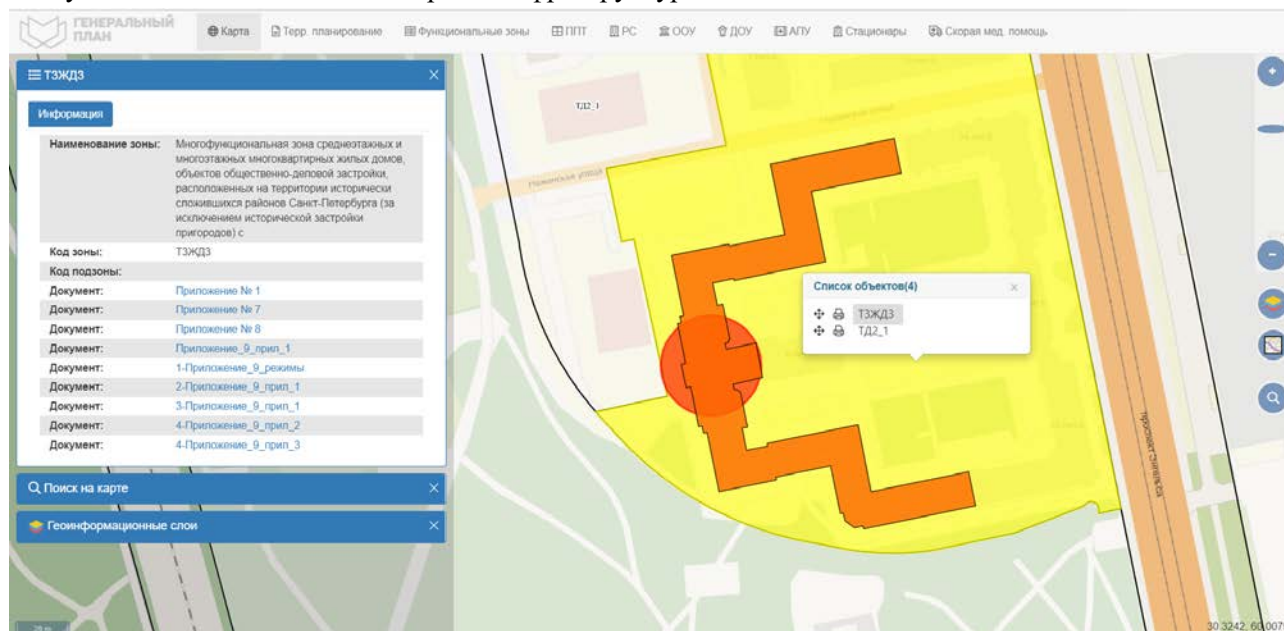


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7491/21-0-1 от 13.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: 194156, г. Санкт-Петербург, Нежинская улица, дом 4, 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.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121756546 ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, Нежинская улица, дом 4, литера А, помещение 21-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7491/21-0-1 от 13.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: 194156, г. Санкт-Петербург, Нежинская улица, дом 4, 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 Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2543-РЗ от 29.10.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Нежинская ул., д. 4, литера А, пом. 21-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта отсутствуют.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Нежинская улица, дом 4, литера А, помещение 21-Н



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Общий вход в здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Общий вход в здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 5 – Проход к помещению 21-Н



Фото № 6 – Проход к помещению 21-Н



Фото № 7 – Площадка перед входом в помещение 21-Н



Фото № 8 – Вход в помещение 21-Н



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения 21-Н



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения 21-Н



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения 21-Н



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения 21-Н

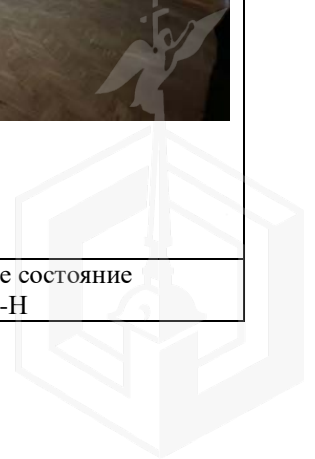




Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения 21-Н



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения 21-Н



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения 21-Н



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения 21-Н

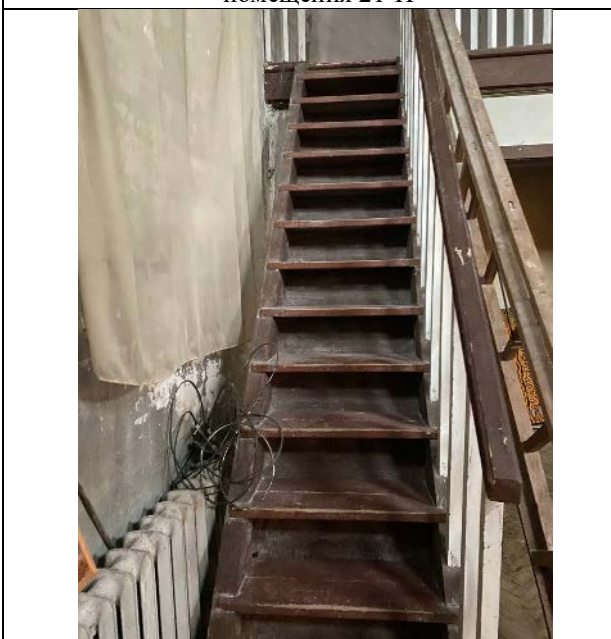


Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения 21-Н



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения 21-Н





Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения 21-Н



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения 21-Н

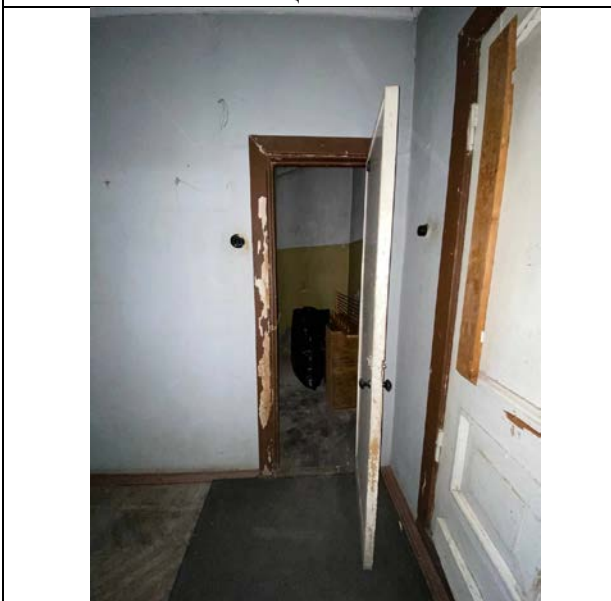


Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения 21-Н

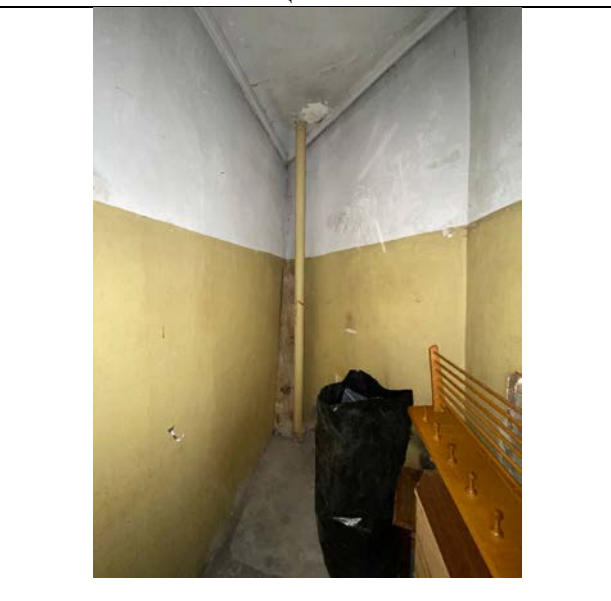


Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения 21-Н

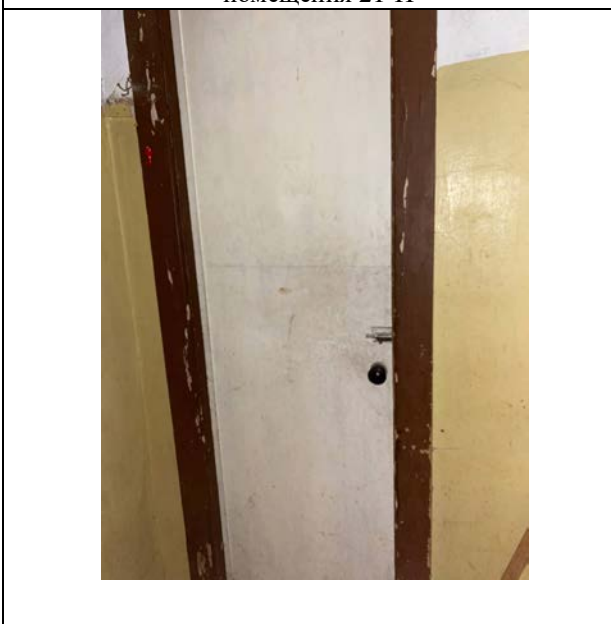


Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения 21-Н



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения 21-Н



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Нежинская улица, дом 4, литера А, помещение 21-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Нежинская ул., д. 4, лит. А, пом. 21-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Нежинская улица, дом 4, литера А, помещение 21-Н, общая площадь 73,3 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005313:2296, 6 этаж
Тип недвижимости	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	73,3
Этаж	Этаж № 6
Кадастровый номер помещения	78:36:0005313:2296
Кадастровая стоимость, руб.	2 663 002,14
Кадастровый номер здания	78:36:0005313:2005
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:36:0005313:2296-78/039/2017-1 02.03.2017 12:10:34
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 10.11.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет общий вход со двора. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления. Визуально выявлены перепланировки: в помещении установлены перегородки с дверями, образованы 2 новые ч.п.; оборудованы ниши и антресоль. Общее состояние удовлетворительное.
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	10.11.2021	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 объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения, в том числе с возможностью приспособления под жилую функцию, после проведения косметического 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, Нежинская улица, дом 4, литера А, помещение 21-Н, общая площадь 73,3 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005313:2296, 6 этаж	118 236	8 666 667	141 883	10 400 000
Итого:	118 236	8 666 667	141 883	10 400 000

