

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Косыгина, дом 27, корпус 1, литера А, помещение 45-Н, общая площадь 327,2 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006105:7124, подвал

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 24.12.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

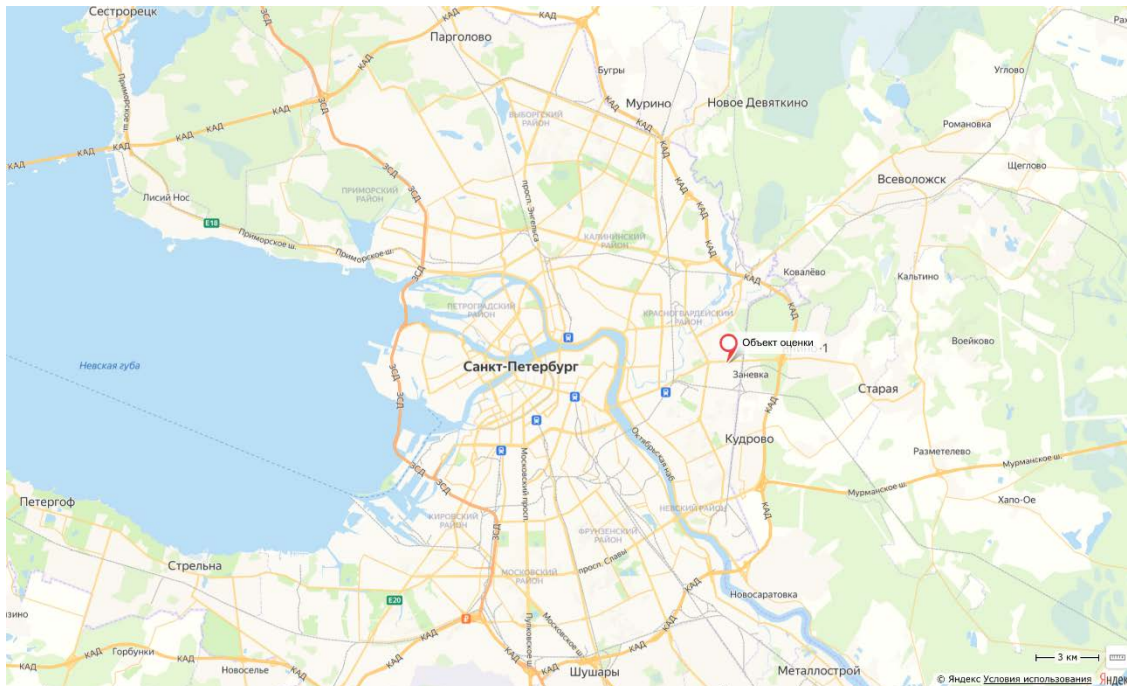


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

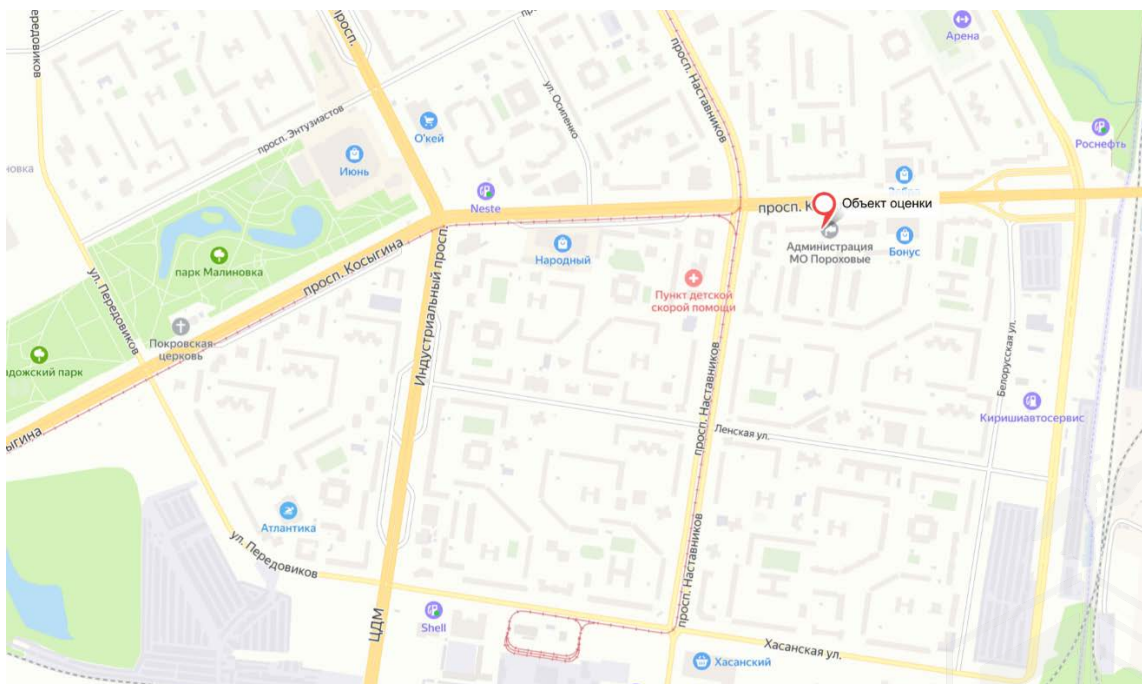


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 45-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Косыгина, дом 27, корпус 1, литера А, помещение 45-Н		
Площадь помещения	327,2 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:11:0006105:7124	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ- 002/2021-51660435 от 06.05.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	29 238 584,61	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-24991591 от 19.03.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	1 740 713,82	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 15.06.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	1 477 550,13	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 15.06.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ- 002/2021-51660435 от 06.05.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ- 002/2021-51660435 от 06.05.2021 г.
Этаж расположения	Подвал	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ- 002/2021-51660435 от 06.05.2021 г.
Вид права	Собственность 78-01-9510/2004-38.1 16.08.2004 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ- 002/2021-51660435 от 06.05.2021 г.
Вход	Отдельный с улицы через приямок, 4 общих со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.05.2021 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 28.05.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: перегородка и часть стены между ч.п.7 и ч.п.1 демонтирована; перегородка между ч.п.9, ч.п.10 и ч.п.11 демонтирована; в ч.п.1 установлена новая перегородка с дверью, образована новая ч.п.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.05.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Неудовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.05.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, подтоплено, визуально выявлена плесень. При выпадении осадков уровень воды повышается.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.05.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



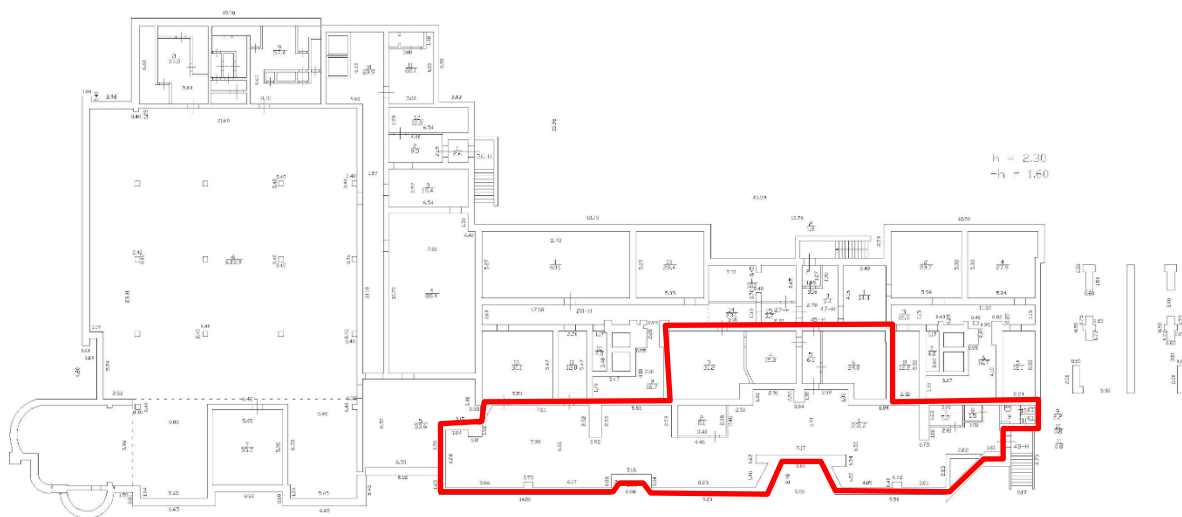


Рисунок 3. Расположение пом. 45-Н на плане здания и примерная существующая планировка по результатам осмотра

Сведения об объекте

Помещение

Дата обновления информации: 27.04.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:11:0006105:7124
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Косыгина, д. 27, корп. 1, литера. А, пом. 45-Н
Площадь, кв.м	327.2
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Рисунок 4. Сведения об Объекте оценки из Росреестра (Часть1)



Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	29238584.61
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Кадастровый номер	78:11:6105:1:69:12
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-9510/2004-38.1 от 16.08.2004

Рисунок 5. Сведения об Объекте оценки из Росреестра (Часть 2)

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Красногвардейском 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 на первых этажах располагаются магазины, аптеки, кафе, банки. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – школа № 191, школа № 182, детский сад № 8, детский сад № 73, детский сад № 47, детская поликлиника № 68.

Здание, в котором располагается Объект оценки, расположено на первой линии. Доступ в помещение осуществляется через отдельный вход с улицы через приямок, а также 4 общих со двора.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: проспект Косыгина, проспект Наставников, Индустриальный проспект, улица Комунны. Ближайший въезд на Кольцевую автомобильную дорогу Санкт-Петербурга расположен на расстоянии 2,3 км. от Объекта оценки. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная».

Станции метро «Ладужская» и «Проспект Большевиков» удалены на расстояние 3,7 км от Объекта оценки (45 минут пешком).

Ближайшая остановка общественного транспорта («Проспект Наставников») расположена на расстоянии 140 м (2 минут ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус № 24, № 28, № 30, № 169, № 429, № 453, № 462, № 531, № 532, №533, маршрутное такси № К-153, № 531А, № К-801А, троллейбус № 22).

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.

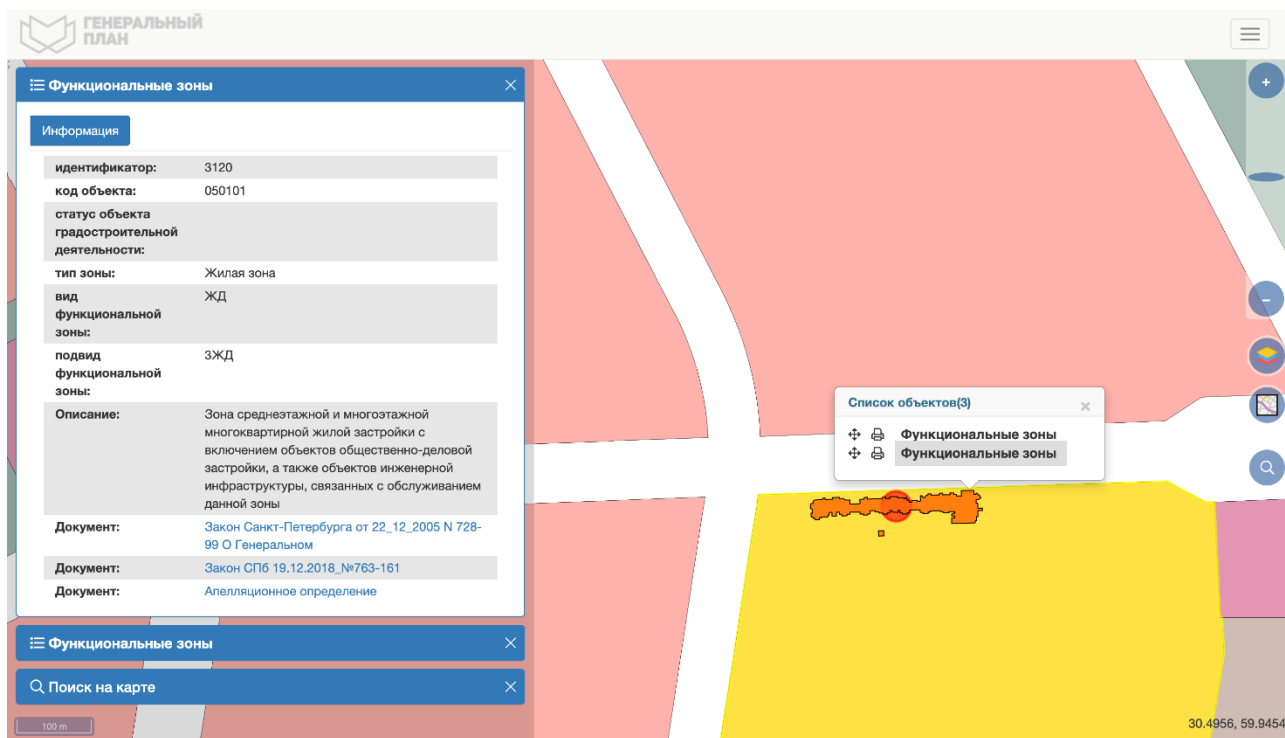


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.

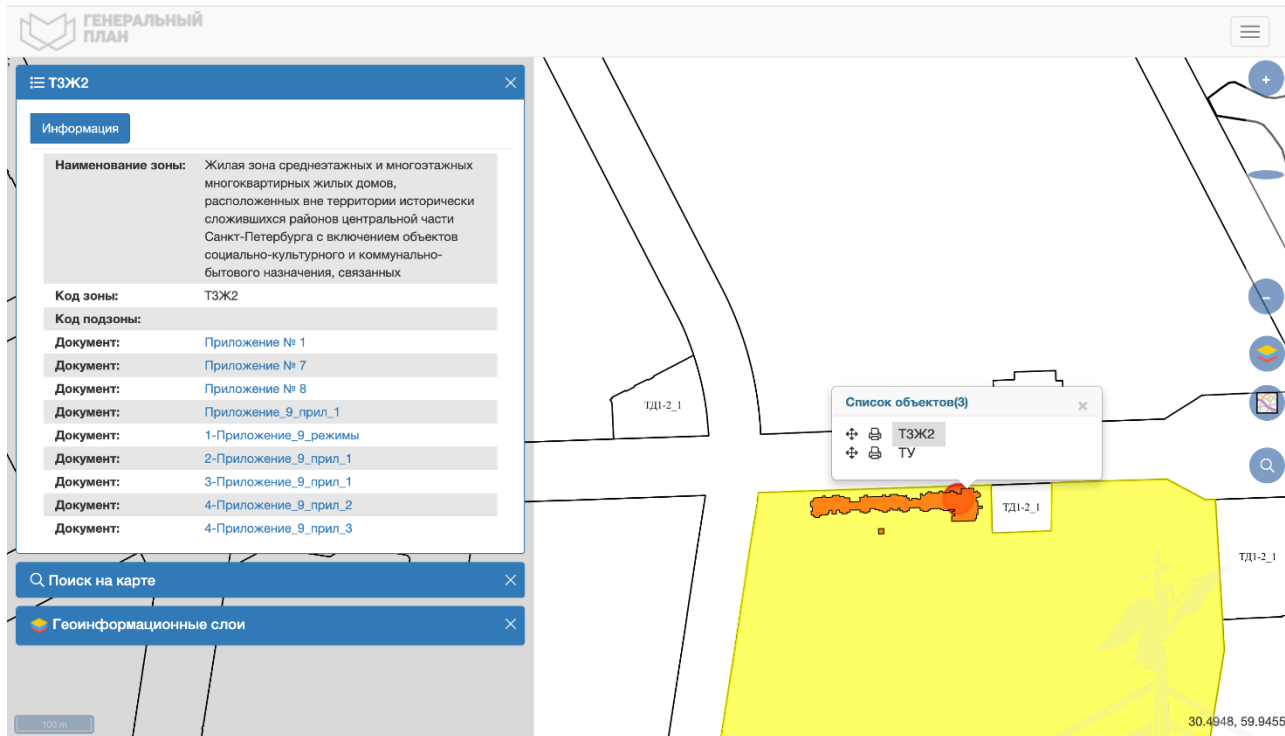


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № КУВИ- 002/2021-51660435 от

06.05.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Косыгина, д. 27, корп. 1, литера. А, пом. 45-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-4822/21-0-1 от 21.06.2021 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Косыгина, дом 27, корпус 1, 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 протоколом № 6 заседания межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях, решено о невозможности отнесения нежилого помещения 45-Н, площадью 327,2 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, пр. Косыгина, д. 27, корп. 1, лит. А, кадастровый номер: 78:11:0006105:7124, к общему имуществу многоквартирного дома во внесудебном порядке.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 6149-5-1-2 от 08.05.2019, объект недвижимости, расположенный по адресу : г. Санкт-Петербург, проспект Косыгина, дом 27, корпус 1, литера А, пом. 45-Н не является объектом гражданской обороны.

В соответствии с распоряжением КИО № 1526-рз от 28.06.2021 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу Санкт-Петербург, проспект Косыгина, д. 27, корп. 1, литера А, пом. 45-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт Косыгина, дом 27, корпус 1, литера А, помещение 45-Н



Фото № 1 – Вход в помещение



Фото № 2 – Вход в помещение



Фото № 3 – Внутреннее состояние



Фото № 4 – Внутреннее состояние



Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 - Внутреннее состояние



Фото № 7 - Внутреннее состояние



Фото № 8 - Внутреннее состояние



Фото № 9 - Внутреннее состояние



Фото № 10 - Внутреннее состояние

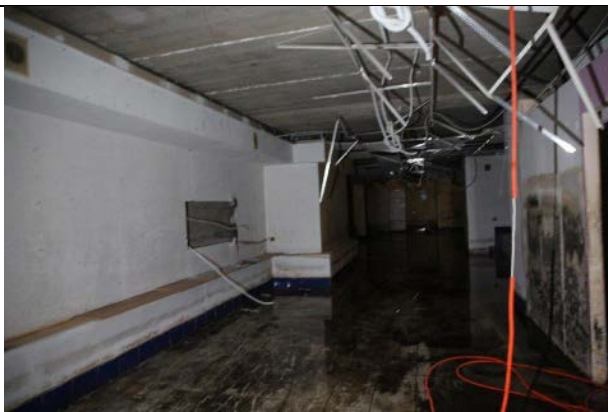


Фото № 11 - Внутреннее состояние



Фото № 12 - Внутреннее состояние



Фото № 13 - Внутреннее состояние



Фото № 14 - Внутреннее состояние

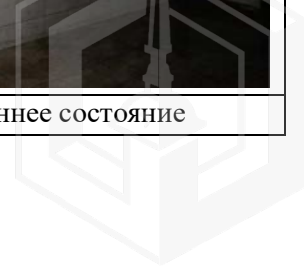




Фото № 15 - Внутреннее состояние



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 – Фасад здания




Фото № 28 – Фасад здания



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Косыгина, дом 27, корпус 1, литера А, помещение 45-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, пр-кт Косыгина, дом 27, корпус 1, литера А, помещение 45-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Косыгина, дом 27, корпус 1, литера А, помещение 45-Н, общая площадь 327,2 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006105:7124, подвал
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	327,2
Этаж	Подвал
Кадастровый номер помещения	78:11:0006105:7124
Кадастровая стоимость, руб.	29 238 584,61
Кадастровый номер здания	78:11:0006105:3013
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78-01-9510/2004-38.1 от 16.08.2004 00:00:00
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 24.12.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально выявлены перепланировки: -перегородка и часть стены между ч.п.7 и ч.п.1 демонтирована; -перегородка между ч.п.9, ч.п.10 и ч.п.11 демонтирована; -в ч.п.1 установлена новая перегородка с дверью, образована новая ч.п. В помещении выявлена плесень. Помещение подтоплено. При выпадении осадков уровень воды повышается. Общее состояние помещения 45-Н неудовлетворительное
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	24.12.2021	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, пр-кт Косыгина, дом 27, корпус 1, литера А, помещение 45-Н, общая площадь 327,2 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006105:7124, подвал	30 308	9 916 667	36 369	11 900 000
Итого:	30 308	9 916 667	36 369	11 900 000

