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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 46, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 99,5 кв.м., кадастровый номер 78:34:0414204:1152, подвал

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.

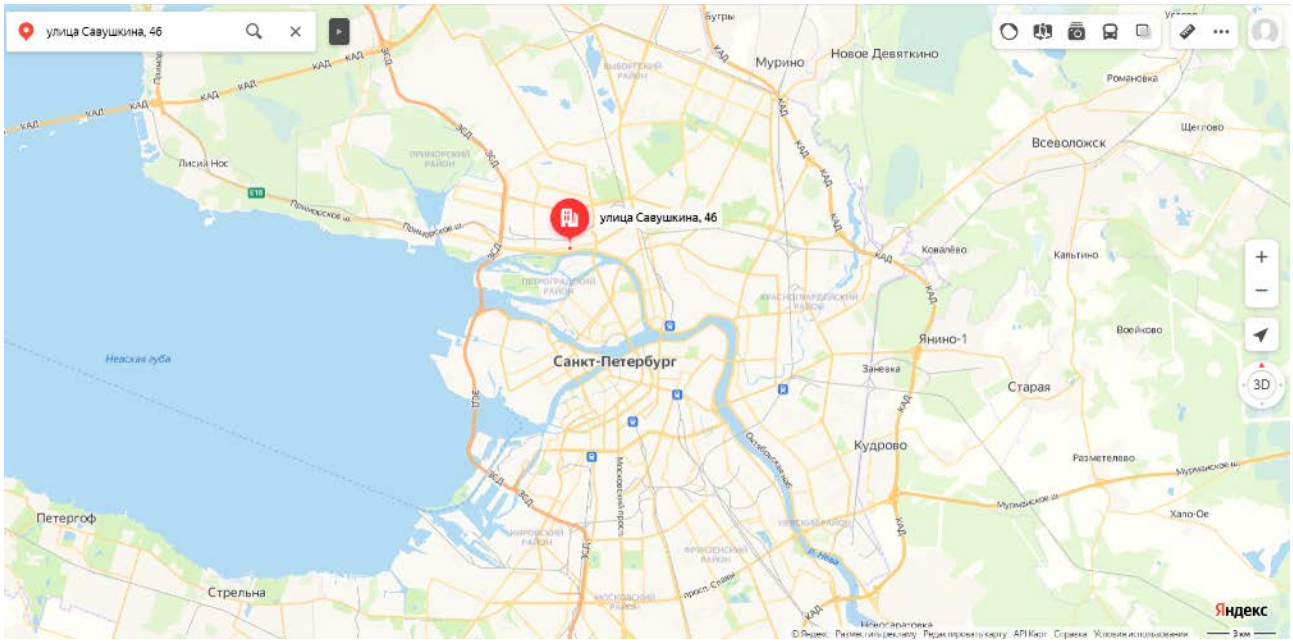


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

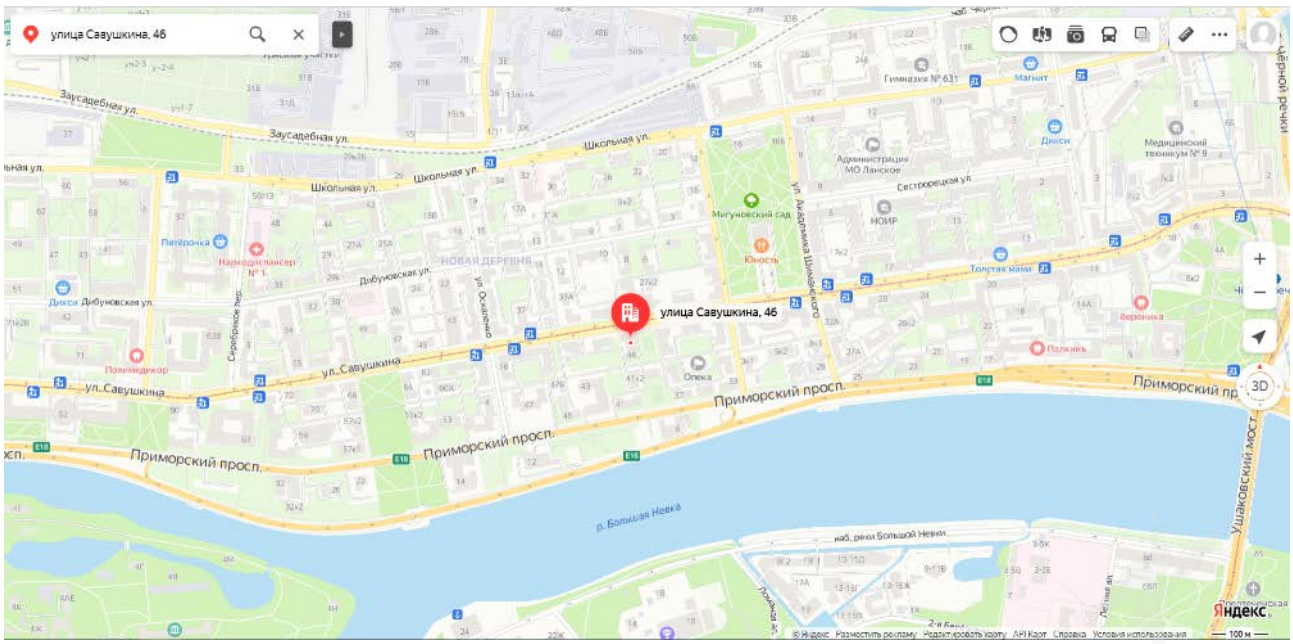


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 4-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 46, литера А, помещение 4-Н		
Площадь помещения	99,5 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:34:0414204:1152	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 17.07.2021г. № КУВИ-002/2021-89182163
Кадастровая стоимость, руб.	2 663 002,14	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 17.07.2021г. № КУВИ-002/2021-89182163
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	537 816,68	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 19.07.2021г.
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	256 591,26	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 19.07.2021г.
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 17.07.2021г. № КУВИ-002/2021-89182163
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 17.07.2021г. № КУВИ-002/2021-89182163
Этаж расположения	Подвал	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 17.07.2021г. № КУВИ-002/2021-89182163
Высота помещения	2,57	согласно ведомости помещений Филиала ГУП «ГУИОН» ПИБ Приморского района от 08.08.2006г.
Вид права	Собственность 78-78-38/157/2011-180 30.09.2011 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 17.07.2021г. № КУВИ-002/2021-89182163
Вход	Отдельный со двора через приямок	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы водоснабжения, электроснабжения, отопления, канализации	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п.; в ч.п.6 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.; перегородки с дверями между ч.п.1, ч.п.2 и ч.п.3 демонтированы.	по визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

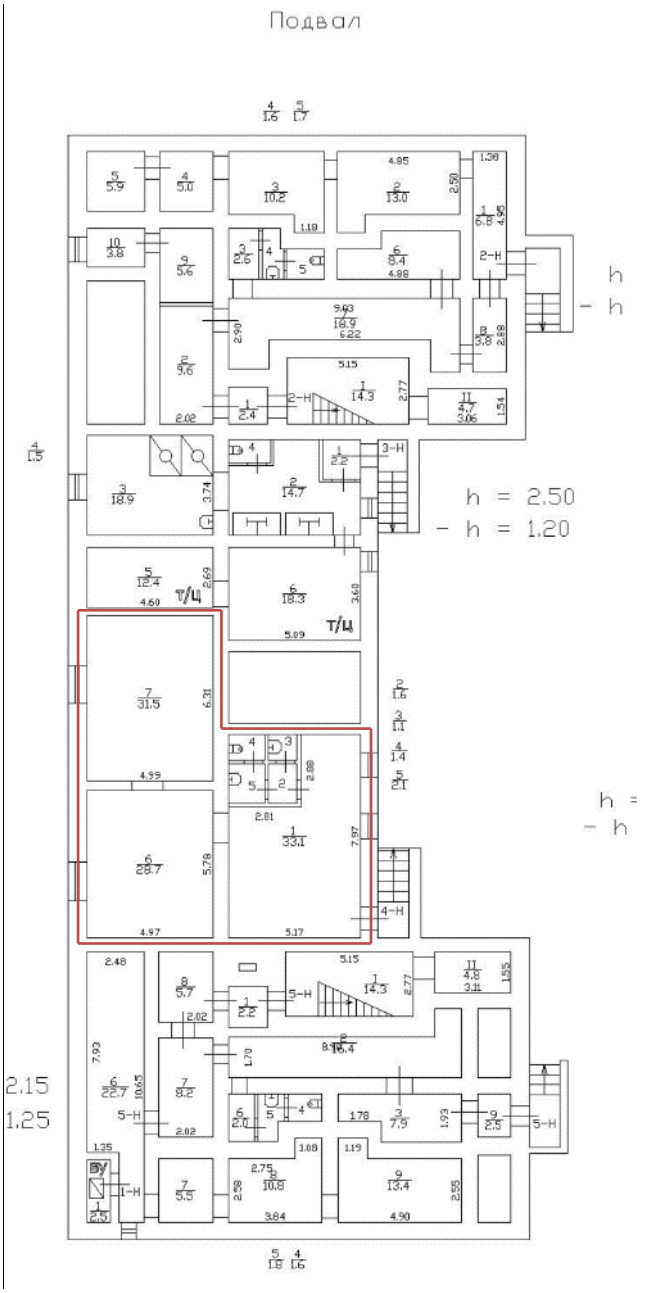


Рисунок 3. Расположение пом. 4-Н на плане подвала здания

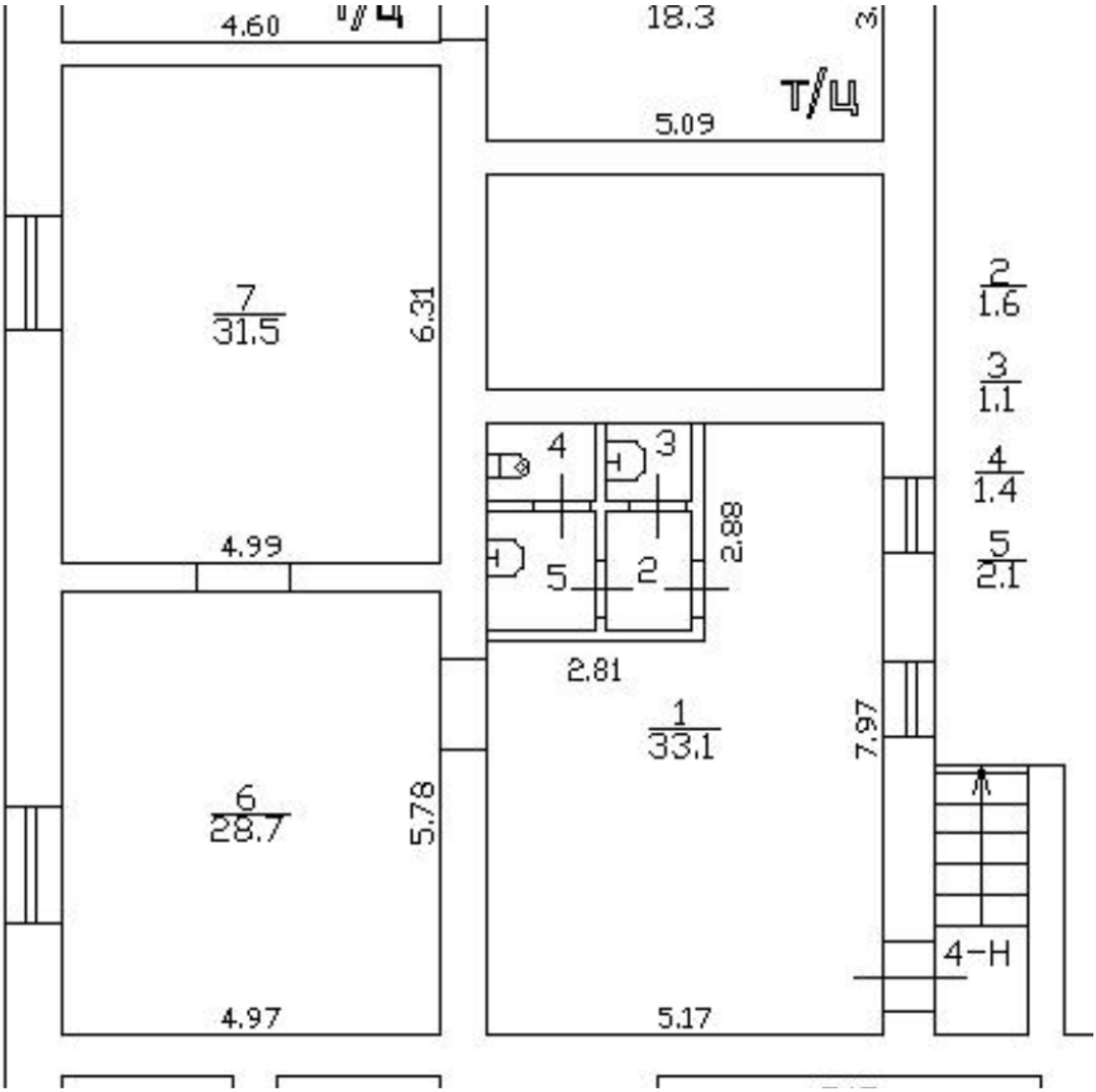


Рисунок 4. План помещения 4-Н

Сведения об объекте

Помещение
Дата обновления информации: 20.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:34:0414204:1152
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 46, литера. А, пом. 4-Н
Площадь, кв.м	99.5
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки. Часть 1.

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2663002.14
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:4142Г:0:16:2

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-38/157/2011-180 от 30.09.2011

Рисунок 6. Справочная информация по Объекту оценки. Часть 2.

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Приморском 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 № 20, детский сад № 48, школа № 53, психоневрологический дом ребенка №9, поликлиника № 33, детская поликлиника № 20, Мигуновский сад, сквер Военных летчиков.

Вход в помещение осуществляется через отдельный вход со двора через приямок

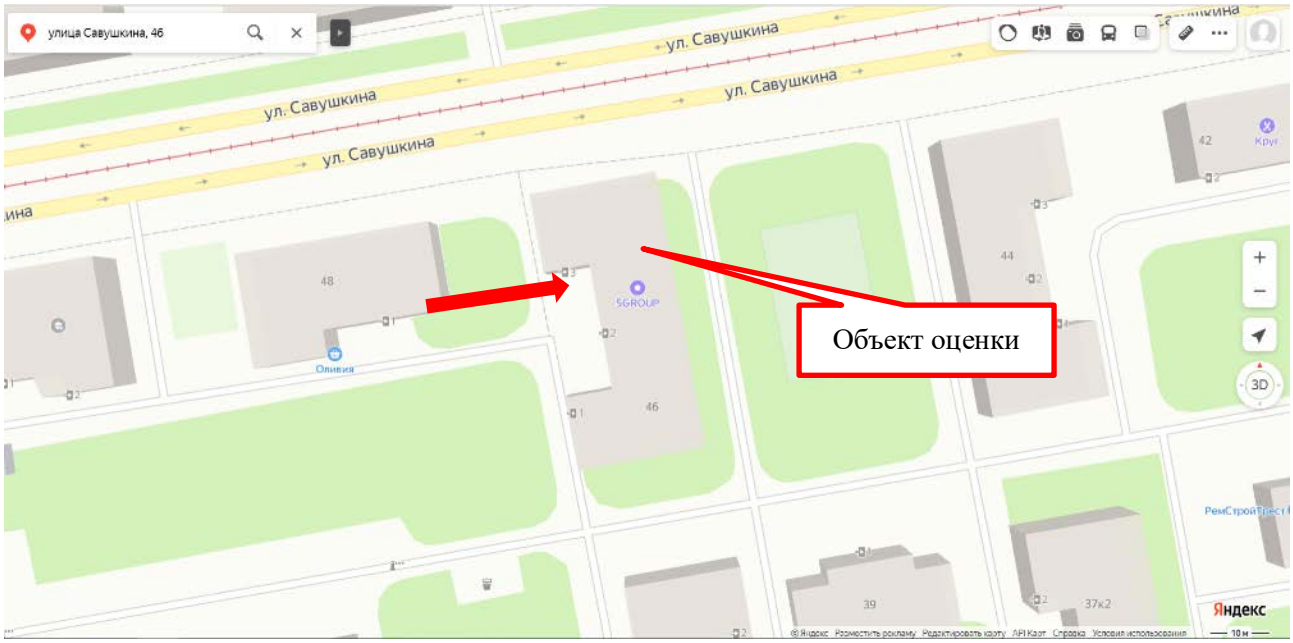


Рисунок 7. Расположение подходов к помещению

Транспортная доступность

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

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

Ближайшая станция метро «Черная речка» располагается в 14 минутах (1,1 км.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Улица Оскаленко») расположена на расстоянии 310 м (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус №211, маршрутки № К-210, К-417, К-690).

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.

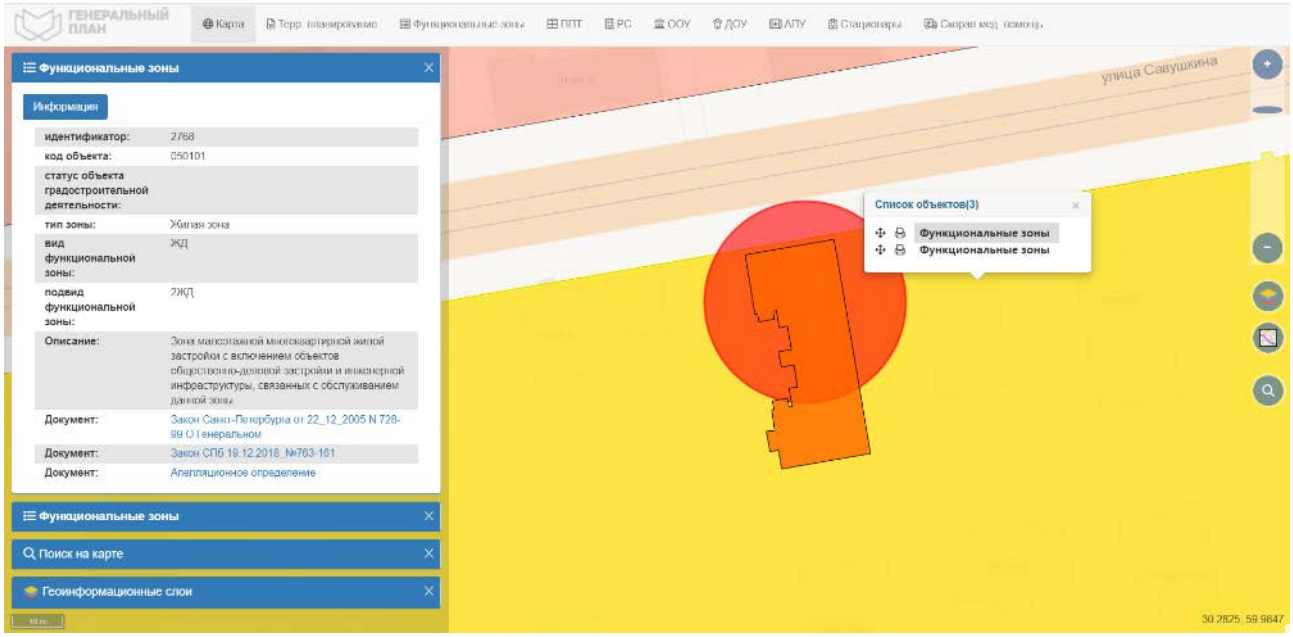


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «Т2Ж1» – Жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

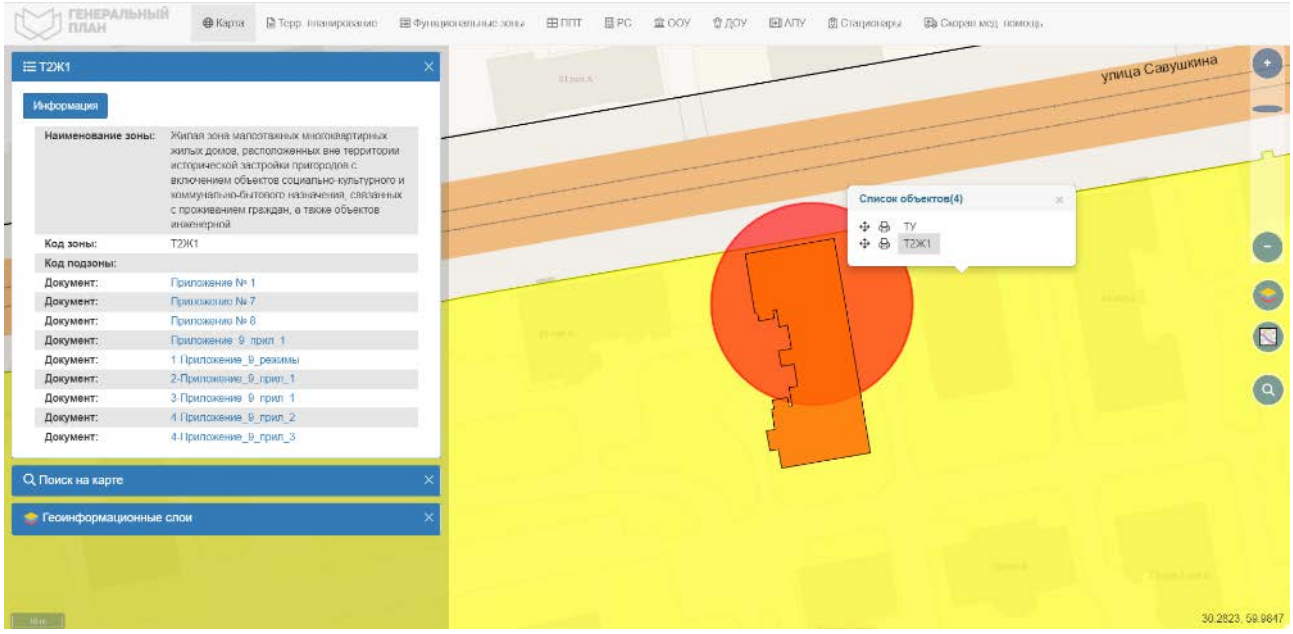


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7619/21-0-1 от 16.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 46, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(34)), на основании Закона Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт- Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161).

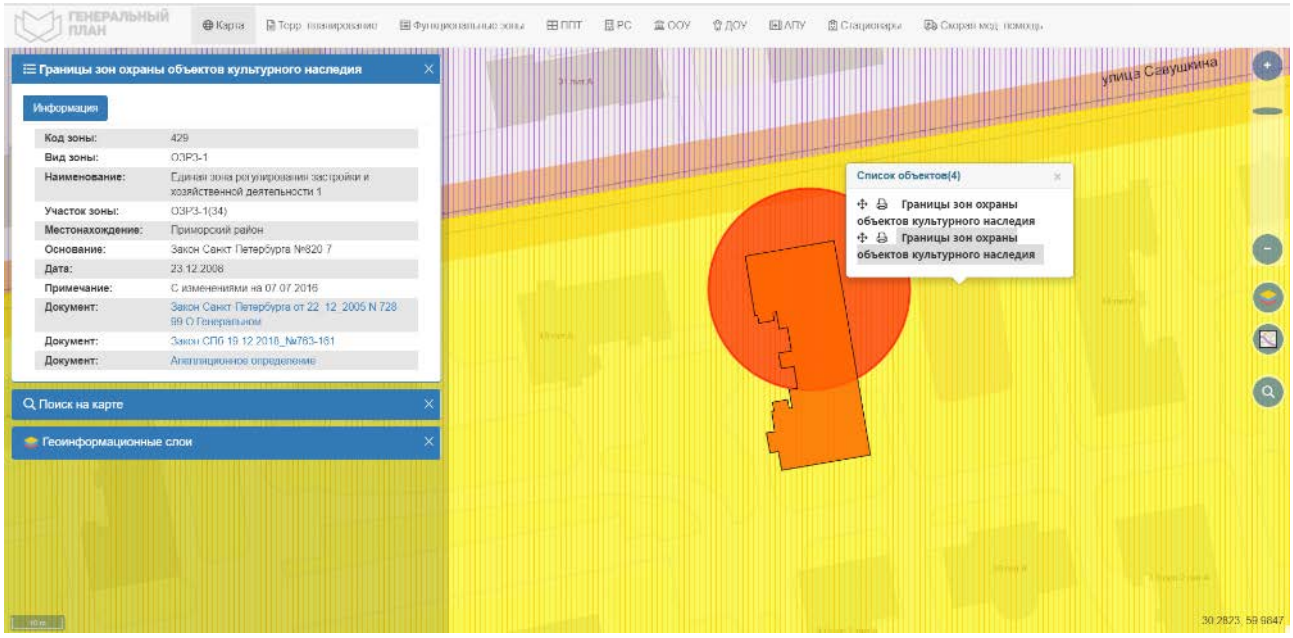


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте границ зон охраны объектов культурного наследия

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 17.07.2021г. № КУВИ-002/2021-89182163 ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 46, литера. А, пом. 4-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7619/21-0-1 от 16.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 46, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(34)).

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 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) «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».

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 3144-5-1-2 от 26.02.2020 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 46, литера А, помещение 4-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2535-РЗ от 29.10.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 46, литера А,

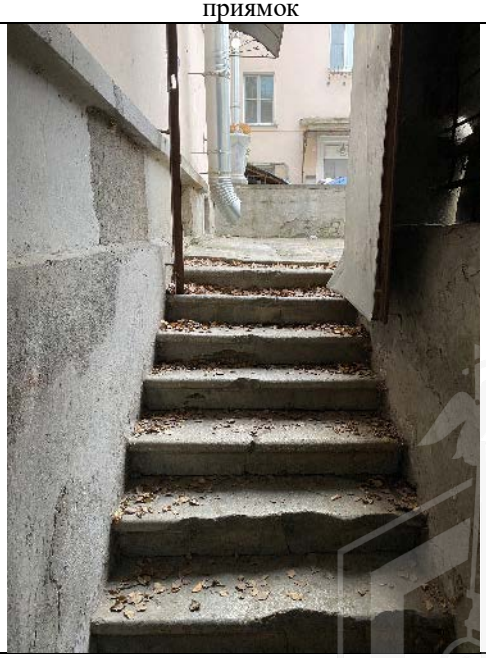
пом. 4-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

- 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, ул. Савушкина, д. 46, литера А, пом. 4-Н

	
Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки	Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки
	
Фото № 3 – Отдельный вход в помещение через приямок	Фото № 4 – Отдельный вход в помещение через приямок
	
Фото № 5 – Вход в помещение 4-Н	Фото № 6 – Вход в помещение 4-Н

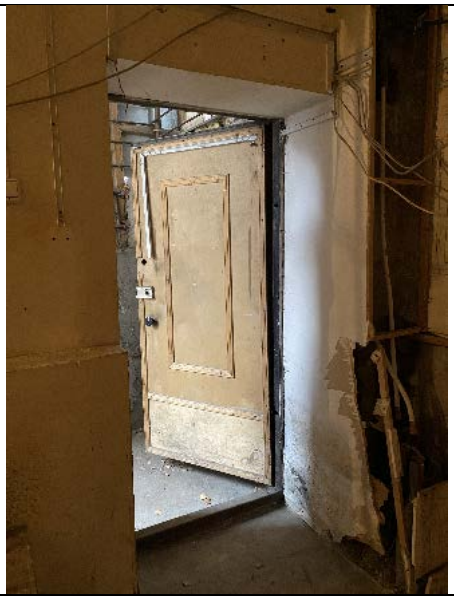
	
Фото № 7 – Вход в помещение 4-Н	Фото № 8 – Вход в помещение 4-Н
	
Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения 4-Н	Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения 4-Н
	
Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения 4-Н	Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения 4-Н

	
Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения 4-Н	Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения 4-Н
	
Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения 4-Н	Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения 4-Н
	
Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения 4-Н	Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения 4-Н

	
Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения 4-Н	Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения 4-Н
	
Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения 4-Н	Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения 4-Н
	
Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения 4-Н	Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения 4-Н

	
Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения 4-Н	Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения 4-Н

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 46, литера А, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 46, лит. А, пом. 4-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 46, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 99,5 кв.м., кадастровый номер 78:34:0414204:1152, подвал
Тип недвижимости	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	99,5
Этаж	Подвал № подвал
Кадастровый номер помещения	78:34:0414204:1152
Кадастровая стоимость, руб.	2 663 002,14
Кадастровый номер здания	78:34:0414204:1007
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78-78-38/157/2011-180 30.09.2011 00:00:00
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 отдельный вход со двора через приямок. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы водоснабжения, электроснабжения, отопления, канализации. Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п.; в ч.п.6 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.; перегородки с дверями между ч.п.1, ч.п.2 и ч.п.3 демонтированы. Общее состояние удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

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 (например, офис, бытовые услуги и пр.) 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, улица Савушкина, дом 46, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 99,5 кв.м., кадастровый номер 78:34:0414204:1152, подвал	49 916	4 966 667	59 899	5 960 000
Итого:	**49 916**	**4 966 667**	**59 899**	**5 960 000**