

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом 43-45, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 64,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001035:2591, подвал**

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 23.11.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

### 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

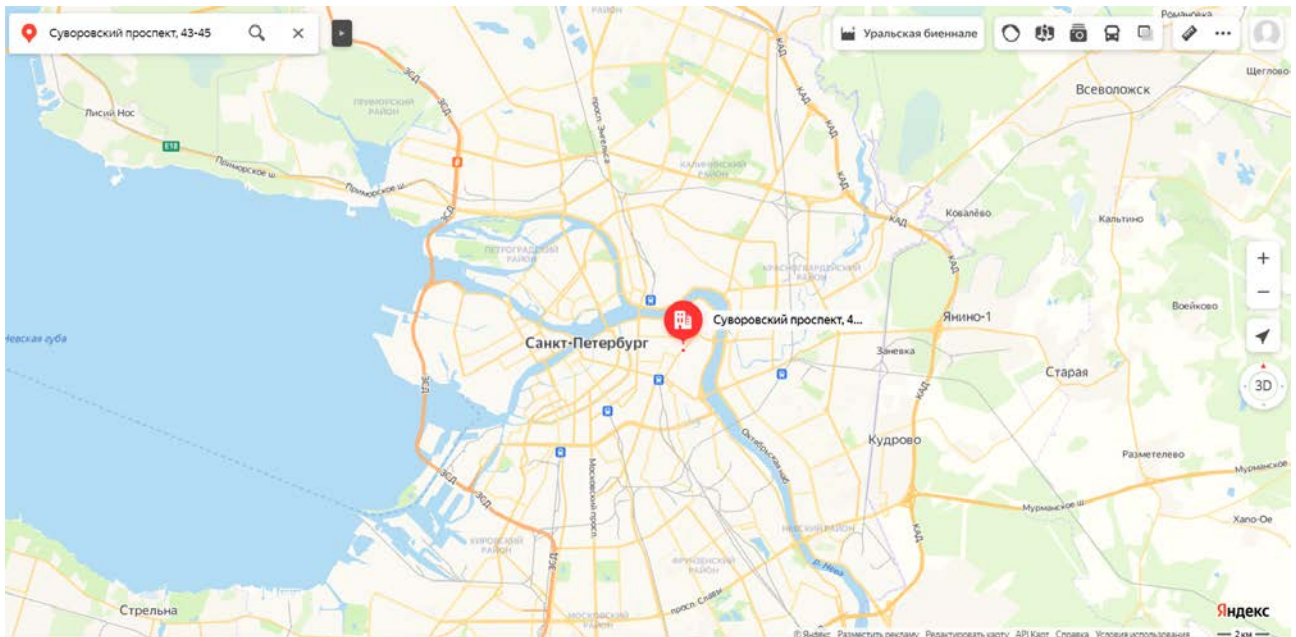


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

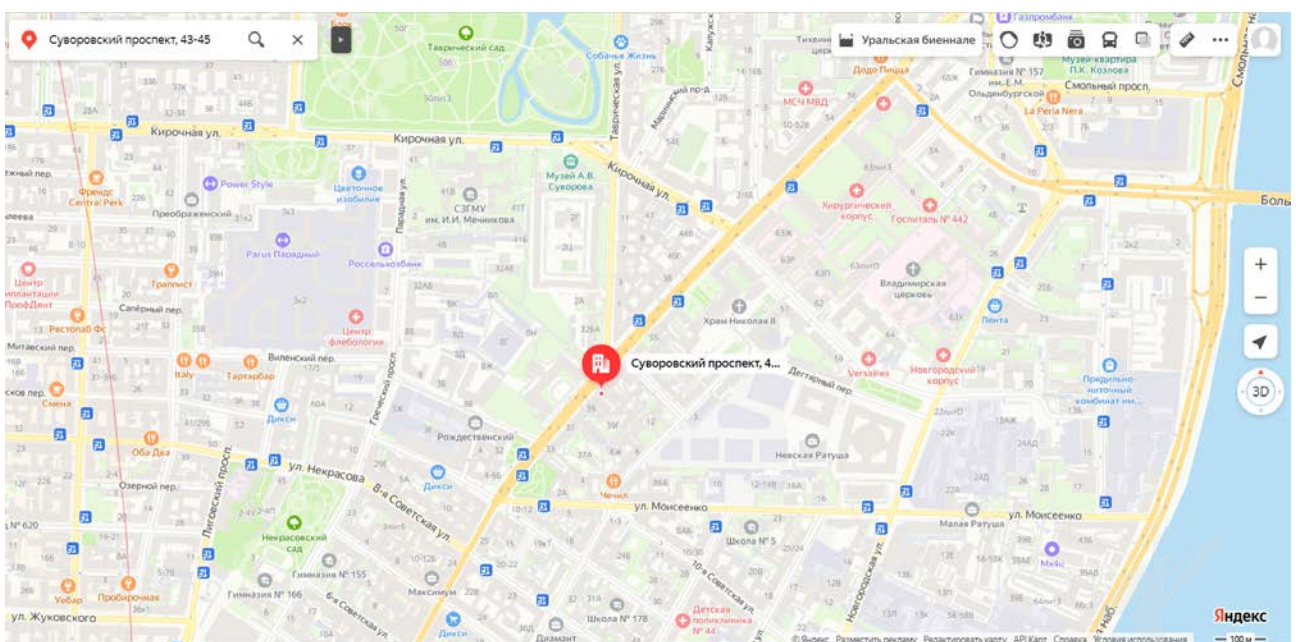


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 5-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Суворовский, д. 43-45, литера. А, пом. 5-Н		
Площадь помещения	64,8 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:31:0001035:2591	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116020265
Кадастровая стоимость, руб.	2 541 815,63	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116020265
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	275 787,98	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 14.09.2021г.
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	104 040,5	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 14.09.2021г.
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116020265
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116020265
Этаж расположения	Подвал	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116020265
Высота помещения	2,48	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116020265
Вид права	Собственность 78-78-42/016/2011-090 09.03.2011 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116020265
Вход	По данным акта обследования - общий с улицы; По данным визуального осмотра – общий со двора.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: -перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтированы; -перегородки с дверью между ч.п.6 и ч.п.7 демонтирована. Перед входом в помещение установлена металлическая решетка с дверью, образовано новое ч.п..	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 осмотра 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, захламлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



# План подвала

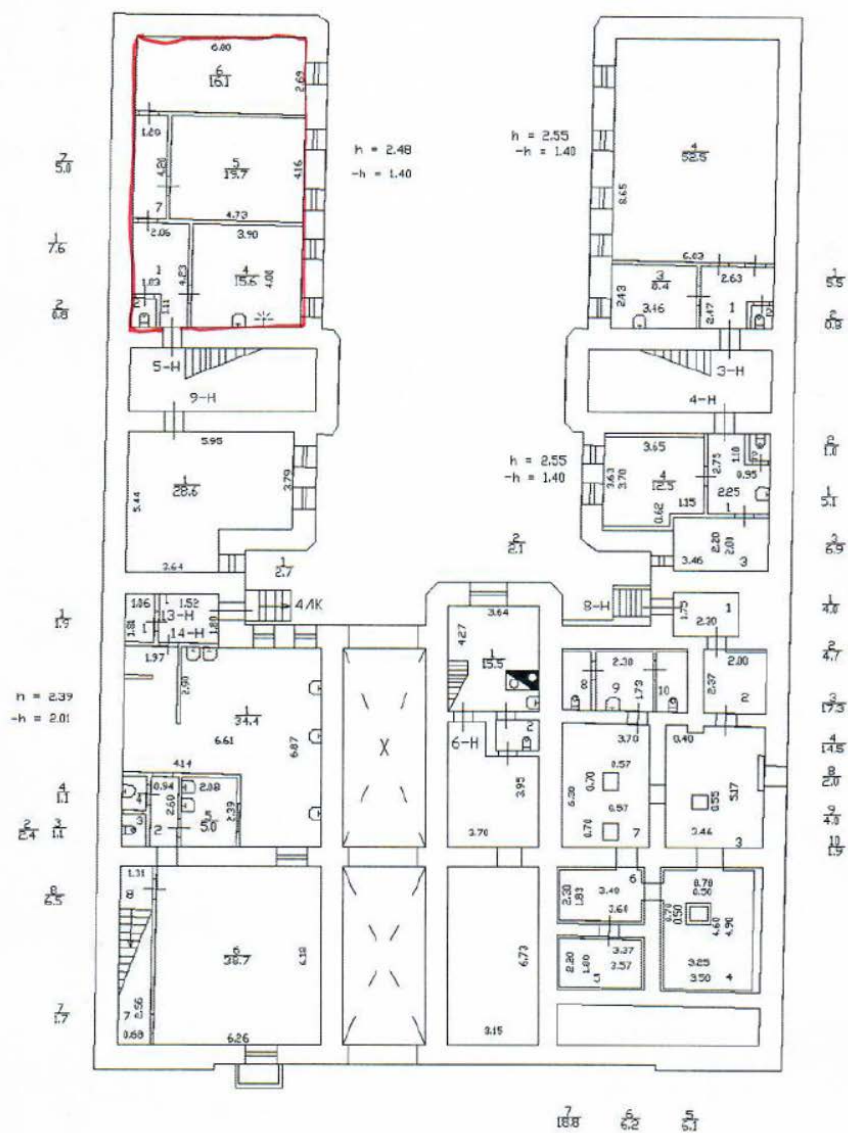


Рисунок 3. Расположение пом. 5-Н на плане подвала здания



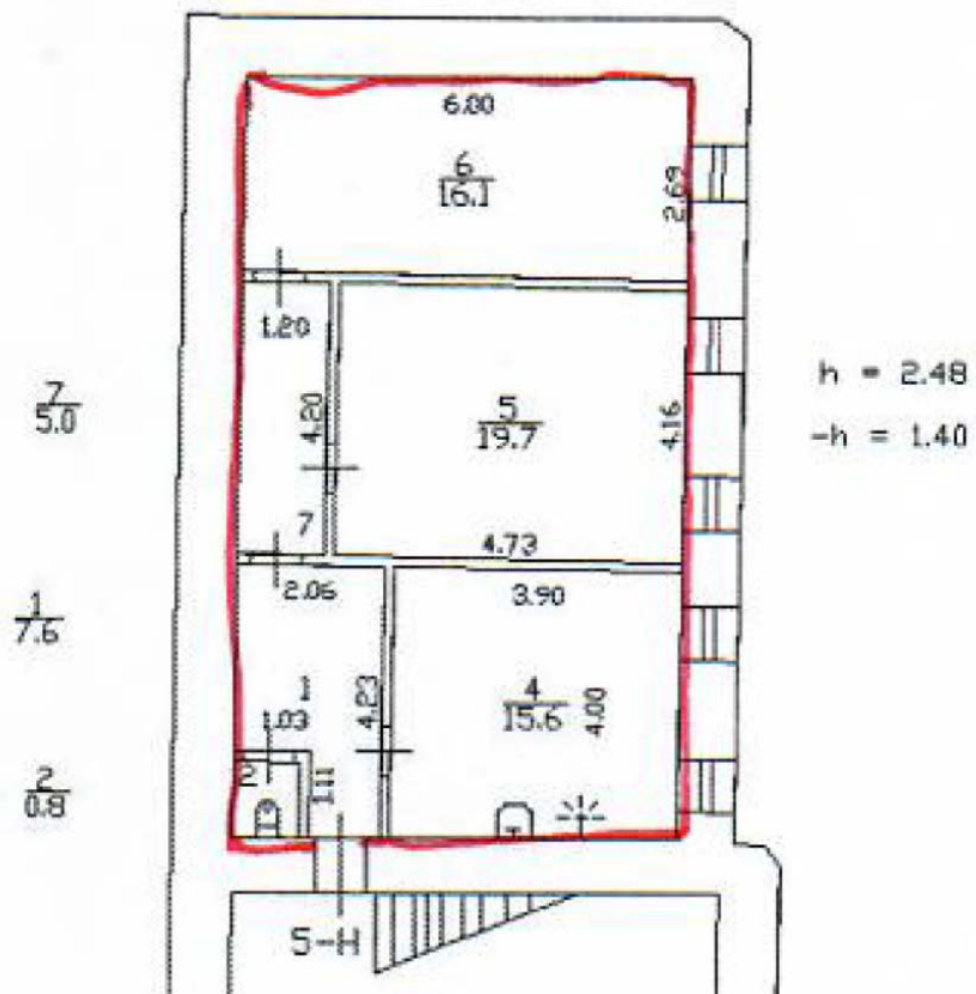



Рисунок 4. План помещения 5-Н



## Сведения об объекте

**Помещение**ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 18.09.2020

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001035:2591
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Суворовский, д. 43-45, литера. А, пом. 5-Н
Площадь, кв.м	64.8
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

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

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2541815.63
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

### Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1035:2:5:9
-------------------	---------------

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-42/016/2011-090 от 09.03.2011
---	--

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



### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

#### Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, торговыми центрами, аптеками, кафе, объектами культурного наследия. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад «Радуга», детский сад № 71, детский сад «Genius», школа № 174, Военная академия связи имени С. М. Будённого, ЗАГС, Дом инвалидов и престарелых «Селяви», сквер Галины Старовойтовой, сквер финансистов, Университетская клиника, Храм Николая II.

Вход в помещение осуществляется через общий вход со двора.

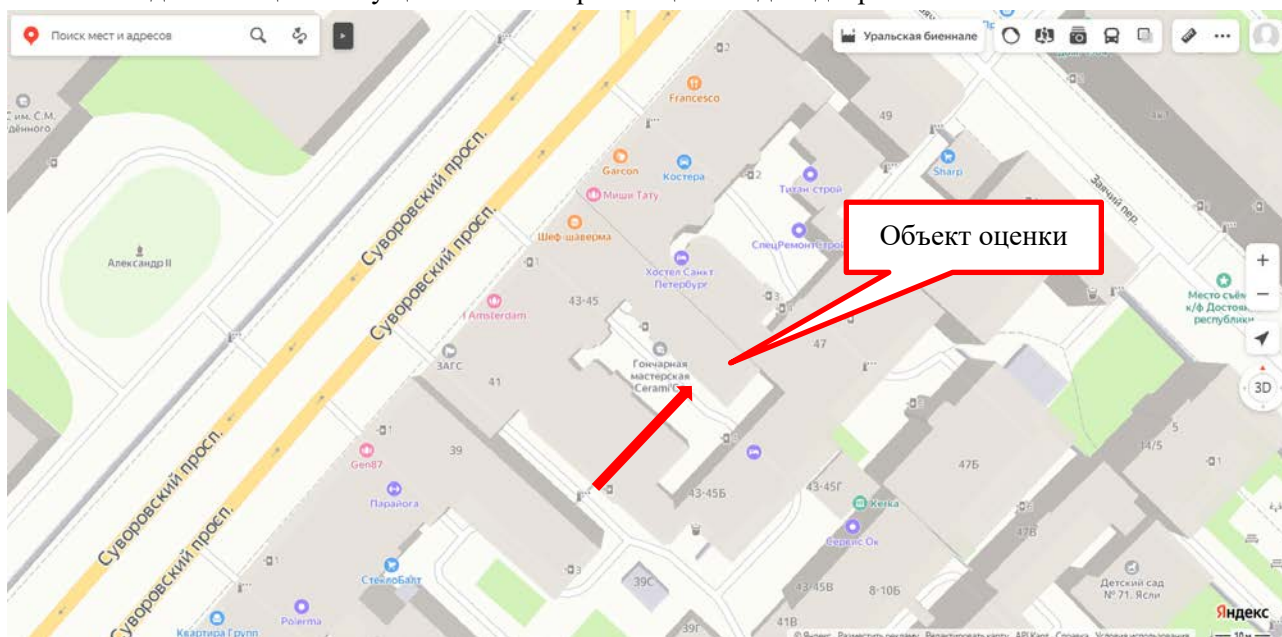


Рисунок 7. Расположение подходов к помещению

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Суворовского проспекта, а также Заячьего переулк и Дегтярного переулк. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Чернышевская» располагается в 19 минутах (1,6 км.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Заячий переулк») расположена на расстоянии 190 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 46, 54, 74, 181, маршрутки № К-76, троллейбусы № 5, 7, 11, 16).

#### 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 среднетажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



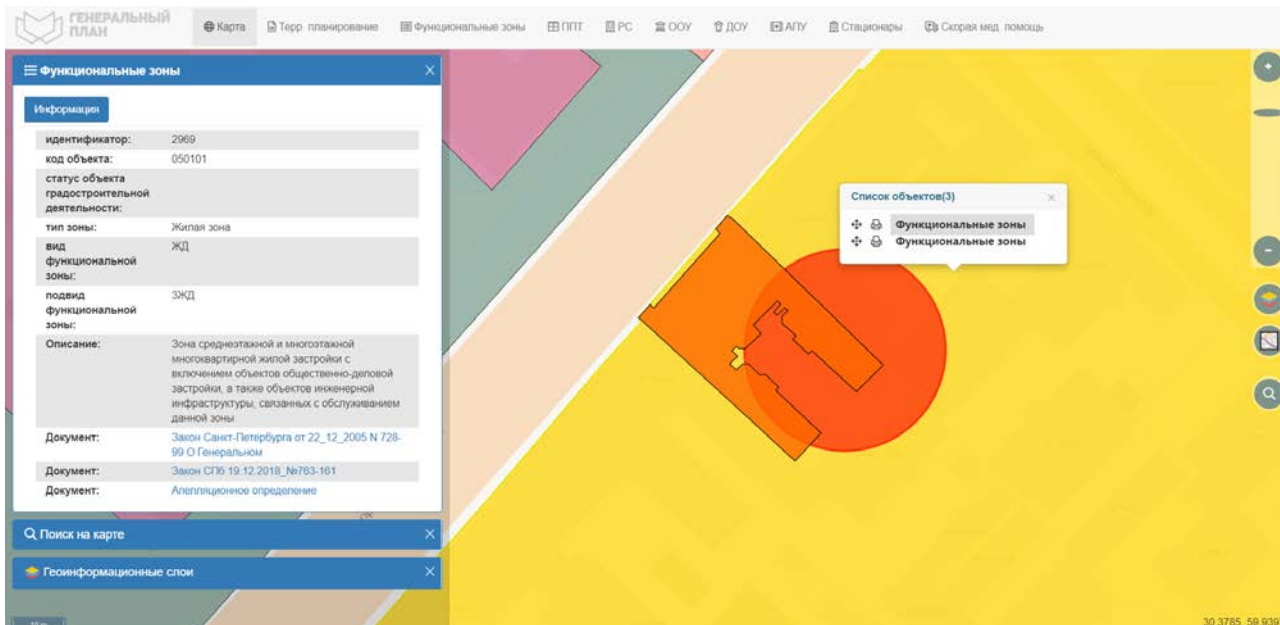


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «ТЗЖДЗ» – Многофункциональная зона среднетажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры.

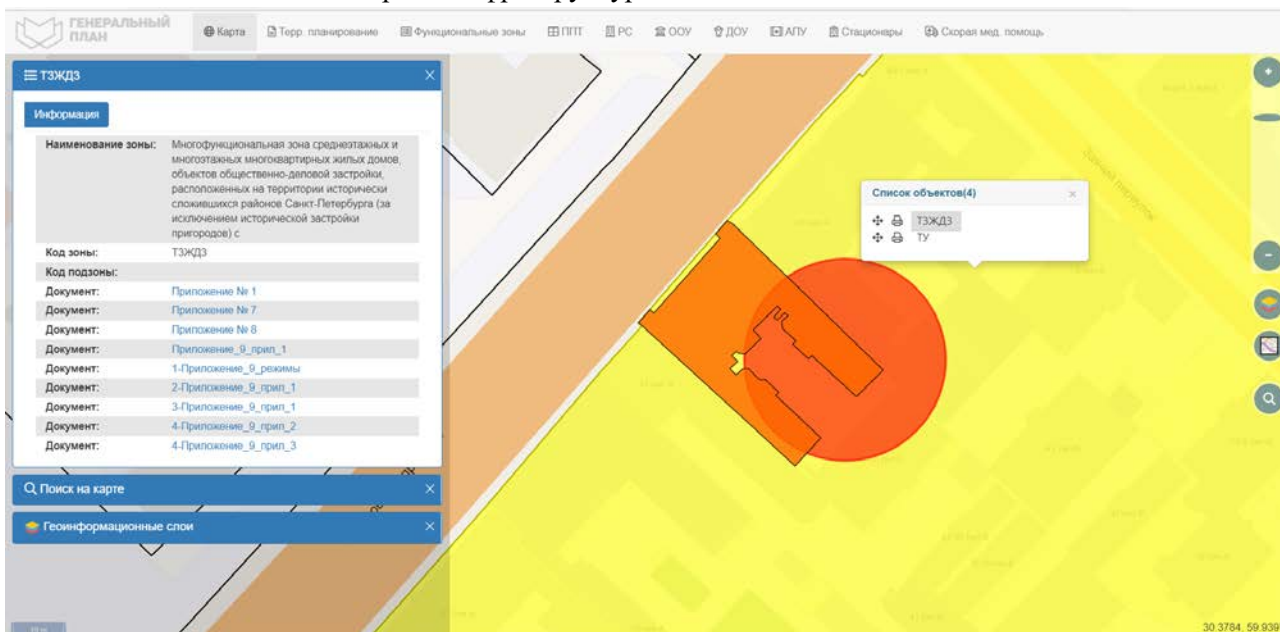


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7096/21-0-0 от 02.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: 199106, г. Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом 43-45, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(31)), 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).

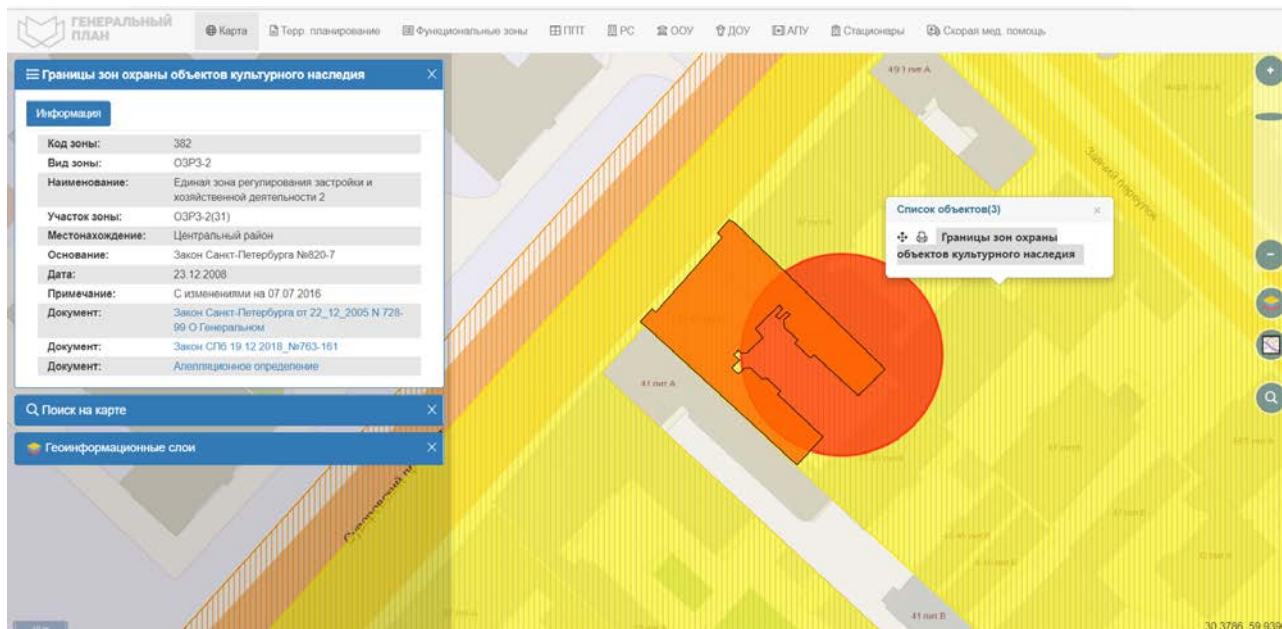


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте границ зон охраны объектов культурного наследия

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116020265 ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Суворовский, д. 43-45, литера. А, пом. 5-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7096/21-0-0 от 02.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: 199106, г. Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом 43-45, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(31)).

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 № ИВ 130-31648 от 27.09.2021 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Суворовский пр., д. 43-45, лит. А, пом. 5-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2664-РЗ от 18.11.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Суворовский проспект, д. 43-45,



литера А, пом. 5-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, Суворовский проспект, д. 43-45, литера А, пом. 5-Н

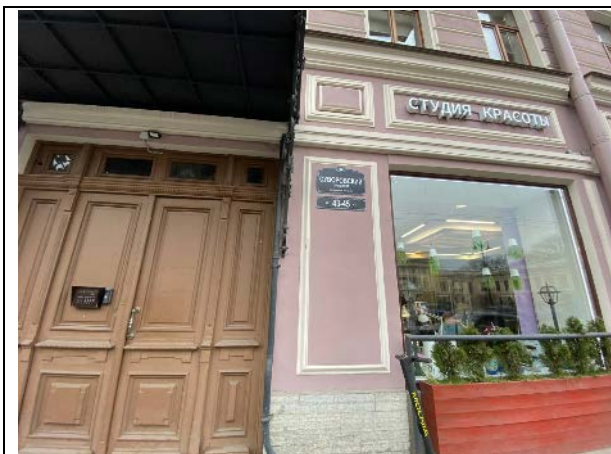


Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Внешне окружение



Фото № 3 – Проход во двор здания, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Вход в парадную





Фото № 5 – Вход в парадную

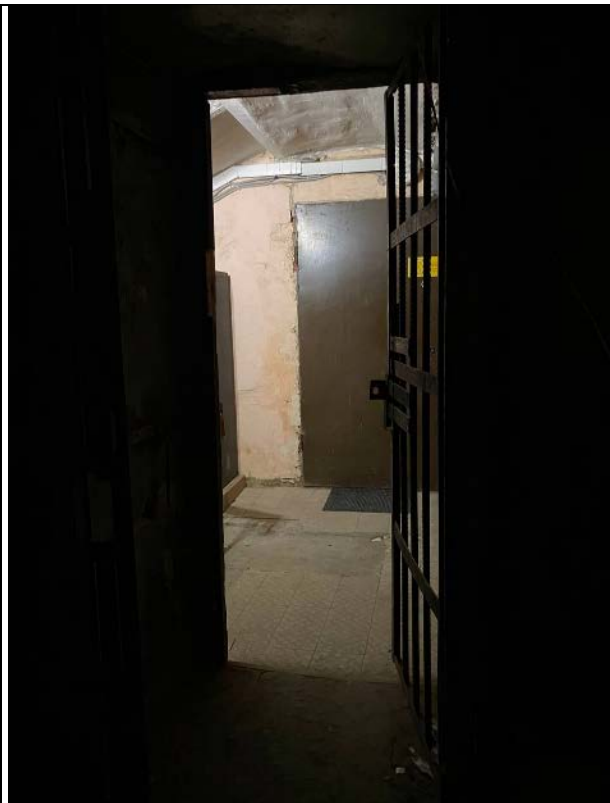


Фото № 6 – Проход к помещению 5-Н



Фото № 7 – Проход к помещению 5-Н



Фото № 8 – Вход в помещение 5-Н





Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения 5-Н



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения 5-Н



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения 5-Н



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения 5-Н



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения 5-Н



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения 5-Н

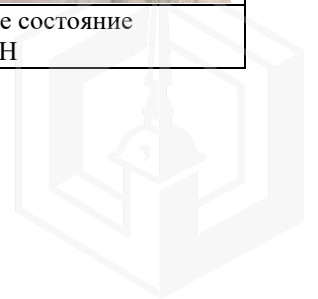




Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения 5-Н



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения 5-Н



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения 5-Н



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения 5-Н



## АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Суворовский, д. 43-45, литера А, пом. 5-Н**

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, пр-кт. Суворовский, д. 43-45, лит. А, пом. 5-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом 43-45, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 64,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001035:2591, подвал
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	64,8
Этаж	Подвал
Кадастровый номер помещения	78:31:0001035:2591
Кадастровая стоимость, руб.	2 541 815,63
Кадастровый номер здания	78:31:0001035:2022
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78-78-42/016/2011-090 09.03.2011 00:00:00
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.11.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет вход: по данным акта обследования - общий с улицы; по данным визуального осмотра – общий со двора. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация. Визуально выявлены перепланировки: -перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтированы; -перегородки с дверью между ч.п.6 и ч.п.7 демонтирована. Перед входом в помещение установлена металлическая решетка с дверью, образовано новое ч.п.. Общее состояние удовлетворительное.
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	23.11.2021	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 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, Суворовский проспект, дом 43-45, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 64,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001035:2591, подвал	57 870	3 750 000	69 444	4 500 000
<b>Итого:</b>	<b>57 870</b>	<b>3 750 000</b>	<b>69 444</b>	<b>4 500 000</b>

