

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, дом 36, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 45,8 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003010:2838, мансарда**

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

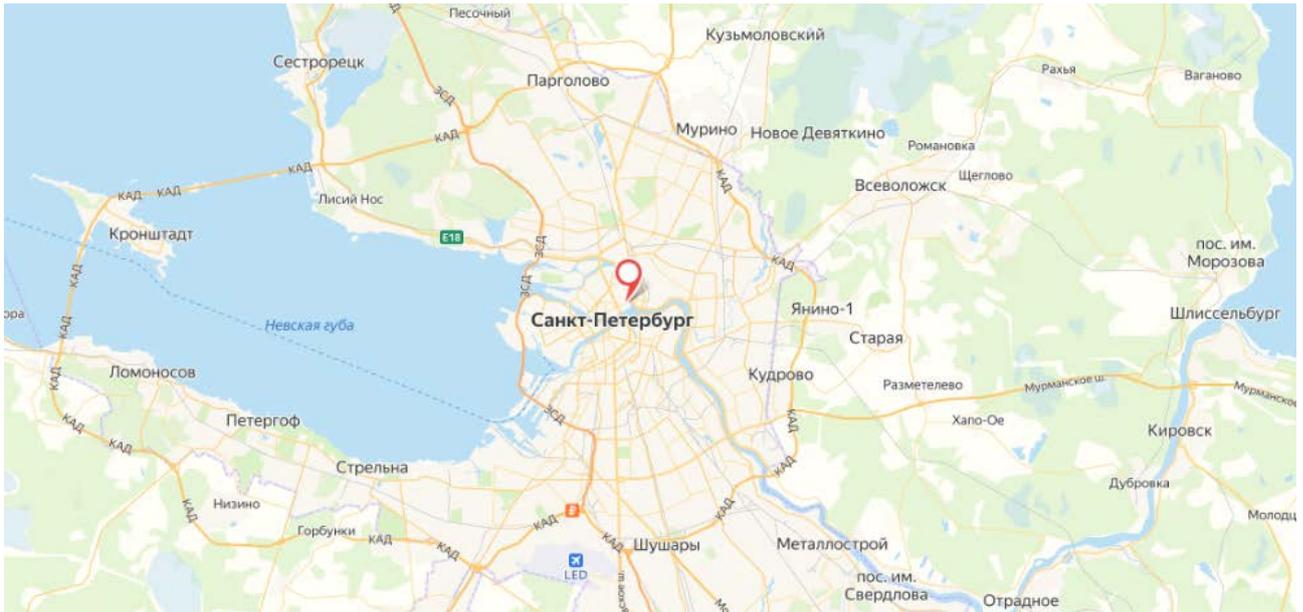
1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 16.07.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

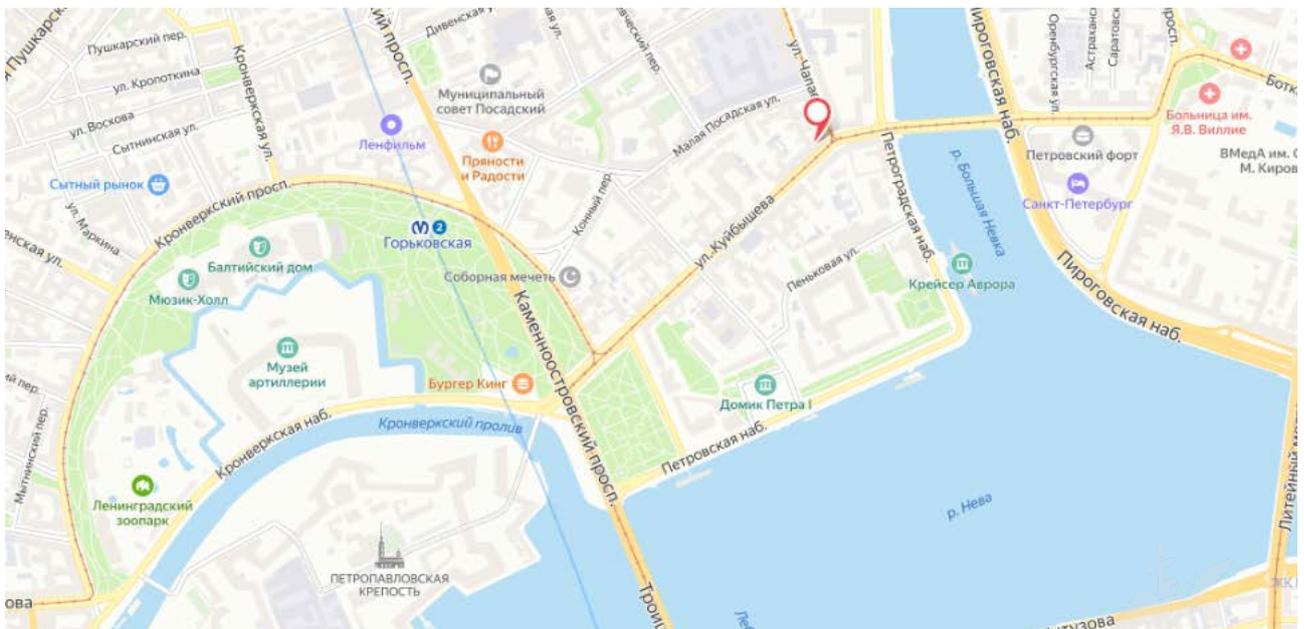
- на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

### 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.



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



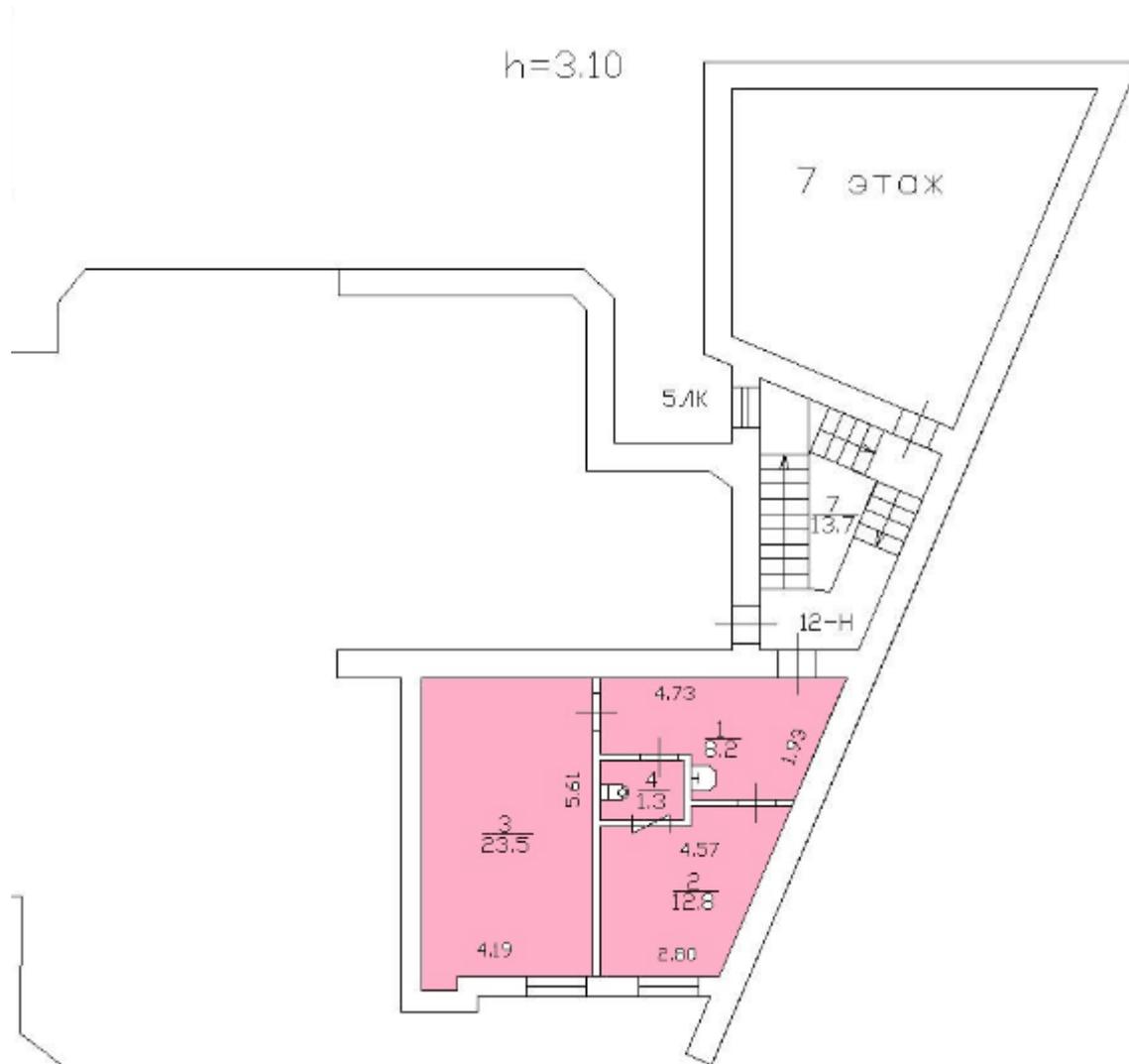
**Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта**



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 12-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, дом 3б, литера А, помещение 12-Н		
Площадь помещения	45,8 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:07:0003010:2838	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 30.06.2021
Кадастровая стоимость, руб.	7 121 235,01	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 30.06.2021
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	193 617,23	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.02.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	72838,05	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.02.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 30.06.2021
Назначение	Нежилое	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 30.06.2021
Этаж расположения	Мансарда. Лифт отсутствует.	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 30.06.2021
Вид права	Собственность 78:07:0003010:2838-78/031/2020-1 21.04.2020 14:48:45	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 30.06.2021
Вход	Общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Элементы санитарно-технический устройств отсутствуют.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлена перепланировка: в ч.п. 2 установлены перегородки с дверным проемом, образовав новую ч.п.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.04.2021 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 27.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"





**Рисунок 3. Расположение и планировка помещения 12-Н на плане здания**

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

#### Характер окружения

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, аптеками, кафе. Вблизи Объекта оценки располагаются: городской причал «Петроградская набережная», крейсер Аврора, Нахимовский сквер, Нахимовское училище, домик Петра I.

Здание, в котором располагается Объект оценки, расположено на красной линии. Доступ в помещение осуществляется через общий вход со двора.

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: ул. Куйбышева, ул. Чапаева, Петроградская набережная, Петровская набережная. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки, ограничена автоматическими воротами.

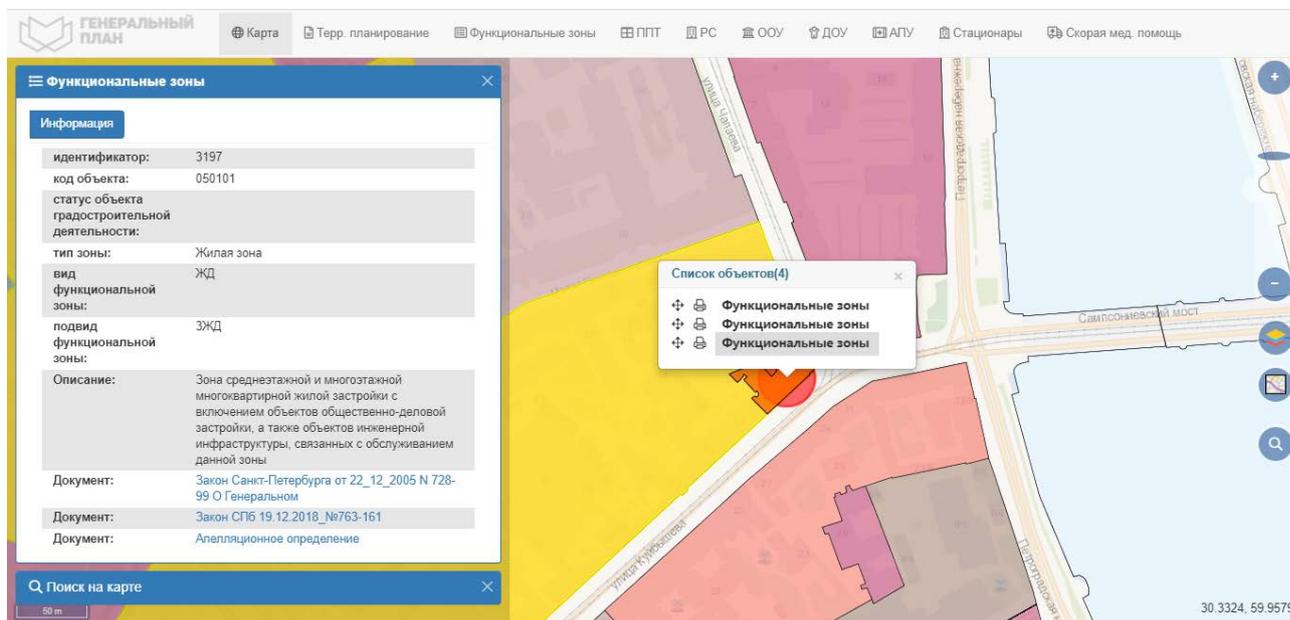
Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Ближайшая станция метро «Горьковская» располагается в 1 километре от Объекта оценки (12 минут ходьбы пешком).

Ближайшая остановка общественного транспорта («улица Чапаева») расположена напротив здания, в котором располагается Объект оценки (автобус № 49, маршрутное такси № К-30).

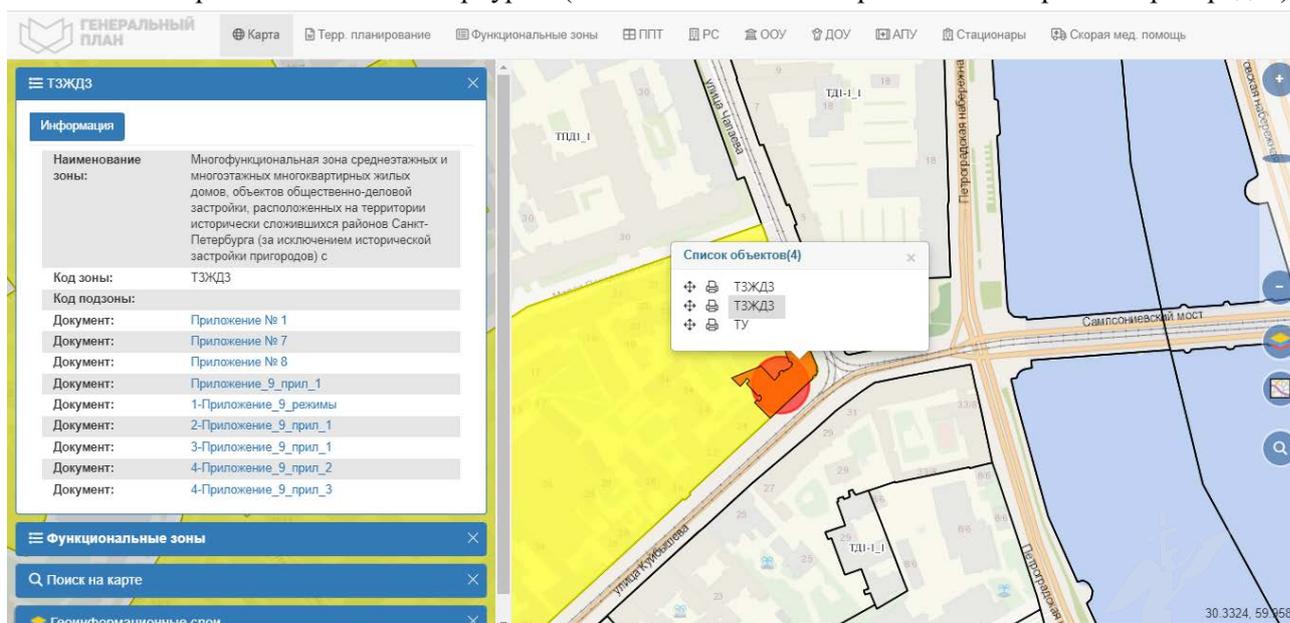
## Градостроительное зонирование

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: «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).



**Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования**

### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение от 30.06.2021 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, дом 36, литера А,

помещение 12-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 01-25-15061/20-0-1 от 02.09.2020 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, дом 36, литера А, помещение 12-Н относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с письмом КИО № УРУИ—897/21 от 03.06.2021 по результатам рассмотрения представленного комплекта документов в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д.36, лит. А, пом.12-Н, установлено отсутствие признаков общего имущества собственников помещений многоквартирного дома

В соответствии с распоряжением КИО № 1636-рз от 09.07.2021 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 36, литера А, пом. 12-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом В.А. Буксгевдена», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, дом 36, литера А, помещение 12-Н



Фото № 1 – Вход в помещение



Фото № 2 – Внутреннее состояние



Фото № 3 – Внутреннее состояние



Фото № 4 – Внутреннее состояние



Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 - Внутренне состояние



Фото № 7 – Отверстие для санитарно-технический устройств



Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 - Внутренне состояние



Фото № 11 - Внутреннее состояние



Фото № 12 - Внутреннее состояние





Фото № 13 – Внутренний двор



Фото № 14 – Внутренний двор



**А К Т**

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
ул. Куйбышева, дом 36, литера А, помещение 12-Н**

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, дом 36, литера А, помещение 12-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, дом 36, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 45,8 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003010:2838, мансарда
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв. м	45,8
Этаж	Мансарда
Кадастровый номер помещения	78:07:0003010:2838
Кадастровая стоимость, руб.	7 121 235,01
Кадастровый номер здания	78:07:0003010:2011
Вид права на помещение	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	78:07:0003010:2838-78/031/2020-1 21.04.2020 14:48:45
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	не зарегистрировано
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 16.07.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы: электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.  Визуально выявлена перепланировка: в ч.п. 2 установлены перегородки с дверным проемом, образовав новую ч.п.  Общее состояние помещения 12-Н 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	16.07.2021	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 приспособление под жилую функцию.

### 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, ул. Куйбышева, дом 36, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 45,8 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003010:2838, мансарда	98 253	4 500 000	117 904	5 400 000
<b>Итого:</b>	<b>98 253</b>	<b>4 500 000</b>	<b>117 904</b>	<b>5 400 000</b>

