

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., дом 8, литера В, помещение 4-Н, общая площадь 103 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001663:2593, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 19.10.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 20.10.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

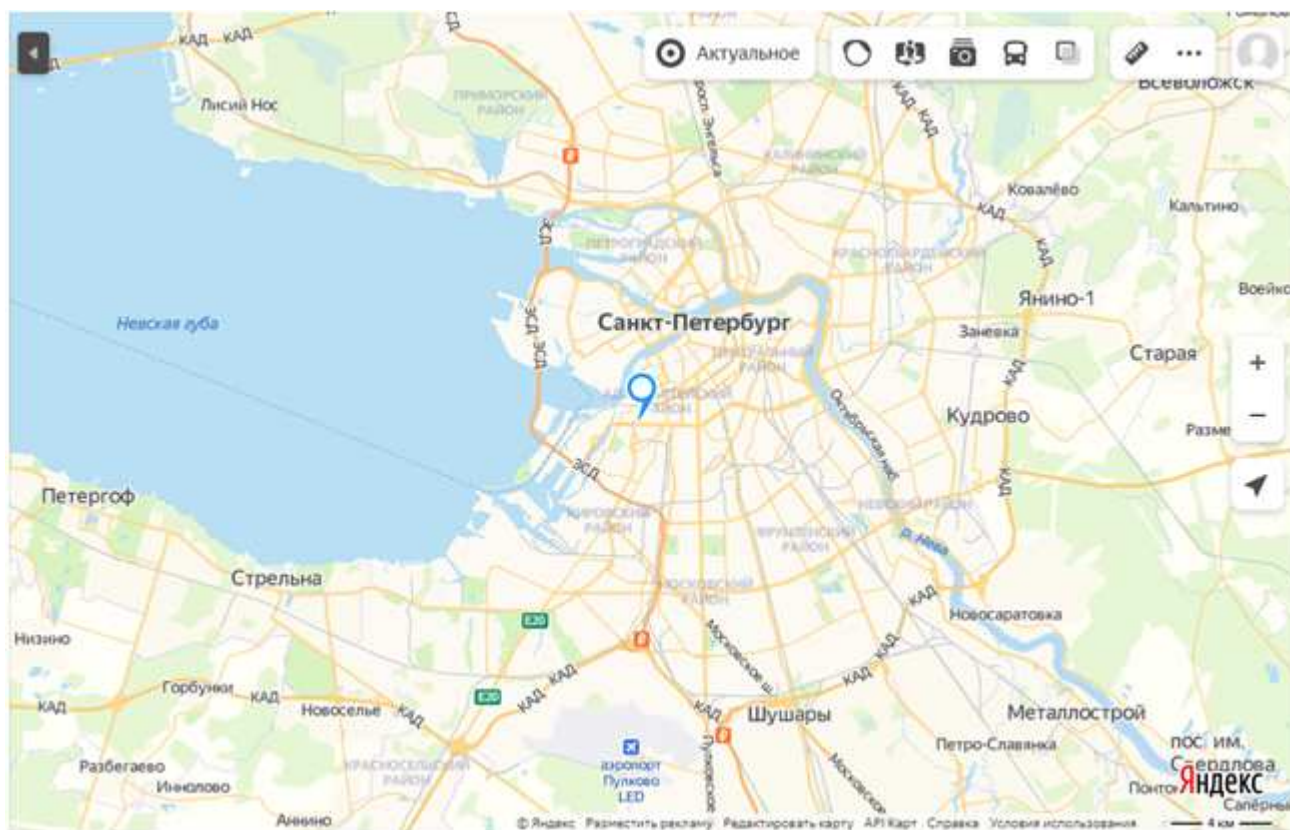


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

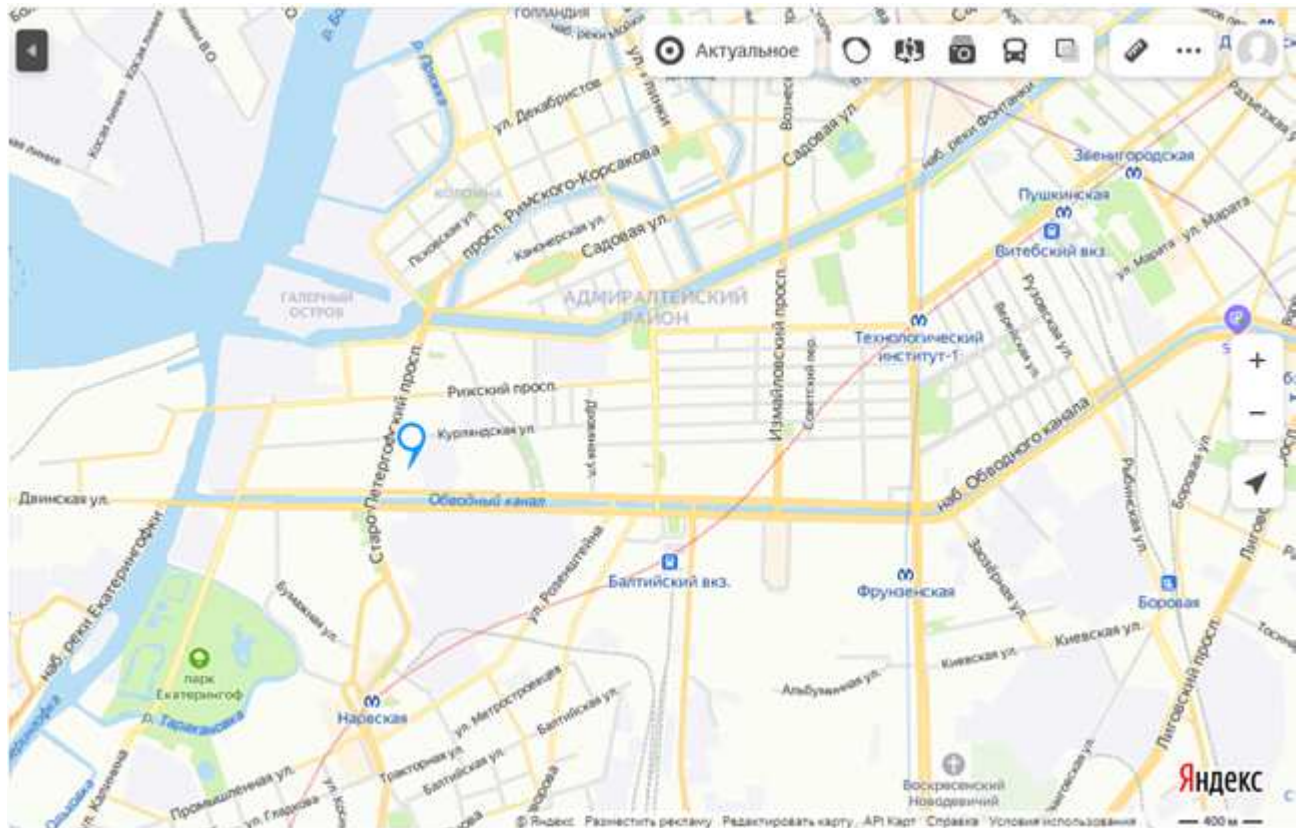


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 4-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., дом 8, литера В, помещение 4-Н		
Площадь помещения	103 кв. м	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21896732 от 21.09.2020
Кадастровый номер	78:32:0001663:2593	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21896732 от 21.09.2020
Кадастровая стоимость, руб.	7 489 132,04	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21896732 от 21.09.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	210 844,09	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 23.09.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	68 652,59	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 23.09.2020
Наименование	Под нежилые цели	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21896732 от 21.09.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21896732 от 21.09.2020
Этаж расположения	Цокольный	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21896732 от 21.09.2020
Собственник	Собственность, № 78-78-30/0017-368 от 04.07.2008	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21896732 от 21.09.2020
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта недвижимости от 27.05.2020 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение	по данным визуального осмотра и Акта осмотра объекта недвижимости от 27.05.2020 г.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта осмотра объекта недвижимости от 27.05.2020 г.

Состояние объекта	Неудовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта осмотра объекта недвижимости от 27.05.2020 г.
-------------------	--	--

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург, в многоквартирном жилом доме с административными помещениями. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с включением коммерческих помещений. В шаговой доступности расположены: бизнес-центр «Обводный 211», медицинская лаборатория «Риат», диагностический центр «Ювента», Ново-Калинкин мост, а также различные объекты коммерческого назначения.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 330 м от перекрестка набережной Обводного канала и Старо-Петергофского проспекта. Транспортная интенсивность Старо-Петергофского проспекта оценивается как «высокая». Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик «средний».

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка автобусная остановка «Набережная Обводного канала» расположена на расстоянии около 220 м от Объекта оценки. Маршруты: автобусы– 2, 6, 49, 66, трамваи – 16, 41, маршрутное такси К-1, К-169, К-177, К-195, К-306, К-6к. На расстоянии 1,3 м от Объекта оценки расположена станция метро «Нарвская», а на расстоянии 1,9 км – станция метро «Балтийская».

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 принадлежит к функциональной зоне «ЖД», подвиду «ЗЖД» - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

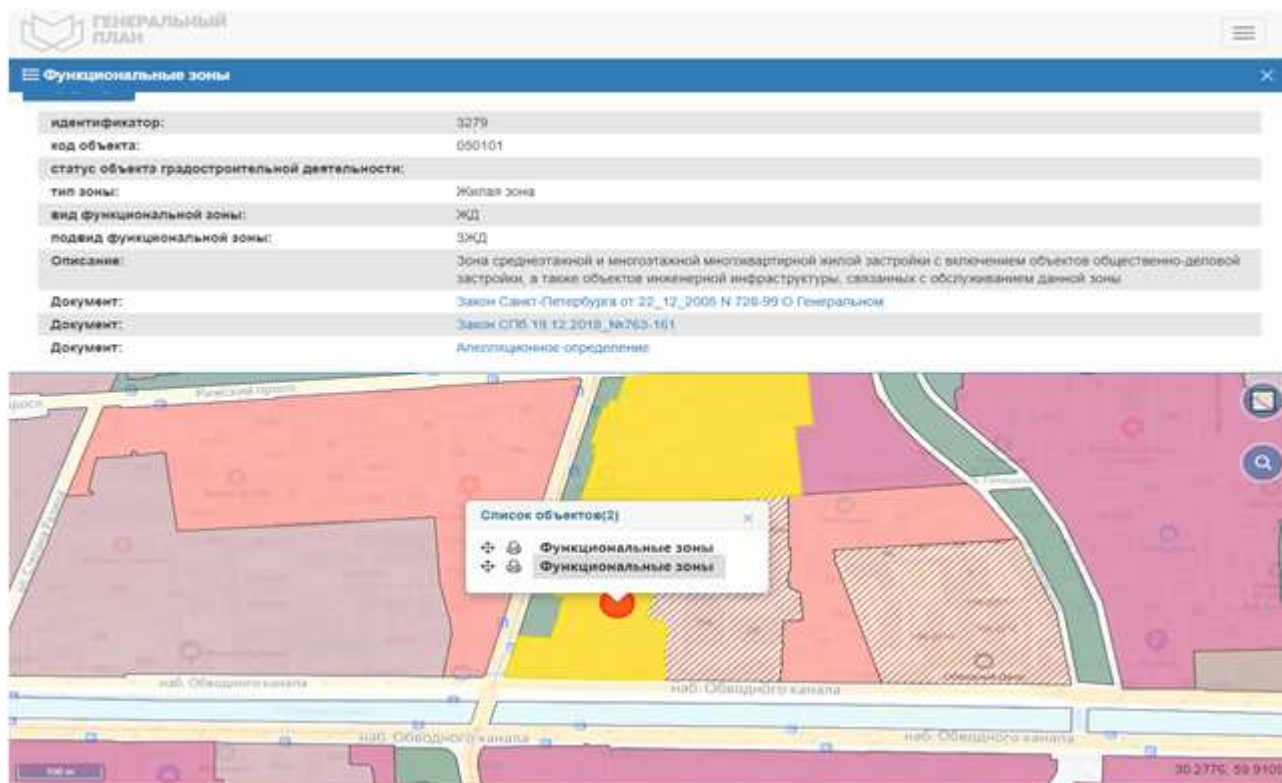


Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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).

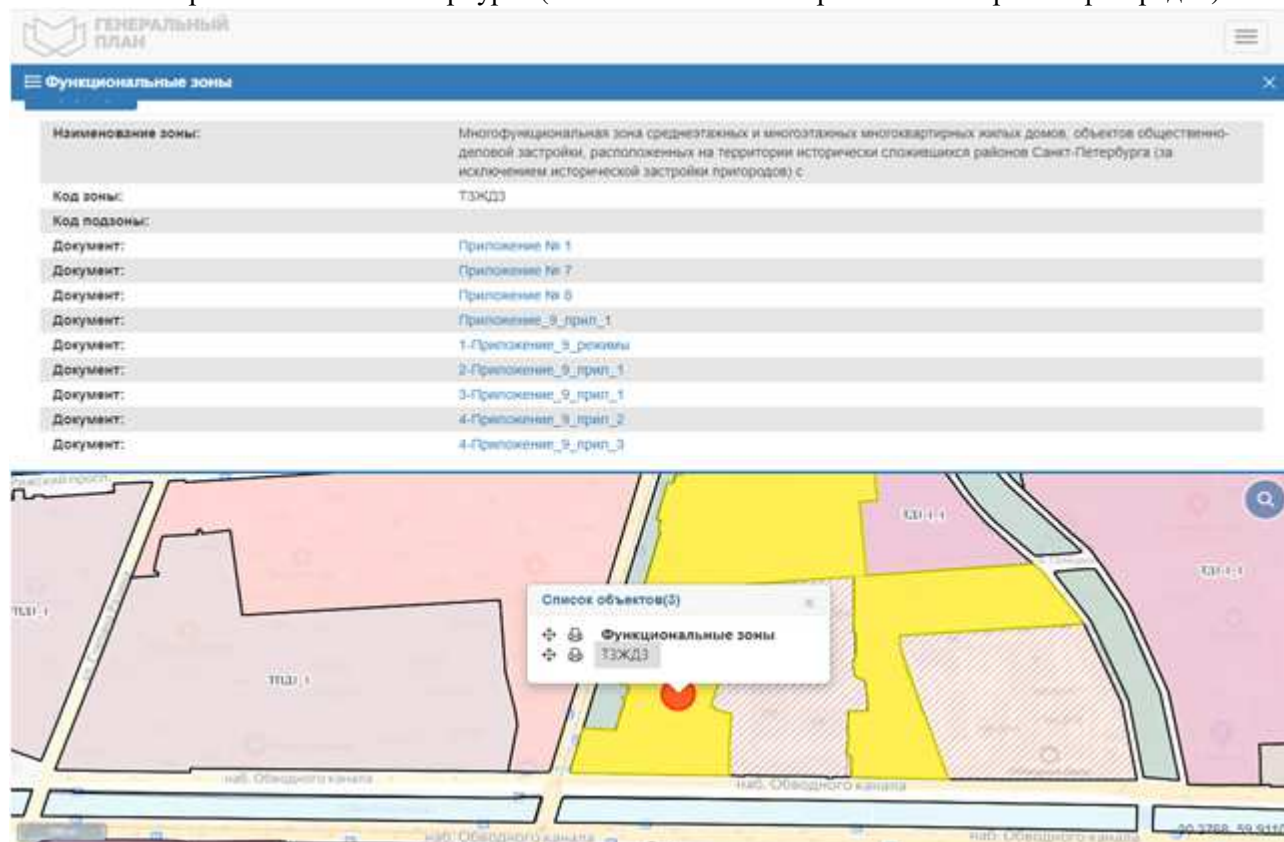


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21896732 от 21.09.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., дом 8, литера В, помещение 4-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП №01-25-17303/20-0-1 от 16.09.2020 Объект оценки 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

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 (ред. от 07.07.2016) «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».

2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото №1 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №2 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №3 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №4 Вход в помещение



Фото №5 Помещение около входа



Фото №6 Вход во внутреннее помещение



Фото №7 Элемент инженерной инфраструктуры



Фото №8 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №9 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №10 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №11 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №12 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №13 Элементы инженерной инфраструктуры



Фото №14 Электросчетчик в помещении



Фото №15 Двор Объекта оценки

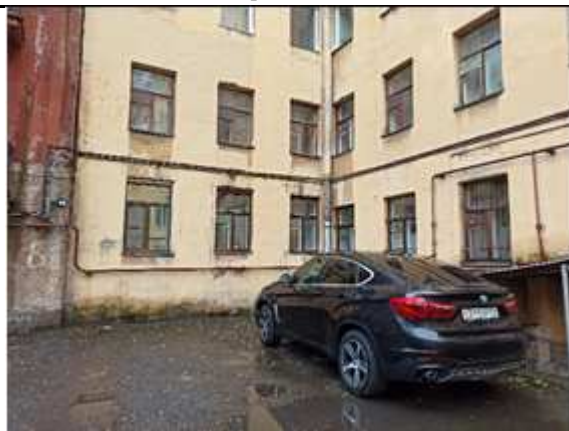


Фото №16 Двор Объекта оценки



Фото №17 Двор Объекта оценки



Фото №18 Двор Объекта оценки



Фото №19 Выход из двора Объекта оценки



Фото №20 Двор Объекта оценки



Фото №21 Двор Объекта оценки



Фото №22 Двор Объекта оценки



Фото №23 Соседнее окружение



Фото №24 Соседнее окружение

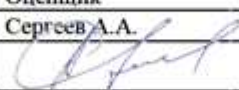


Фото №25 Соседнее окружение

А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., дом 8, литера В, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., дом 8, литера В, помещение 4-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., дом 8, литера В, помещение 4-Н, общая площадь 103 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001663:2593, цокольный этаж
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	103
Этаж	Цокольный
Кадастровый номер помещения	78:32:0001663:2593
Кадастровая стоимость, руб.	7 489 132,04
Кадастровый номер здания	78:32:0001663:2007
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 78-78-30/0017/2008-368 от 04.07.2008 (Собственность)
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 19.10.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Вход: 1 отдельный со двора. Обеспеченность инженерной инфраструктурой: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено Состояние объекта: неудовлетворительное, требуется ремонт
Расположение относительно красной линии	Объект расположен внутри квартала
Использование на дату осмотра	Не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	19.10.2020	Дата	

2.6. 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 - офисного назначения после проведения ремонта.*

2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., дом 8, литера В, помещение 4-Н, общая площадь 103 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001663:2593, цокольный этаж	103	4 400 000	42 718	5 280 000
Итого:		4 400 000	42 718	5 280 000