

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Макарова, дом 16/2, литера Б, помещение 2-Н, площадь 38 кв. м., кадастровый номер 78:06:0002008:3182, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 12.05.2020;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 12.05.2020;
- 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



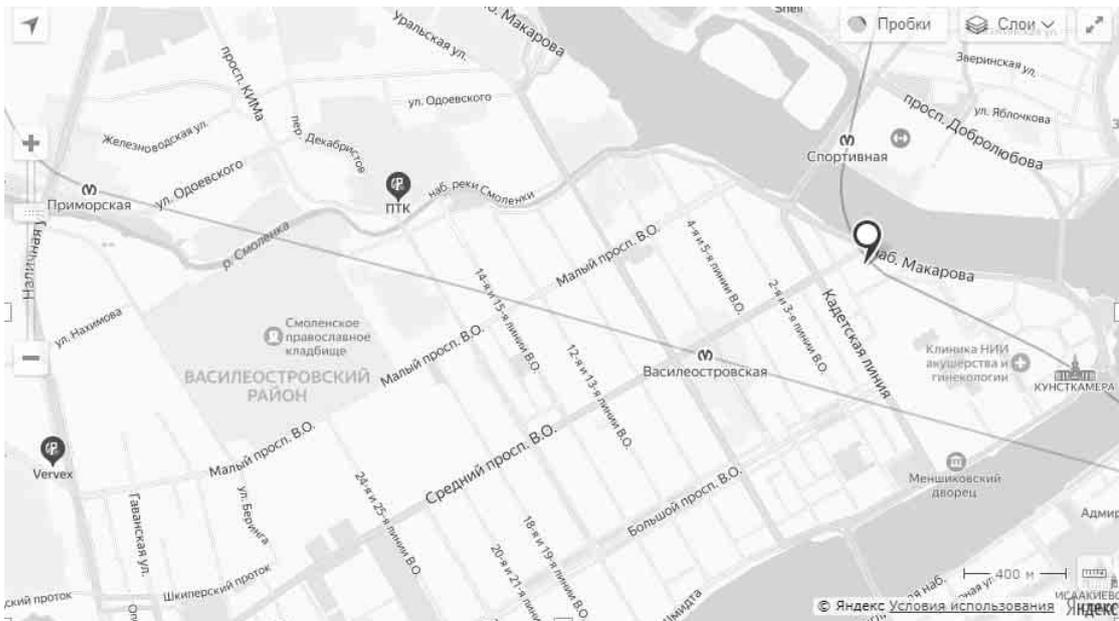


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на карте Василеостровского района

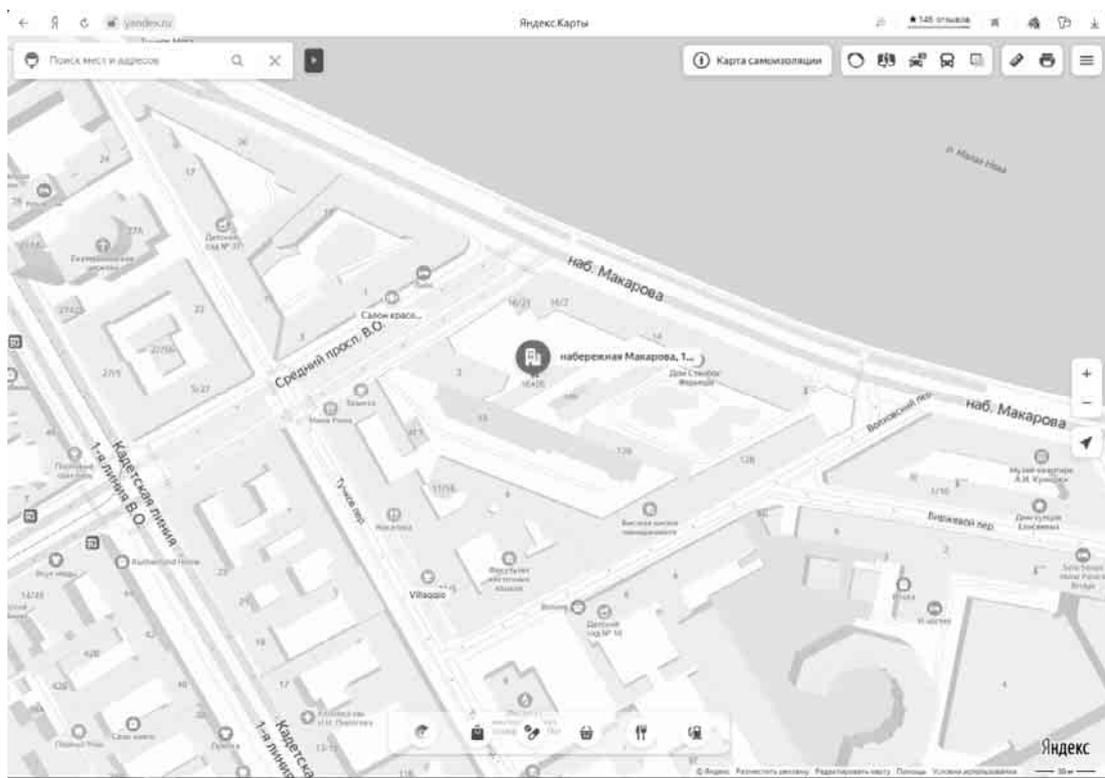


Рисунок 3. Локальное расположение объекта оценки



2.2. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, В КТОРОМ РАСПОЛАГАЕТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Характеристика здания по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Макарова, д. 16/2, лит. Б., по данным Росреестра	
Кадастровый номер:	78:06:0002008:3010
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.08.2012
Площадь ОКС	428,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5058933,25
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 16/2
(ОКС) Тип:	Здание (Многоквартирный дом)
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1917
Дата обновления информации:	16.01.2019

2.3. ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ 2-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Макарова, д. 16/2, лит. Б, пом. 2-Н		
Площадь помещения	38 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002008:3182	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН №78/001/004/202-7947 от 28.01.2020
Кадастровая стоимость, руб.	1 710 997, 88	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/202-7947 от 28.01.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2019г.	162 124,74	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество)
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2019 г.	51 417,39	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество)
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/202-7947 от 28.01.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/202-7947 от 28.01.2020
Этаж расположения	Цокольный этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/202-7947 от 28.01.2020
Собственник	Санкт-Петербург, собственность № 1049630,1 от 28.01.2000	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/202-7947 от 28.01.2020
Вход	2 входа, один заложен.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.02.2020 г. и данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Проложена электропроводка, проведены трубы водоснабжения, уставлены батареи отопления, имеет отверстие для фановой трубы (система водоотведения).	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.02.2020 г. и данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	Визуально значительных перепланировок не выявлены. Заложена одна дверь.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.02.2020 г. и данным визуального осмотра
Состояние объекта	Без отделки.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.02.2020 г. и данным визуального осмотра

Информация об объекте из открытых источников

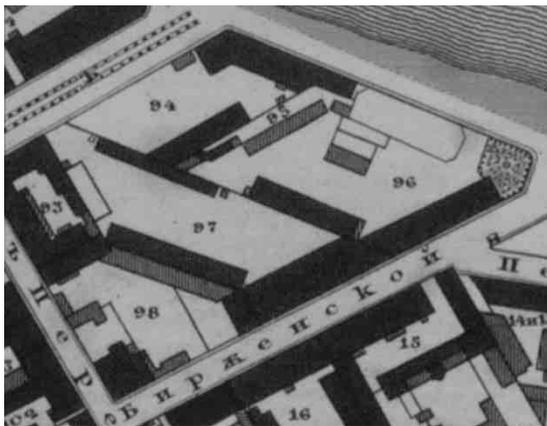
Ранее здание, в котором располагается Объект-оценки, относилось к памятнику культурного наследия Дома Яковлевых - «Сибирский двор». Здание, где расположен Объект оценки является флигелем: вспомогательная пристройка к жилому или нежилому дому, а также отдельно стоящая втростепенная постройка.

Дома Яковлевых – «Сибирский двор» находятся в городе Санкт-Петербург, и расположены на набережной Макарова. Два здания построены в 1823-1826 годах по проекту архитектора А.И.

Мельникова, а основной архитектурный стиль постройки этих зданий - классицизм. Изначально здания были построены для купца Саввы Яковлева, как торговые дома. Здания образуют единое целое, и на сегодняшний день являются выдающимся архитектурным памятником города.

Участок под застройку домов, на набережной реки Малая Нева, между переулком Волховским и проулком Средним, в 70-х годах XVIII века принадлежал Савве Яковлеву - владельцу чугунолитейных заводов на Урале. Соответственно, значительная часть участка была занята складами для хранения железа и чугуна.

В 1822 году архитектором А.И. Мельниковым был разработан проект двух домов по заказу купца Яковлева. Первый этаж был отведен для магазина, второй – для контор, третий – для жилых помещений. Нижний этаж зданий интересно оформлен в виде ложной аркады, украшен ступенчатым аттиком, а во внутренней планировке внимания заслуживает угловой круглый зал.



2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Василеостровском районе г. Санкт-Петербурга, 7-й муниципальный округ.

Характер окружающего типа землепользования

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, в шаговой доступности располагается набережная р. Малая Нева. Объект расположен внутри квартальной застройки. Прямого выхода на оживленные улицы не имеет. В соседнем доме (по адресу: Средний проспект Васильевского острова, 2), который выходит на красную линию, располагается офисный центр.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи оживленных транспортных магистралей: наб. Макарова, и Средний просп. В.О. Транспортная доступность автотранспортом к объекту имеет существенные ограничения, т.к. Объект оценки располагается внутри квартала и прямо подъезда не имеет.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии около 64 м от Объекта оценки. В шаговой доступности располагаются все станции метро «Василеостровская» (870 м. 10 минут) и «Спортивная» (890 м., 11 минут).

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 зоне «Д» – *Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны*

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 23.07.2019 №464), рассматриваемая территория входит в зону: «ТД1-1_1» – *Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.*



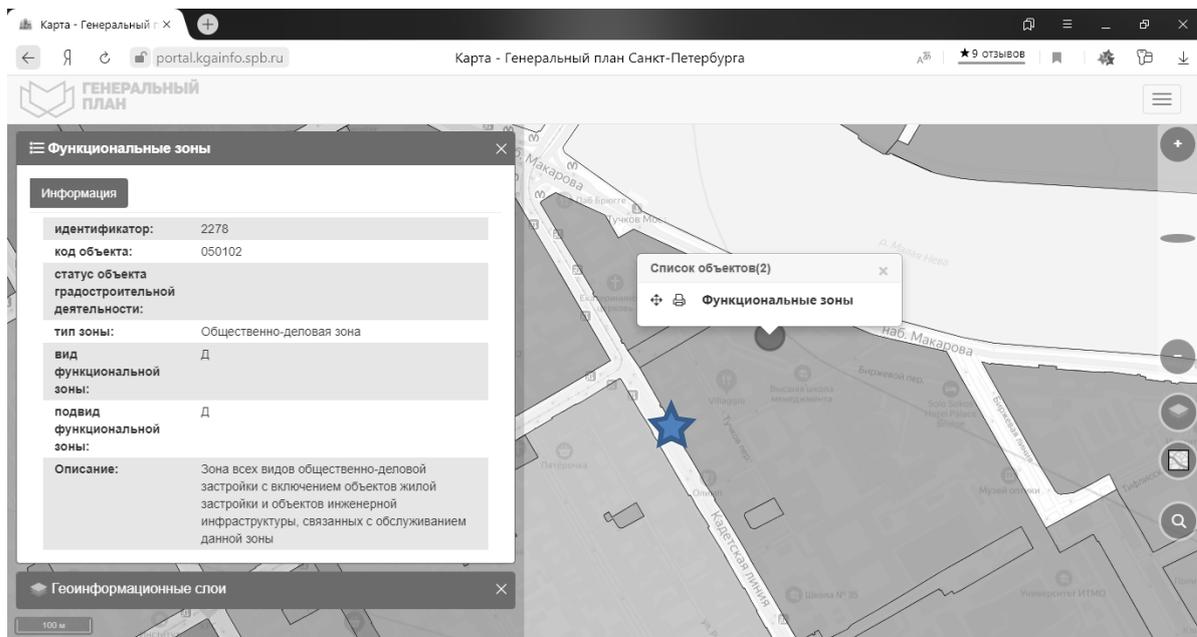


Рисунок 3. Расположение объекта на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга

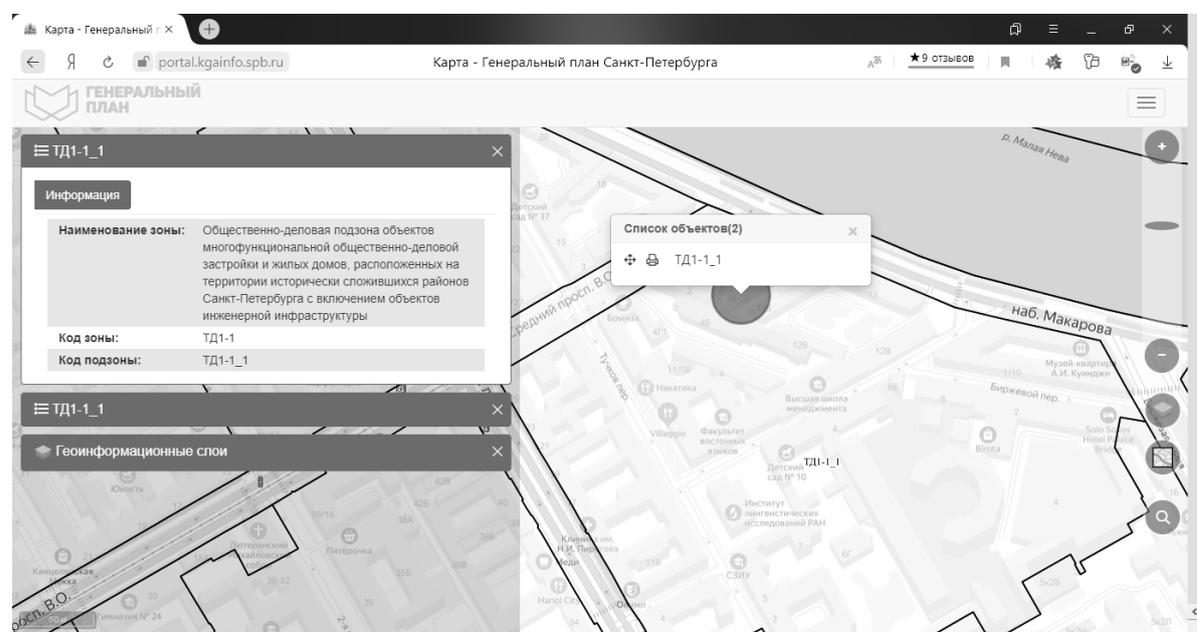


Рисунок 4. Расположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования (ПЗЗ)



2.7. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение №78/001/004/2020-79471 от 28.01.2020 г. ограничений (обременений) прав на объект оценки: Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Макарова, дом 16/2, литера Б, помещение 2-Н, площадь 38 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002008:3182, цокольный этаж, не зарегистрировано.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №01-25-28728/19-0-1 от 09.12.2019 объект оценки, расположенный по адресу: 199053, г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 16/2, литера Б, пом. 2-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №01-25-28728/19-0-1 от 09.12.2019 Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(06)).

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».

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу №3144-5-1-2 от 26.02.2020 г. объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. Макарова, д. 16/2, лит. Б, пом. 2-Н, не является объектом гражданской обороны.



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Санкт-Петербург, наб. Макарова, дом 16/2, литера Б, помещение 2-Н, площадь 38 кв. м.,
кадастровый номер 78:06:0002008:3182, цокольный этаж



Фото № 1. Внешнее окружение объекта



Фото № 2. Внешнее окружение объекта



Фото № 3. Внутреннее окружение объекта



Фото № 4. Здание, в котором располагается Объект оценки



Фото № 5. Здание, в котором располагается Объект оценки



Фото № 6. Вход в помещение

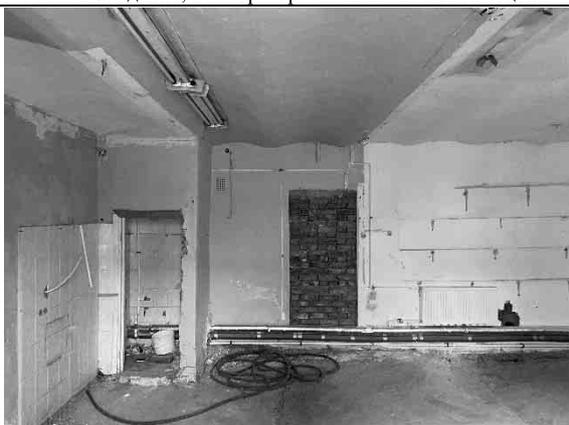


Фото № 7. Внутреннее состояние



Фото № 8. Внутреннее состояние



Фото № 9. Внутреннее состояние



Фото № 10. Внутреннее состояние. Коммуникации



Фото № 13. Внутренняя территория



Фото № 14. Внутренняя территория



2.9. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа градостроительной документации, 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 под офисное помещение.*

2.10. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование объекта	Значение
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без НДС.	2 010 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с учетом НДС.	2 412 000

