

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

- нежилое помещение, расположенное по адресу:  
- Санкт-Петербург, ул. Арсенальная, д. 1, лит. А, пом. 5-Н, 22,3 кв. м, кад. номер 78:10:0005134:2186

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 27.03.2020 г.;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 30.03.2020 г.;

### 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 С-Петербурга



Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Калининского района

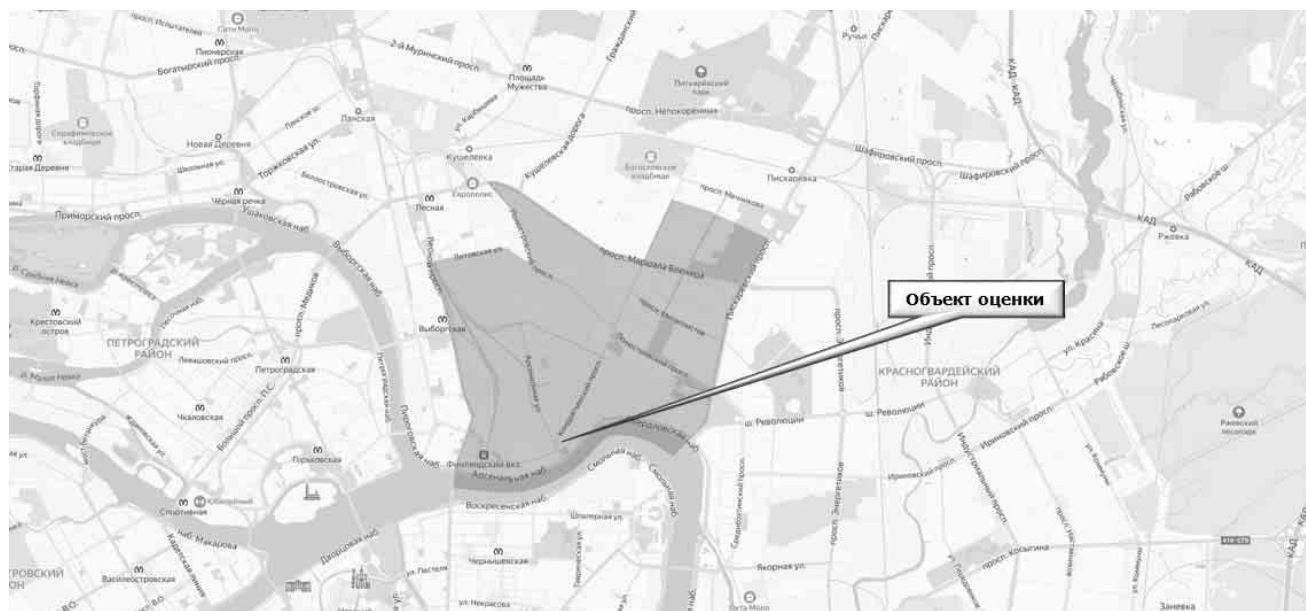


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на карте МО «Финляндский округ»



Рисунок 4. Локальное местоположение оцениваемого объекта на карте С-Петербурга. Вид со спутника.

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристики нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Арсенальная, д. 1, лит. А, пом. 5-Н, 22,3 кв. м, кад. номер 78:10:0005134:2186		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	22,3	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-7838 от 28.01.2020, по данным Росреестра
Кадастровый номер	78:10:0005134:2186	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-7838 от 28.01.2020, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость здания, руб.	268 535,93	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-7838 от 28.01.2020, по данным Росреестра
Назначение	Нежилое помещение	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-7838 от 28.01.2020, по данным Росреестра
Наименование	Нежилое помещение	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-7838 от 28.01.2020, по данным Росреестра
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-7838 от 28.01.2020, по данным Росреестра
Номер этажа, на котором	Этаж №1	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН №

расположено помещение		78/001/004/2020-7838 от 28.01.2020, по данным Росреестра
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер квартала)	78:10:0005134	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-7838 от 28.01.2020, по данным Росреестра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление. Водоснабжение и водоотведение отсутствует ввиду того, что при проведении осмотра не удалось убедиться в работоспособности систем.	Акт обследования объекта нежилого фонда от 15.01.2020г.
Первоначальная балансовая стоимость (на 01.01.2019г.), руб.	68 773,2	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (часть I недвижимое имущество) от 05.04.2019 г.
Остаточная балансовая стоимость (на 01.01.2019г.), руб.	25 320,76	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (часть I недвижимое имущество) от 05.04.2019 г.
Отношение к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия	Не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия	Письмо КГИОП №01-25-1541/19-0-1 от 17.07.2019 г.

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

#### Характер окружающего типа землепользования

Объект оценки расположен в южной части Калининского района города С-Петербурга на ул. Арсенальной д. 1, лит. А. Объект оценки расположен в жилом 4-х этажном П-образном кирпичном доме 1917 года постройки. Квартал ограничен с запада и юго-запада ул. Арсенальной, с севера и северо-запада — Кондратьевским проспектом, с юга и юго-востока — Свердловской набережной и с востока и северо-востока — ул. Ватугина. Вход в нежилое помещение, расположенное по адресу: СПб., ул. Арсенальная д.1, лит. А, пом.5-Н — с внутренней стороны двора, на 1 этаже с отдельным входом. Ближайшее окружение жилые среднеэтажные жилые дома, промзона завода «Выборжец» (с восточной стороны) и промзона завода «Арсенал» (с западной стороны), а также зеленая зона - Свердловский сад (с южной стороны).

#### Транспортная доступность

Непосредственно перед зданием, в котором расположен объект оценки, проходит ул. Арсенальная.

Объект оценки удален от оживленной транспортной магистрали – Свердловская наб. на расстояние около 226 м. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом не ограничена, состояние дорожного покрытия – хорошее. Расстояние от объекта оценки до Финляндского вокзала и станции метро «Площадь Ленина» - около 1080 м.

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

Ближайшая остановка общественного транспорта («Остановка Арсенальная улица») расположена на расстоянии около 120 м, проходящие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 128, 37, 106, 107, 133, трамвай №23, а также маршрутные такси К-178, К-254, К-28К.

#### 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 «У» - зона инженерной и транспортной инфраструктур и объектов внешнего транспорта. Зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения и магистралей городского значения с включением объектов инженерной инфраструктуры.

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 Зона «ТУ» – зона улично-дорожной сети города - скоростных дорог, магистральных улиц городского значения, магистральных улиц районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране

памятников истории и культуры №01-25-15411/19-0-1 от 17.07.2019г., объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Арсенальная, д. 1, лит. А, пом. 5-Н, 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(10)).

Требования по сохранению исторических зданий<sup>1</sup> и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009г. №820-7 (ред. От 07.07.2016г.) «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».

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2003г. №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 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.



Рисунок 5. Местоположение объекта в зоне охраны и защитных зонах объектов культурного наследия

#### 2.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОСМОТРА

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Арсенальная, д. 1, лит. А, пом. 5-Н,
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Арсенальная, д. 1, литера А, помещение 5-Н, площадь 22,3 кв.м, кадастровый номер 78:10:0005134:2186, 1 этаж
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение административно-офисного назначения в кирпичном 4-х этажном многоквартирном жилом доме 1917 года постройки с отдельным входом
Назначение	нежилое
Предполагаемое НЭИ	адм.-офисное или ПСН (объект бытового обслуживания)
Рынок недвижимости	вторичный
Общая площадь, кв.м	22,3
Этаж	1/4
Кадастровый номер встроенного помещения	78:10:0005134:2186
Кадастровый номер здания	78:10:0005134:2023
Вид права	Право собственности
Выписка из ЕГРН	78/001/004/2020-7838 от 28.01.2020г.

Основание возникновения права государственной собственности Санкт-Петербурга	Пункт 2 Постановления Верховного Совета РФ №3020-1 от 27.12.1991 г.
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Цель оценки	Определение начальной цены Объекта для продажи на торгах
Вид определяемой стоимости	рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для установления стартовой цены открытых торгов при их организации в виде аукциона на повышение
Дата оценки	27.03.2020 г.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.03.2020г., в 15.00, при дневном освещении.
Кадастровая стоимость, руб.	268 535,93
Результаты осмотра	Подъездные пути - в хорошем состоянии. Бетонное двухступенчатое крыльцо перед отдельным входом. Входная дверь металлическая. Внутренняя отделка объекта - требуется косметический ремонт. Окна металлопластиковые двухстворчатые, двойной стеклопакет. Полы — поврежденная кафельная плитка, бетон. Вывод: объект является встроенным нежилым помещением с отдельным входом. На дату осмотра — не эксплуатируется. Состояние здания — удовлетворительное, состояние объекта оценки — удовлетворительное (требуется косметический ремонт).
Наличие отдельного входа	Есть
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное (не красная линия)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водоснабжение — отсутствует. Канализация (водоотведение), электроснабжение и отопление — в наличии. Электроснабжение подведено и сделана внутренняя разводка, но отсутствует счетчик электроэнергии.
Использование на дату оценки	Не используется

## 2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН №78/001/004/2020-7838 от 28.01.2020 г, на Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Арсенальная, д. 1, литера А, помещение 5-Н, площадь 22,3 кв.м, кадастровый номер 78:15:0005134:2186, 1 этаж, ограничения (обременения) прав объекта недвижимости не зарегистрировано.

## 2.6. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

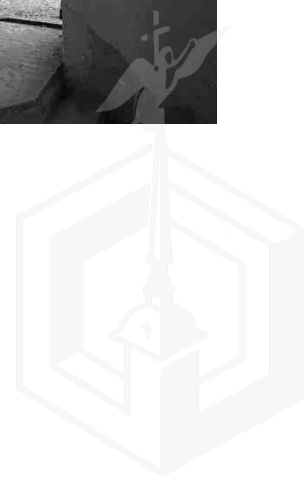
Согласно Приложения 4 к Закону Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» от 21.12.2005 года №728-99 (в редакции, введенной в действие от 28.07.2015 года Законом Санкт-Петербурга от 13.07.2015 года №421-82) объект оценки попадает в зону строительства моста через реку Неву.





Рисунок 3. План транспортных развязок планируемого моста в створе ул. Арсенальная

## 2.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





## 2.8. 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 использование его в качестве объекта недвижимого имущества административно-офисного назначения после проведения косметического ремонта или в качестве объекта свободного назначения (бытовое обслуживание).

## 2.9. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки: - Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Арсенальная, д. 1, литера А, помещение 5-Н, площадь 22,3 кв.м, кадастровый номер 78:15:0005134:2186, 1 этаж, на дату оценки - 27.03.2020:

- без НДС составила:

**1 592 000 (Один миллион пятьсот девяносто две тысячи) рублей.**

- с НДС составила:

**1 910 400 (Один миллион девятьсот десять тысяч четыреста) рублей.**

