

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ):

- нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Стойкости, д. 19, корп. 3, лит. А, пом. 6-Н, 74,5 кв. м, кад. номер 78:15:0844001:7301

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 27.02.2020 г.;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 02.03.2020 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. Кировского района

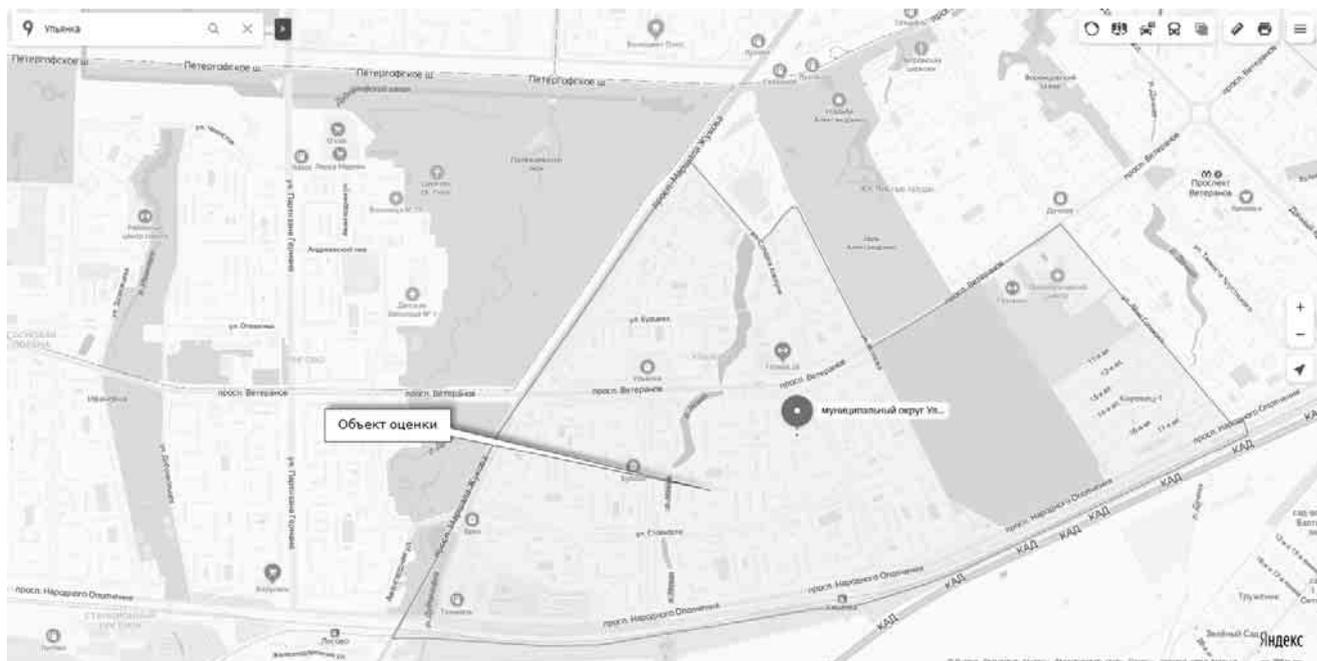


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на карте МО «Ульянка»



Рисунок 3. 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. Стойкости, д. 19, корп. 3, лит. А, пом. 6-Н, 74,5 кв. м, кад. номер 78:15:0844001:7301		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	74,5	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-73156 от 02.09.2019, по данным Росреестра
Кадастровый номер	78:15:0844001:7301	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-73156 от 02.09.2019, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость здания, руб.	5 666 631,67	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-73156 от 02.09.2019, по данным Росреестра
Назначение	Нежилое помещение	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-73156 от 02.09.2019, по данным Росреестра
Наименование	Нежилое помещение	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-73156 от 02.09.2019, по данным Росреестра
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-73156 от 02.09.2019, по данным Росреестра
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-73156 от 02.09.2019, по данным Росреестра
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:15:0844001:3014	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-73156 от 02.09.2019, по данным Росреестра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление	Справка для расчета арендной платы ГУП «ГУИОН» ПИБ Московского и Кировского районов от 08.17.2016 г.
Первоначальная балансовая стоимость (на 01.01.2018г.), руб.	95 682	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (часть I недвижимое имущество) от 27.09.2018 г.
Остаточная балансовая стоимость (на 01.01.2018г.), руб.	69 829	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (часть I недвижимое имущество) от 27.09.2018 г.
Отношение к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия	Не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия	Письмо КГИОП №01-25-2307/20-0-1 от 10.02.2020 г.



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объект оценки расположен в южной части Кировского района города С-Петербурга на ул. Стойкости д. 19, корп. 3. Объект оценки расположен в жилом квартале, ограниченном с севера — проспектом Ветеранов, с запада — ул. Генерала Симоняка, с юга — ул. Стойкости и с востока — ул. Солдата Корзуна. Ближайшее окружение объекта оценки — жилые многоэтажные дома и объекты социальной инфраструктуры (детская площадка, школа и детский сад). Объект оценки расположен на 1 этаже в угловой части пятиэтажного блочного здания 1968 года постройки и имеет отдельный вход.

Характер окружающего типа землепользования

Объект оценки расположен в зоне жилой застройки Кировского района г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено с северной, западной и южной стороны объектами среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

Транспортная доступность

Объект оценки удален от оживленной транспортной магистрали – проспект Ветеранов на расстояние около 472 м. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом ограничена отсутствием подъездных путей непосредственно ко входу объекта оценки, состояние дорожного покрытия – хорошее.

Объект оценки удален от ст. метро «Проспект Ветеранов» на расстоянии 39 мин. пешком.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта (ул. Стойкости д.8) расположена на расстоянии около 200 м, проходящие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 18, 18А, 88, 89, а также маршрутные такси К-88, К-89, К-216.

Остановка, расположенная на пр. Ветеранов, называется «Универсам Таллинский». Расположена на расстоянии около 500 м от объекта оценки. Проходящие маршруты общественного транспорта; автобусы №№ 68, 130, маршрутные такси 105А, 650В, К-130, К-165, К-184, К-195, К-20, К-227, К-246, К-297, К-329, К-343, К445Б, К-445В, К 486В, К-631, К-635, К-650Б, К-68, К-68А, К-81, троллейбусы №№ 20, 37, 44.

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 «ЗЖД» - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также 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 Зона «ТЗЖ2» – жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Озеленение земельного участка

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанных в приложениях 1, 4 и 7 к Закону СПб от 08.10.2007г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования (ред. От 15.03.2019, с изм. От 28.03.2019).





Рисунок 3. Объекты на карте ПЗЗ г. Санкт-Петербурга

Описание объекта оценки по результатам осмотра

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Стойкости, д. 19, корп.3, пом. 6-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: административно-офисное (бытовые услуги), площадь 74,5 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, ул. Стойкости, д.19, корп.3, пом. 6-Н. Кадастровый номер 78:15:0844001:7301.
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение административно-офисного назначения в блочном многоквартирном доме 1968 года постройки
Назначение	нежилое
Предполагаемое НЭИ	адм.-офисное или ПСН (объект бытового обслуживания)
Рынок недвижимости	вторичный
Общая площадь, кв.м	74,5
Этаж	1/5
Кадастровый номер встроенного помещения	78:15:0844001:7301
Кадастровый номер здания	78:15:0844001:3014
Вид права	Право собственности
Выписка из ЕГРН	78/001/006/2019-73156 от 02.09.2019г.
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	27.02.2020 г.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.02.2020г., в 12.00, при дневном освещении.
Кадастровая стоимость, руб.	5 666 631,67
Результаты осмотра	Непосредственных подъездных путей ко входу объекта оценки нет. Имеется пешеходная дорожка. Ближайшая внутриквартальная дорога проходит в 30-40 м от входа. Крыльцо из металлической сетки с повреждениями. Входная дверь металлическая и деревянная. Внутренняя отделка объекта - требуется косметический ремонт. Электроснабжение подведено, но подключение отсутствует (нет счетчика электроэнергии). Окна деревянные двухстворчатые. Полы - линолеум. В туалете на потолке - следы протечки. В помещении кухни (пом. 9) раковина отсутствует. В холле и в туалете установлены встроенные шкафы (вероятно не зарегистрированные). Комната 24,2 кв.м (пом. 5) разделена перегородкой с установкой дверного проема (незарегистрированная перепланировка). 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 (счетчики отсутствуют), канализация, отопление — в наличии. Электроснабжение подведено, но не подключено. (отсутствует счетчик электроэнергии).
Использование на дату оценки	Не используется

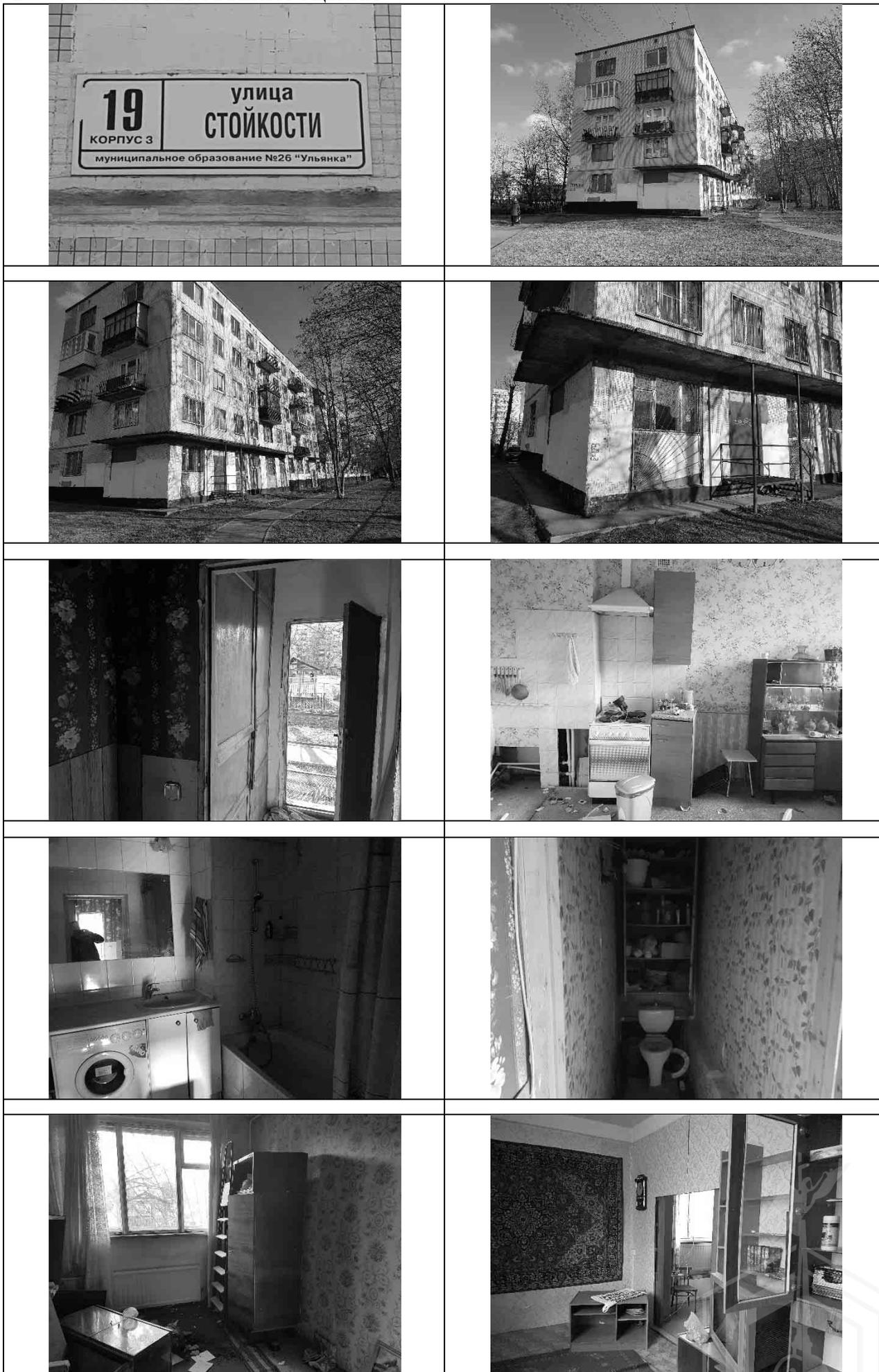
2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № 78/001/006/2019-73156 от 02.09.2019 г., на нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Стойкости, д. 19, корп. 3, лит. А, пом. 6-Н, площадью 74,5 кв. м, кадастровый номер 78:15:0844001:7301, ограничения (обременения) прав объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №01-25-2307/20-0-1 от 10.02.2020г., объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Стойкости, д. 19, корп. 3, лит. А, пом. 6-Н, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.



2.6 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





2.7. 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).

2.8. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки: - Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Стойкости, д. 19, лит. А, помещение 6-Н, площадь 74,5 кв.м, кадастровый номер 78:15:0844001:7301, 1 этаж, на дату оценки - 27.02.2020:

– без НДС составила:

4 200 000 (Четыре миллиона двести тысяч) рублей.

– с НДС составила:

5 040 000 (Пять миллионов сорок тысяч) рублей.

