

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ):

- Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, б-р Загребский, д 19, корп 1, литера А, пом 162-Н, площадь 108,9 кв. м., кадастровый номер 78:13:0007429:5930, 1 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 15.07.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 23.07.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

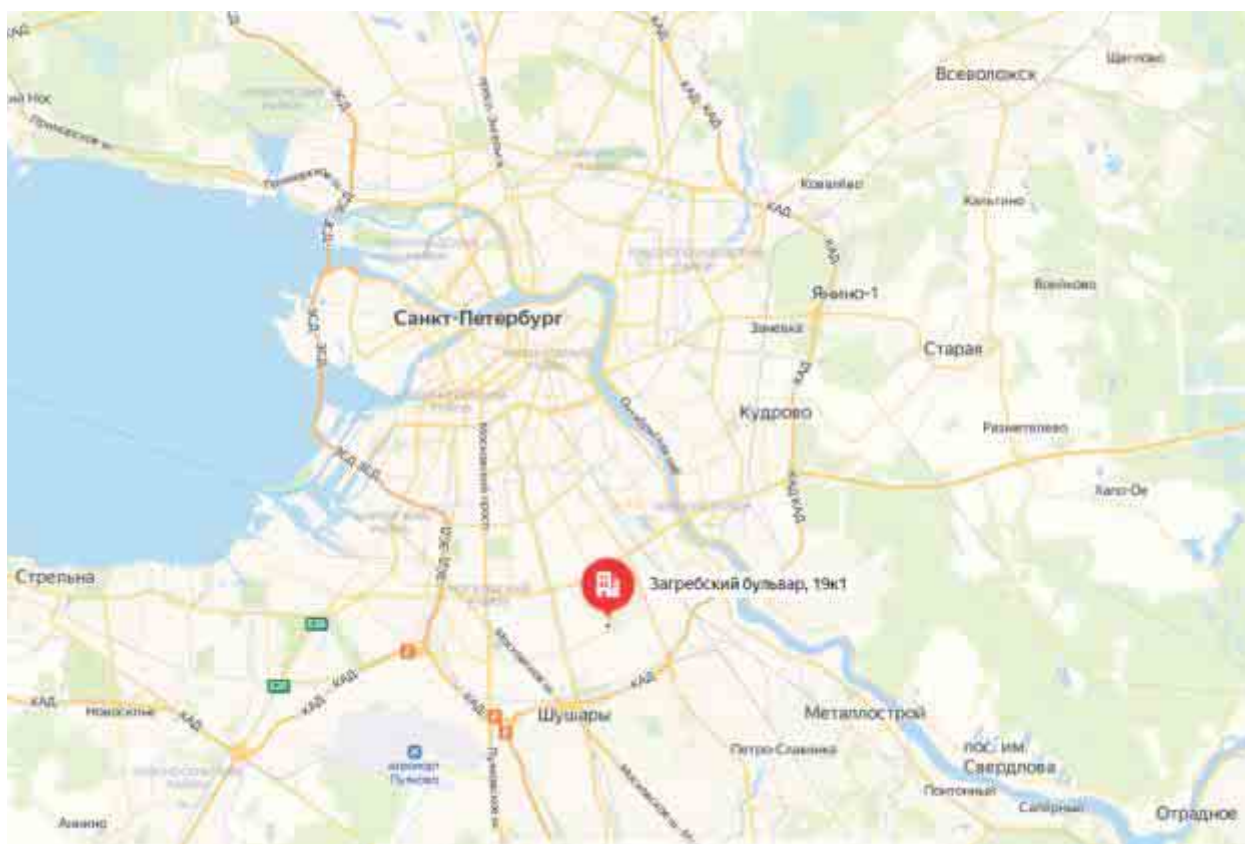


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



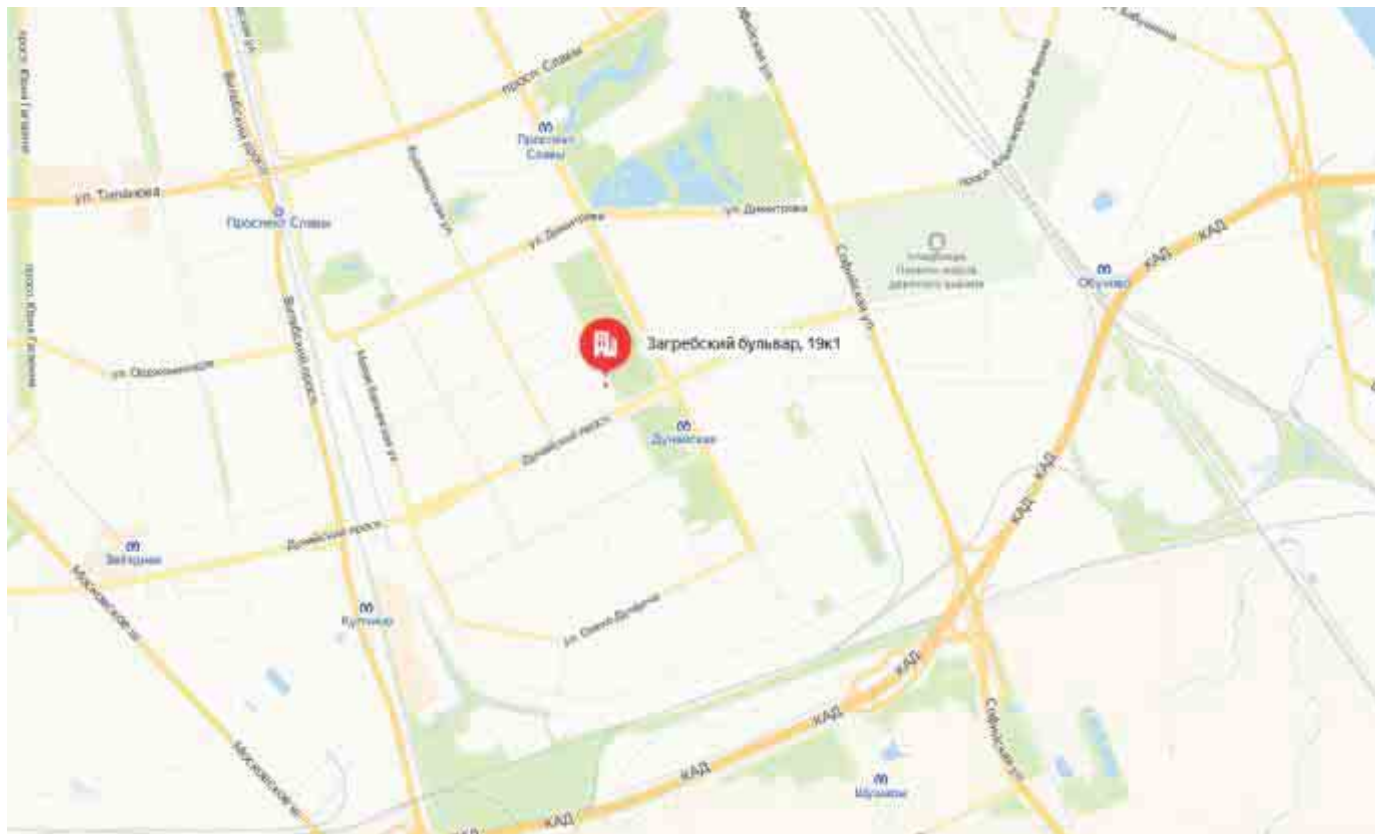


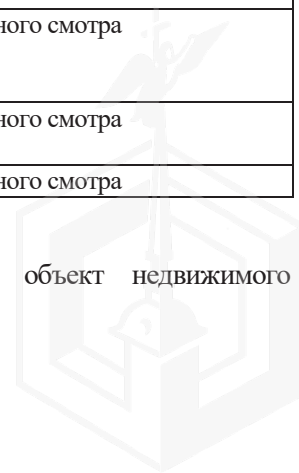
Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 162-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, б-р Загребский, д 19, корп 1, литера А, пом 162-Н		
Площадь помещения	108,9 кв. м	согласно заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:13:0007429:5930	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-69349 от 28.05.2020
Кадастровая стоимость, руб.	13 005 671,78	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-69349 от 28.05.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2019 г.	402 327	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество)
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2019 г.	350 628	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество)
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-69349 от 28.05.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-69349 от 28.05.2020
Этаж расположения	1 этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-69349 от 28.05.2020
Собственник	Собственность, № 78-78/036-78/047/006/2015-210/1 от 29.05.2015	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-69349 от 28.05.2020
Вход	1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Все коммуникации присутствуют (энергоснабжение, водоснабжение, отопление, канализация)	по данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	Визуально перепланировок не выявлено	по данным визуального осмотра
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



Характер окружения

Объект оценки расположен в южной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, в шаговой доступности располагаются детский сад №49 и школа №302. Ближайший торговый центр – «Нева»- расположен на пересечении Будапештской улицы и Дунайского проспекта. Объект расположен внутри жилого квартала №29. К востоку от Объекта находится жилой квартал 24 с зеленой зоной, севернее расположен жилой комплекс «Радуга».

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи оживленных транспортных магистралей: Дунайский проспект, Бухарестская улица. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик низкий.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта расположены на расстоянии около 260 м от Объекта оценки. Ближайшая станция метро – Дунайская (700 м., 8 мин пешком).

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» - зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

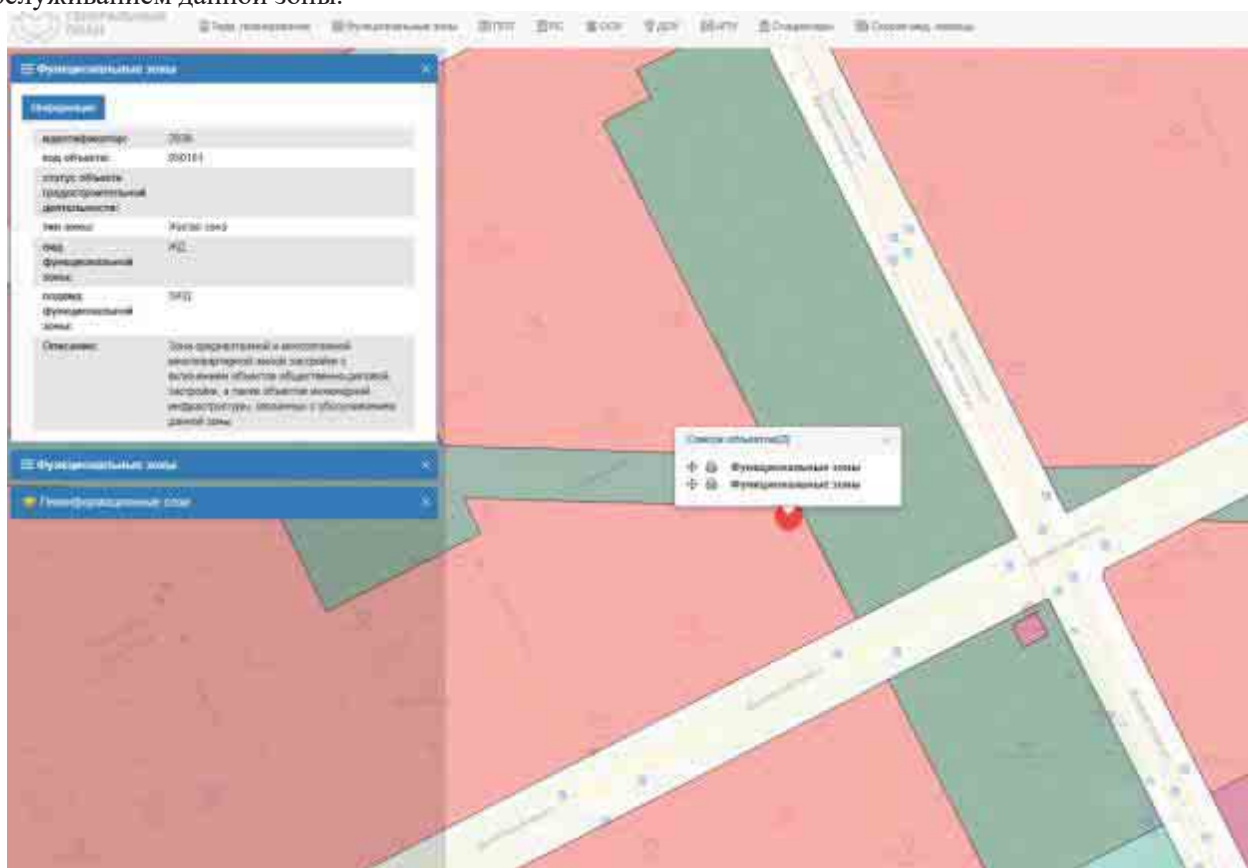


Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «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 обслуживанием данной зоны.



Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОСМОТРА

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, б-р Загребский, д 19, корп 1, литера А, пом. 162-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, б-р Загребский, д 19, корп 1, литера А, пом. 162-Н, площадь 108,9 кв.м., кадастровый номер 78:13:0007429:5930, 1 этаж
Тип недвижимости	встроенные нежилые помещения
Назначение	нежилое
Предполагаемое НЭИ	ПСН
Рынок недвижимости	вторичный
Общая площадь, кв.м	108,9 кв.м
Этаж	1
Кадастровый номер встроенного помещения	78:13:0007429:5930
Кадастровый номер здания	78:13:0007429:3018
Вид права	Право собственности
Выписка из ЕГРН	78/001/004/2020-69349 от 28.05.2020
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	15.07.2020 г.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 15.07.2020, при дневном освещении.
Кадастровая стоимость, руб.	13 005 671,78
Результаты осмотра	Этаж: 1

Параметр	Значение
	Входы: 1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора Состояние: удовлетворительное Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Визуально перепланировки не выявлены.
Наличие отдельного входа	Два отдельных входа
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное (не красная линия)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водоснабжение, канализация (водоотведение), электроснабжение и отопление — в наличии.
Использование на дату оценки	Не используется

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № 78/001/004/2020-69349 от 28.05.2020, а также с распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга №1204-РЗ от 9.07.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, б-р Загребский, д 19, корп 1, литера А, пом. 162-Н., не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 01-25-21168/19-0-1 от 26.09.2019 объект, расположенный по адресу: 192284, г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, дом 19, корпус 1, литера А, пом. 162-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.

В соответствии с Письмом КИО №УРУИ-205/20 от 11.06.2020, объект не обладает признаками общего имущества собственников помещений дома.



2.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Санкт-Петербург, б-р Загребский, д 19, корп 1, литера А, пом. 162-Н



Фото №1 Главный вход в здание



Фото №2 Главный вход в здание



Фото №3 Вид помещения с улицы



Фото №4 Вид помещения с улицы



Фото №5 Вид здания



Фото №6 Вид здания





Фото №7 Окружение



Фото №8. Окружение



Фото №9 Окружение



Фото №10 Окружение

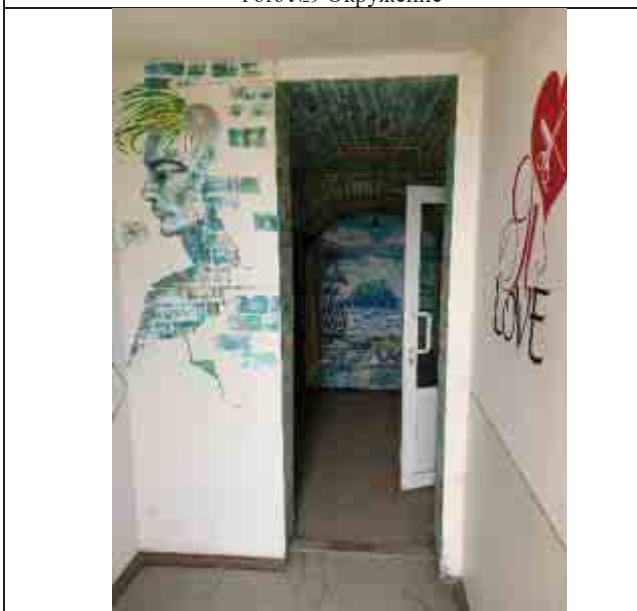


Фото №11. Вид со стороны главного входа



Фото №12 Вид со стороны главного входа





Фото №13 Состояние пола



Фото №14 Вход в помещение



Фото №15 Вход в помещении



Фото №16 Вход в помещении



Фото №17. Внутренний вид



Фото №18. Внутренний вид





Фото №19 Внутренний вид



Фото №20 Внутренний вид



Фото №21 Электрический щиток



Фото №22 Внутренний вид



Фото №23 Внутренний вид



Фото №24 Внутренний вид

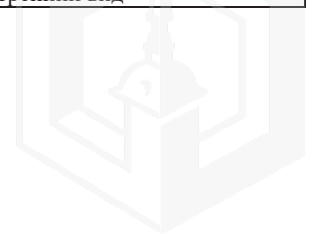




Фото №25 Санузел



Фото №26 Санузел



Фото №27 Второй вход вид изнутри



2.7. 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 – помещения свободного назначения после проведения косметического ремонта.*

2.8. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Площадь, кв. м.	Стоимость за кв. м., руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, б-р Загребский, д 19, корп 1, литера А, пом 162-Н, площадь 108,9 кв. м., кадастровый номер 78:13:0007429:5930, 1 этаж	108,9	76 217	8 300 000	9 960 000
Итого:			8 300 000	9 960 000



А К Т

**контрольного осмотра встроенного нежилого помещения,
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, б-р Загребский, д. 19, корп. 1, литера А, пом. 162-Н**

г. Санкт-Петербург

«15» июля 2020 г.

Описание нежилого помещения (г. Санкт-Петербург, б-р Загребский, д. 19, корп. 1, литера А, пом. 162-Н)

Вид объекта	Нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:13:0007429:5930
Общая площадь, кв. м	108,9
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное, требуется косметический ремонт. Помещение имеет два входа: отдельные с улицы и со двора. Входы в помещение доступны. Планировка соответствует плану.
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др).	Два входа, отдельные с улицы и со двора.
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, водоотведение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Не определено

Описание локального окружения

Описание местоположения	Объект оценки расположен в южной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, в шаговой доступности располагаются детский сад №49 и школа №302. Ближайший торговый центр – «Нева»- расположен на пересечении Будапештской улицы и Дунайского проспекта. Объект расположен внутри жилого квартала №29. К востоку от Объекта находится жилой квартал 24 с зеленой зоной, севернее расположен жилой комплекс «Радуга».
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Организованная парковка отсутствует.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Объект оценки расположен вблизи оживленных транспортных магистралей: Дунайский проспект, Бухарестская улица. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик низкий. Транспортная доступность объекта оценки



	общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта расположены на расстоянии около 260 м от Объекта оценки Ближайшая станция метро – Дунайская (700 м., 8 мин пешком).
--	--

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев Александр Александрович	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	15.07.2020	Дата	

