

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Грибалевой, дом 12, литер А, помещения 1-Н, 10-Н, 11-Н, площадь 277,6 кв. м., кадастровый номер 78:36:0005117:3609, 1 этаж.

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 27.05.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 01.06.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

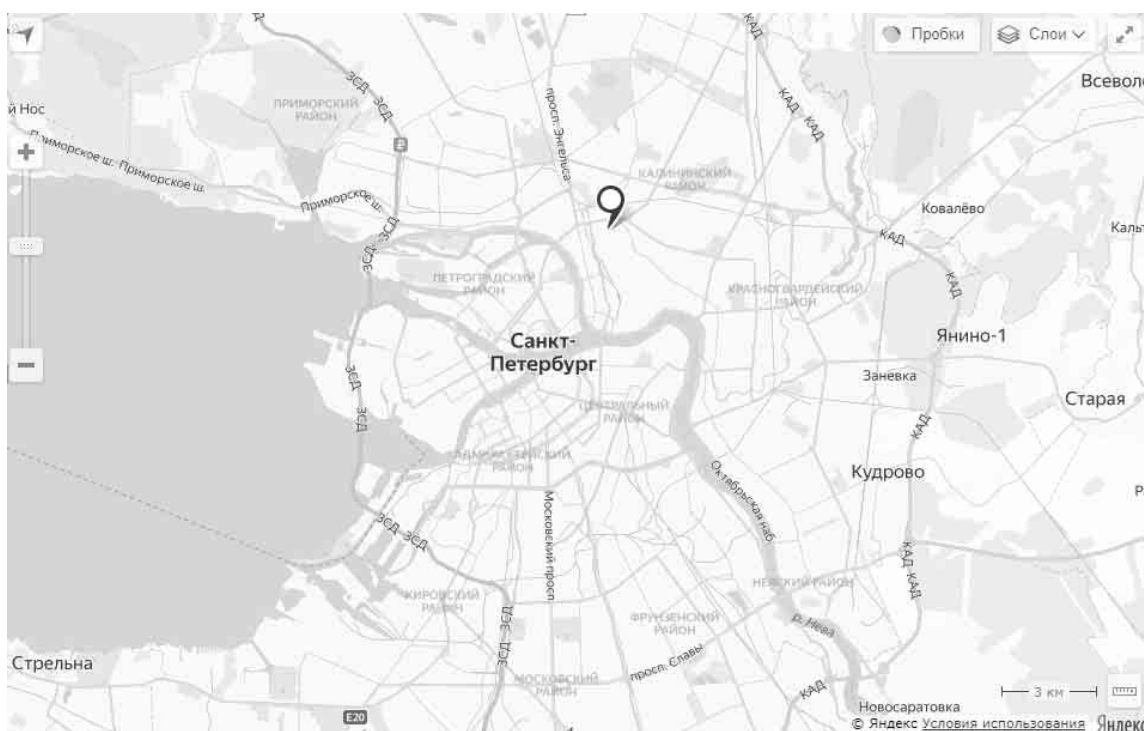


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга





Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на карте Московского района

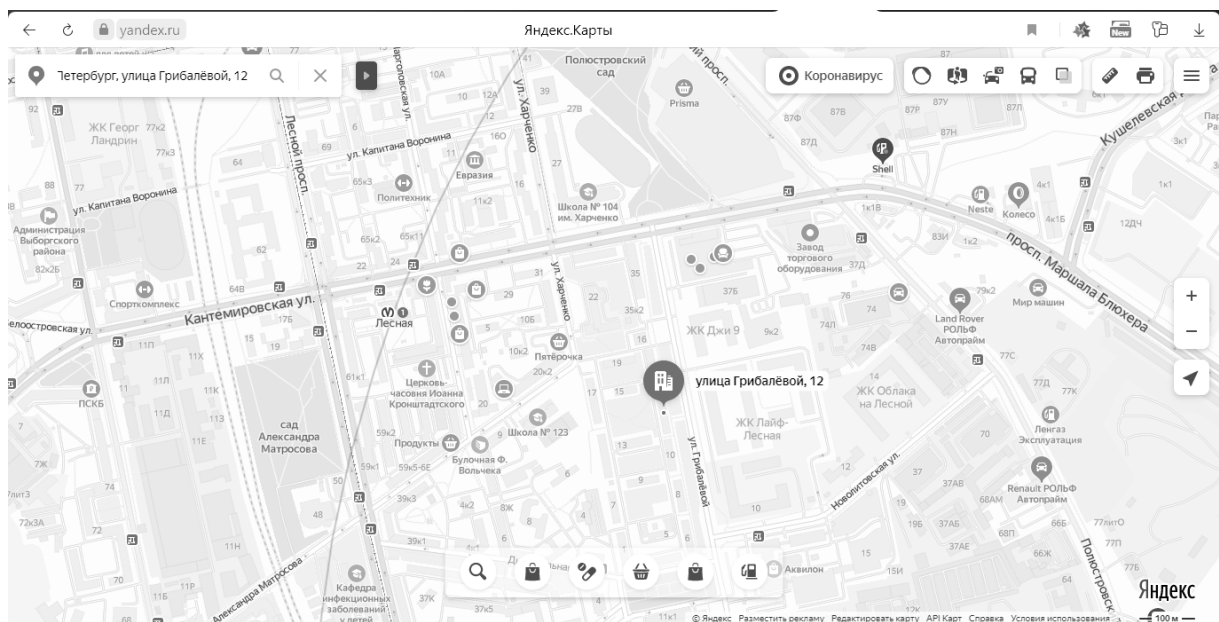


Рисунок 3. Локальное расположение объекта оценки



2.2. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, В КТОРОМ РАСПОЛАГАЕТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

г. Санкт-Петербург, улица Грибалева, дом 12, литера А, пом. 1-Н, 10-Н, 11-Н	
Кадастровый номер:	78:36:0005117:3027
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.08.2012
Площадь ОКС'а:	3558,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	73054263,46
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г. Санкт-Петербург, улица Грибалева, дом 12
(ОКС) Тип:	Здание (Многоквартирный дом, РЭУ-4)
(ОКС) Этажность:	5
(ОКС) Подземная этажность:	подвал
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1964
Дата обновления информации:	16.01.2019

2.3. ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Грибалева, дом 12, литера А, помещение 1-Н, 10-Н, 11-Н		
Площадь помещения	277,6 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:36:0005117:3609	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-38627 от 20.03.2020
Кадастровая стоимость, руб.	26 963 254.94	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-38627 от 20.03.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	705 489.61	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество)
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	451 155.85	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество)
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-38627 от 20.03.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-38627 от 20.03.2020
Этаж расположения	1 этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-38627 от 20.03.2020
Собственник	Санкт-Петербург, собственность № 1268490,1 от 20.09.2000	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-38627 от 20.03.2020
Вход	3 входа	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	На дату осмотра в помещении отключены все коммуникации.	по данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	Планировка совпадает с планом помещения, предоставленного Заказчиком в Техническом паспорте на помещение	по данным визуального осмотра
Состояние объекта	Требует косметического ремонта	по данным визуального осмотра



2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

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 сад Александра Матросова и Полюстровский сад. Объект расположен внутри градообразующего квартала. Фасад здания и вход в помещение выходит на ул. Грибалева. По другую сторону улицы Грибалева располагаются новые жилые комплексы, такие как «ЖК Лейф-Лесная» и «ЖК Джи 9». Оживленная автомагистраль — Кантемировская улица.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи оживленных транспортных магистралей: Кантемировская улица, Лесной проспект, проспект Маршала Блюхера. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии около 430-490м от Объекта оценки. В шаговой доступности располагаются все станции метро «Лесная» (760 м. 9 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 «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 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).

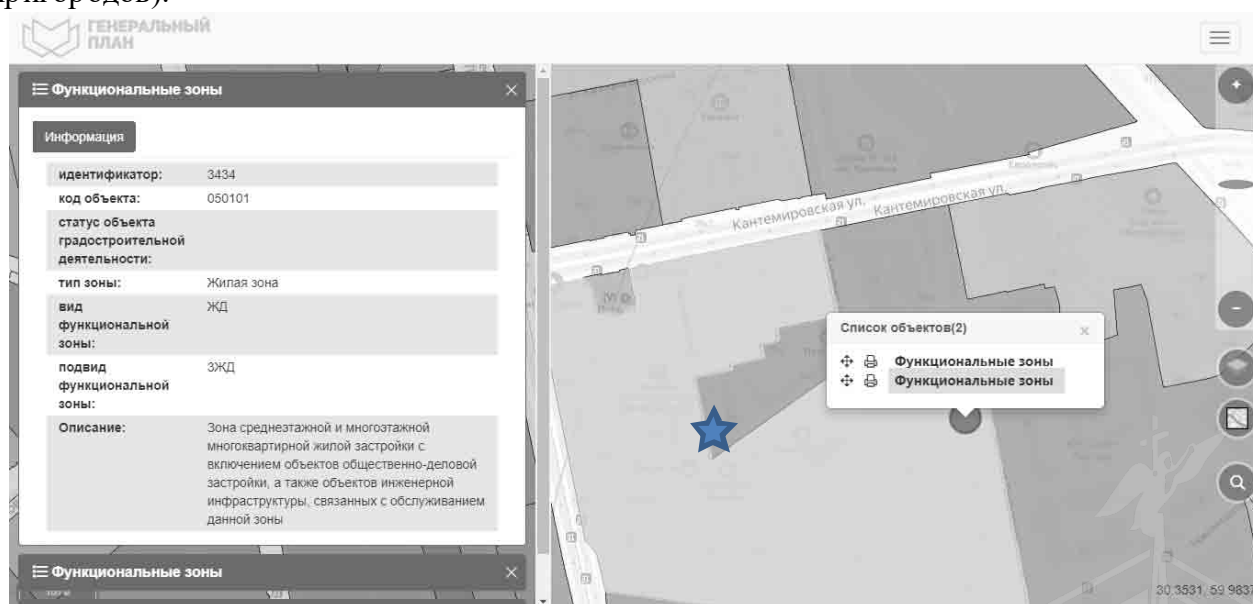


Рисунок 5. Расположение объекта на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга

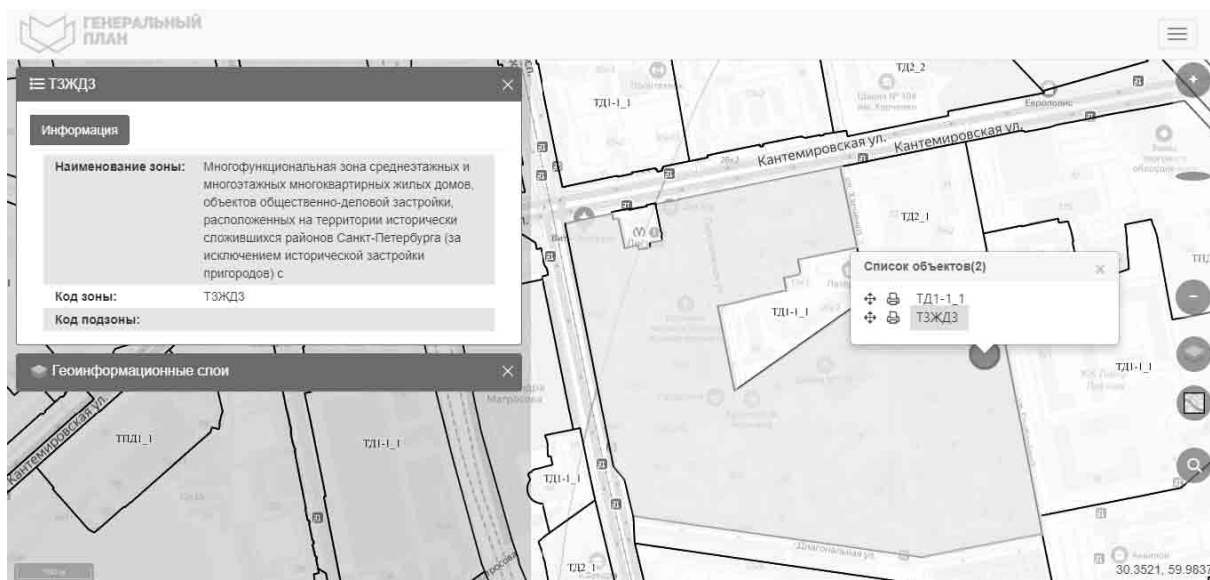


Рисунок 6. Расположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования (ПЗЗ)

2.7. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН №78/001/004/2020-38627 от 20.03.20200 гг. ограничений (обременений) прав на объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Грибалевой, дом 12, литера А, помещения 1-Н, 10-Н, 11-Н, площадь 277,6 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005117:3609, 1 этаж, не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом Управления (агентства) недвижимого имущества Выборгского района КУГА от 07.04.2015 Объект оценки не является общим имуществом собственников помещений в здании.

В соответствии с Письмом КГИОП № 01-25-6238/20-0-1 от 26.03.2020 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Грибалевой, дом 12, литера А, пом. 1-Н, 10-Н, 11-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект оценки расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Санкт-Петербург, улица Грибалевой, дом 12, литера А, пом. 1-Н, 10-Н, 11-Н



Фото № 1. Внешнее окружение по ул. Грибалевой



Фото № 2. Внешнее окружение по ул. Грибалевой



Фото № 5. Внешнее окружение вид на ул. Грибалевой

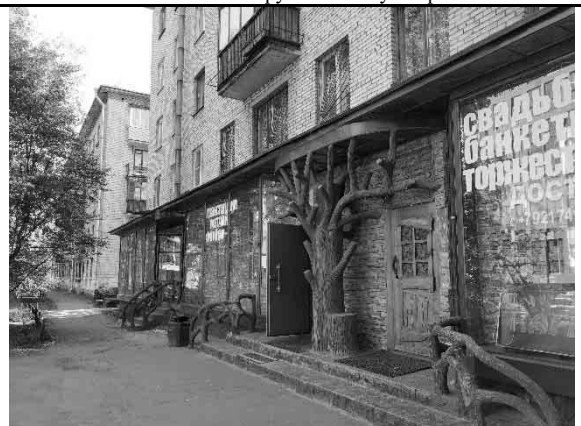


Фото № 6. Внешнее окружение. Соседние помещения



Фото № 7. Внешний вид Объекта оценки. Вход в помещение



Фото № 8. Внешний вид Объекта оценки. пом. 11-Н

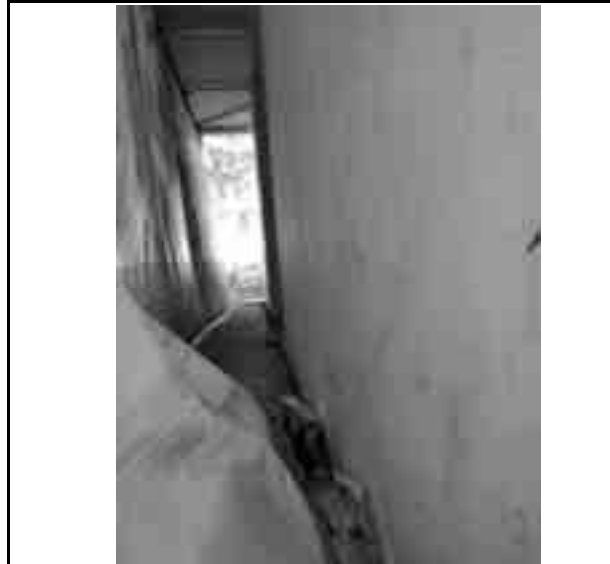


Фото № 9. Внутренний вид. пом. 11-Н



Фото № 10. Внешний вид. пом. 11-Н



Фото № 11. Номерная табличка и окно Объекта оценки



Фото № 12. Вход в помещение 1-Н со двора



Фото № 13. Внутреннее состояние помещения



Фото № 14. Внутреннее состояние помещения



Фото № 19. Внутреннее состояние помещения



Фото № 20. Внутреннее состояние помещения



Фото № 21. Внутреннее состояние помещения



Фото № 22. Внутреннее состояние помещения



Фото № 23. Внутреннее состояние помещения



Фото № 24. Внутреннее состояние помещения



Фото № 25. Внутреннее состояние помещения



Фото № 26. Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 27. Внутреннее состояние помещения

Фото № 28. Внутреннее состояние помещения

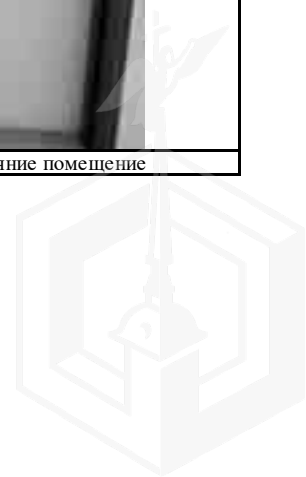




Фото № 29. Внутреннее состояние помещения



Фото № 30. Внутреннее состояние помещения



Фото № 31. Внутреннее состояние помещения



Фото № 32. Внутреннее состояние помещения



Фото № 33. Внутреннее состояние помещения



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 как торговое помещение после проведения косметического ремонта.*

2.10. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование объекта	Значение
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без НДС.	22 700 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с учетом НДС.	27 240 000

