

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

Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 211-213, литера А, помещения 3-Н, 4-Н, 5-Н, 18-Н площадь 173,4 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001663:2673, 1, 2 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 20.04.2020;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 21.04.2020;
- 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 Адмиралтейского района

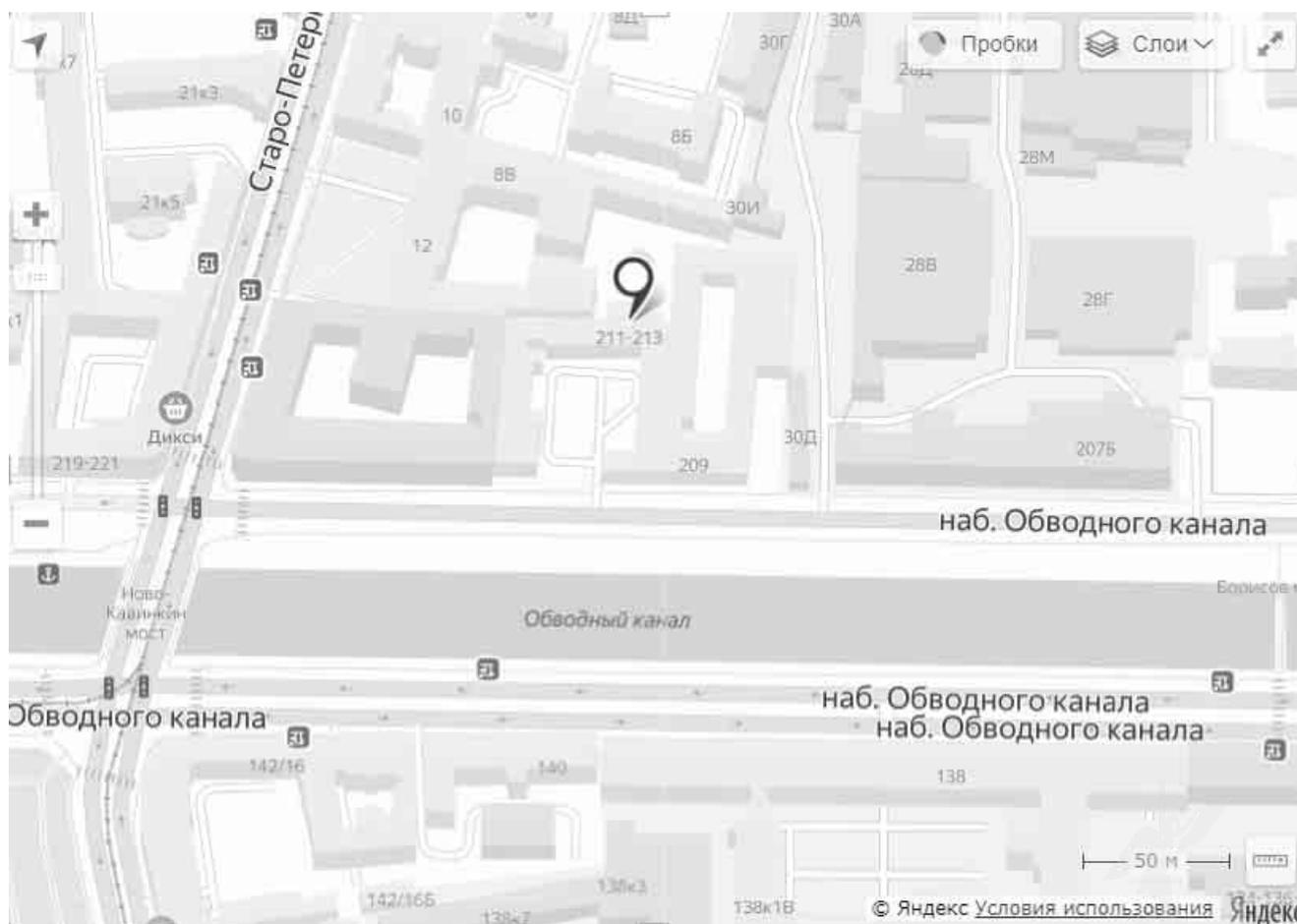


Рисунок 3. Локальное расположение объекта оценки



2.2. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ РАСПОЛАГАЕТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 211-213, литера А	
Кадастровый номер:	78:32:0001663:2010
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.08.2012
Площадь ОКСа:	3146,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	38468691,9
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата утверждения стоимости:	28.11.2018
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 211-213
(ОКС) Тип:	Здание (Многоквартирный дом)
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Подземная этажность:	подвал, цокольный
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1836
Дата обновления информации:	11.01.2019

2.3. ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д 211-213, литера А, пом. 3-Н,4-Н,5-Н,18-Н		
Площадь помещения	173,4кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0001663:2673	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН №78/001/007/2019-445203 от 20.12.2019
Кадастровая стоимость, руб.	21 798 690,24	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/007/2019-445203 от 20.12.2019
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2019 г. , руб.	39 401	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество)
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2019 г. , руб.	0	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество)
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/007/2019-445203 от 20.12.2019
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/007/2019-445203 от 20.12.2019
Этаж расположения	1, 2	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/007/2019-445203 от 20.12.2019
Собственник	Санкт-Петербург, собственность № 78-78-30/014-2011-328 от 21.05.2011	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/007/2019-445203 от 20.12.2019
Вход	Отдельный	по данным фотографий к Акту обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2020 и по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Утрачены	по данным фотографий к Акту обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2020 и по данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	Не установлено	по данным фотографий к Акту обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2020 и по данным визуального осмотра
Состояние объекта	Неудовлетворительное (аварийное)	по данным фотографий к Акту обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2020 и по данным визуального осмотра



Информация об объекте из открытых источников

Ранее здание, в котором располагается Объект-оценки относилось к комплексу зданий пивоваренного завода И.А. Дурдина.



Рисунок 4. Карта территории расположения оцениваемого объекта 1913 года

Сам комплекс пивоваренного завода был просторен

- Главный производственный корпус: 1880-1890 - арх. Фон Геккер Владимир Федорович, Юргенс Эммануил Густавович.
- Здание солодовни: 1880-1890 - арх. Фон Геккер Владимир Федорович, Юргенс Эммануил Густавович.
- Комплекс включает в себя главный производственный корпус и здание солодовни, построенные в 1880-1890 гг. архитекторами В. Ф. Геккером и Э. Г. Юргенсом.

В 1876 году Иван Алексеевич Дурдин с сыновьями Иваном и Андреем получили разрешение на учреждение «Товарищества пиво- и медоваренного завода Ивана Дурдина» с основным капиталом в 1 миллион 200 тыс. рублей, разделённым на 1200 паев. До этого момента он с братом — Александром Алексеевичем Дурдиным — к 1839 году уже владели двумя пивоваренными заводами в Санкт-Петербурге. В 1848 году они купили соседний со вторым пивным заводом участок земли, где были выстроены новые здания солодовни, ледников и складов, позволивших расширить производство. Главный производственный корпус завода и здание солодовни были спроектированы архитекторами Геккером и Юргенсом.

Площадь, занимаемая заводом по Обводному каналу № 175, у Ново-Калинкина моста, составляла 10 800 кв. саженей. Предприятие имело 5 паровых машин в 300 лошадиных сил, 3 паровых котла с площадью нагрева в 2100 кв. футов, 3 заторных порядка, собственные аппараты для производства дрожжей чистой культуры. Рабочих было 380 человек, для развозки товара имелись собственные конюшни на 100 лошадей. Товарищество имело собственные склады в Царском Селе, в Петергофе, Кронштадте, Шлиссельбурге, Новой Ладоге и Кашине. Завод Дурдиных вошёл в пятерку ведущих.

В настоящее время входит в Ленинградский государственный дрожжевой завод ОАО «Комбинат пищевых продуктов»



2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружающего типа землепользования

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, а также административно-офисными зданиями, в шаговой доступности располагается Обводный канал. Объект расположен внутри квартальной застройки. В доме, в котором располагается Объекта оценки, находится офисный центр. Вблизи объекта располагаются производственные зоны: ОАО «Комбинат пищевых продуктов» и ЗАО «Хлебтранс».

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на наб. Обводного канала, вблизи пролегает Старо-Петергофский проспект. Транспортная доступность автотранспортом оценивается, как хорошая ввиду того, что здание, в котором располагается оцениваемый объект, выходит на красную линию. Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшие остановки общественного транспорта «Набережная Обводного канала» (автобусы № 2,6,49,66) и «Старо-Петергофский проспект, 12» (трамвай №16) расположены на расстоянии около 240-270 м от Объекта оценки. Ближайшая станция метро «Нарвская» располагается от Объекта оценки около 1,3 км.

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 «ЖД» - 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: «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).



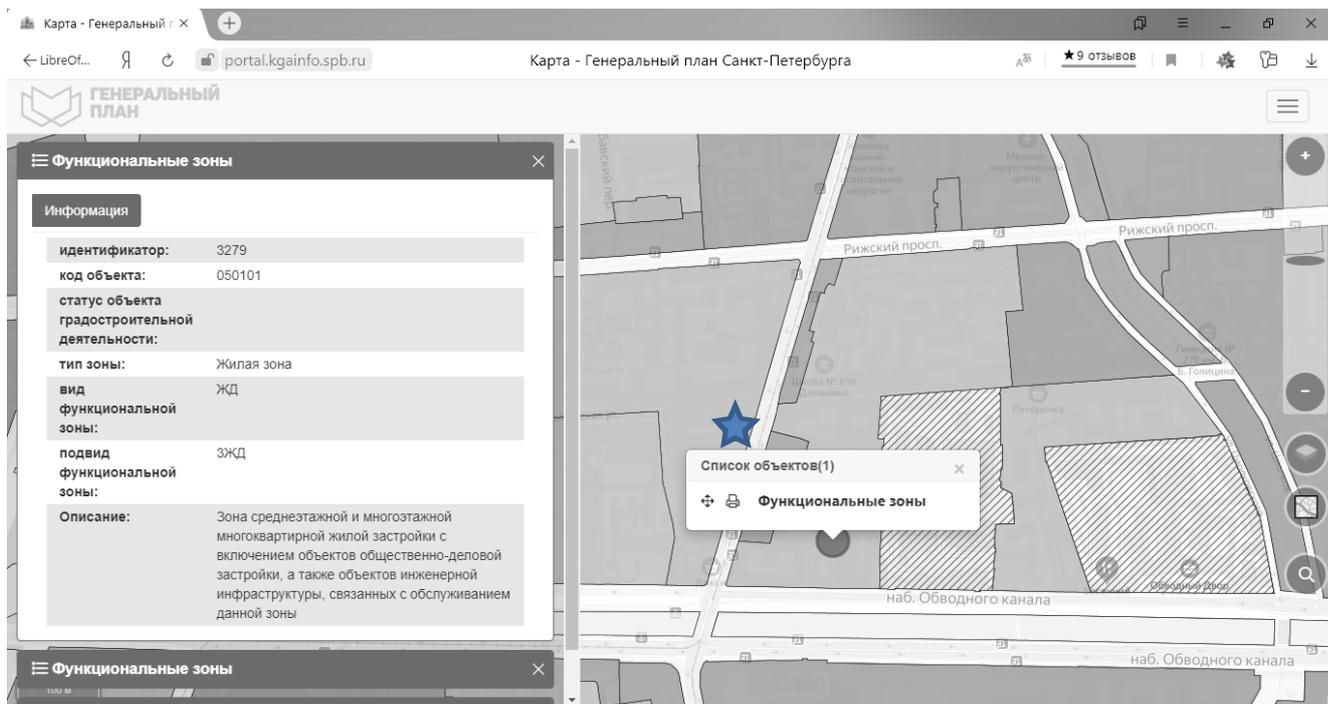


Рисунок 5. Расположение объекта на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга

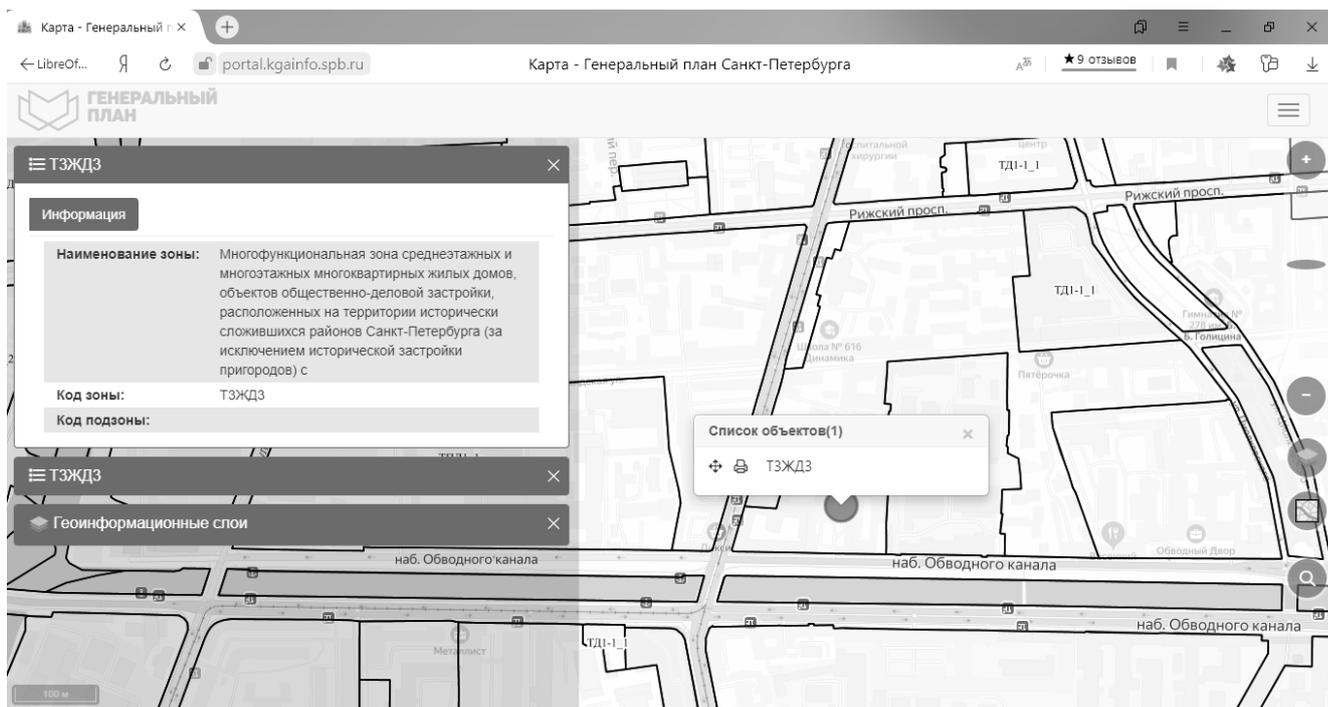


Рисунок 6. Расположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования (ПЗЗ)



2.7. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение №78/001/007/2019-45203 от 20.12.2019 г. ограничений (обременений) прав на объект оценки: Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 211-213, литера А, помещения 3-Н, 4-Н, 5-Н, 18-Н площадь 173,4 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001663:2673, 1, 2 этаж не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры объект по адресу: 198020, г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 211-213, пом.3-Н, 4-Н, 5-Н,18-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(32)).

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».



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 211-213, литера А, помещения 3-Н, 4-Н, 5-Н,
18-Н площадь 173,4 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001663:2673, 1, 2 этаж



Фото № 1. Подъезд к помещениям



Фото № 2. Внешний вид здания



Фото № 3. Внешний вид здания



Фото № 4. Вход 1



Фото № 5. Внешний вид и вход № 2



Фото № 6. Состояние стен, оконных проемов

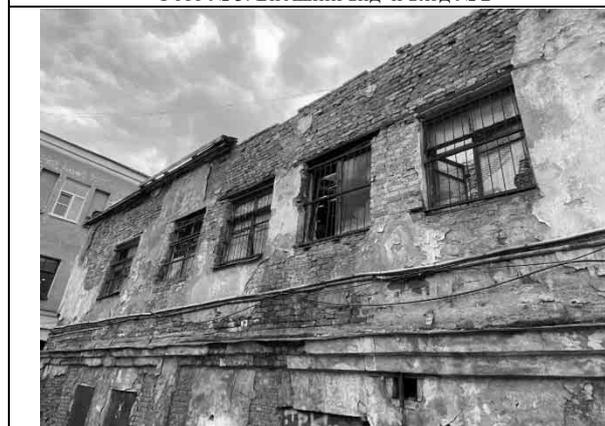


Фото № 7. Состояние объекта



Фото № 8. Подъезд к объекту



Фото № 9. Ближайшее окружение



Фото № 10. Ближайшее окружение



Фото № 11. Въезд во двор к Объекту



Фото № 12. Въезд во двор к Объекту



Фото № 13. Подъезд с наб. Обводного канала



Фото № 14. Подъезд с наб. Обводного канала



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 после проведения реконструкции.*

2.10. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование объекта	Значение
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без НДС.	6 050 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с учетом НДС.	7 260 000

