

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 20, литера Э, помещение 18-Н, общая площадь 302,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001718:3970, цокольный этаж, 1 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 19.10.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 20.10.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

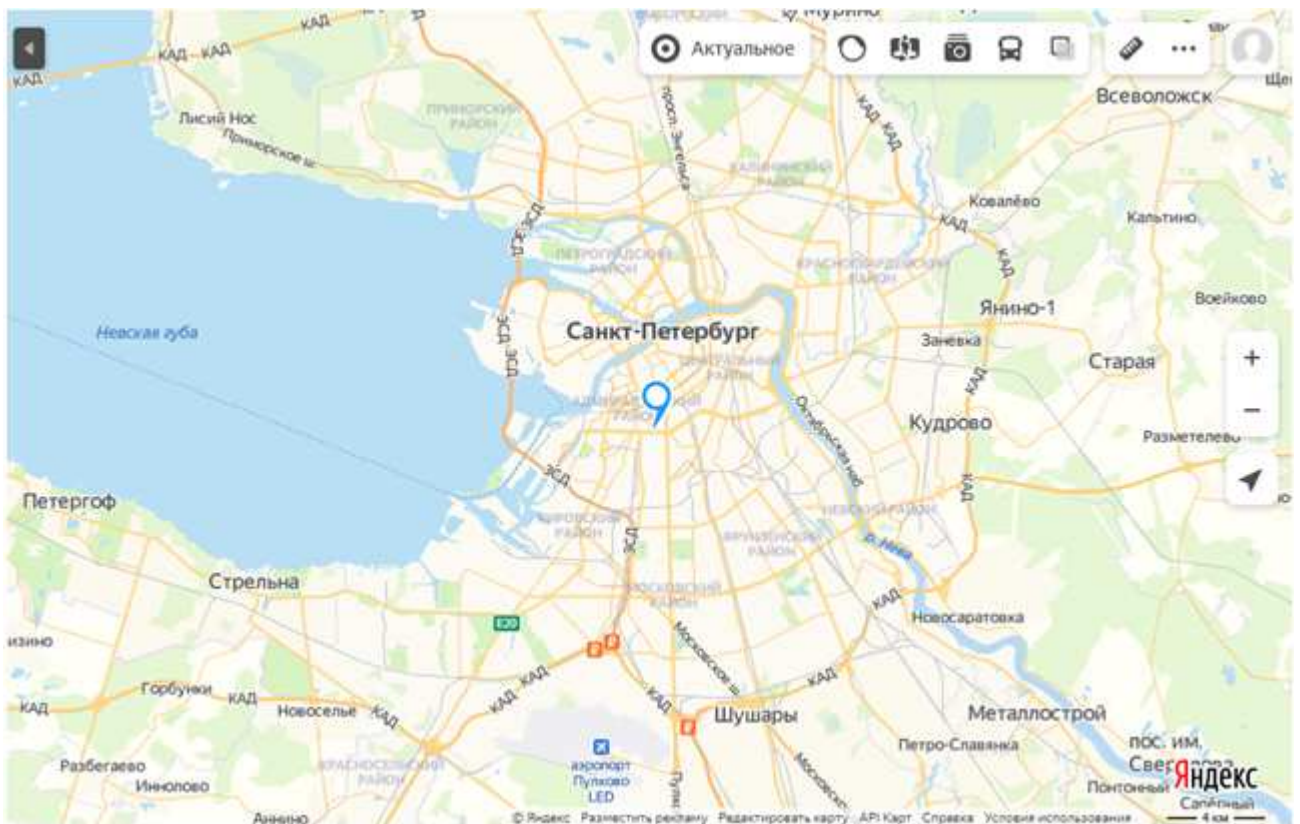


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



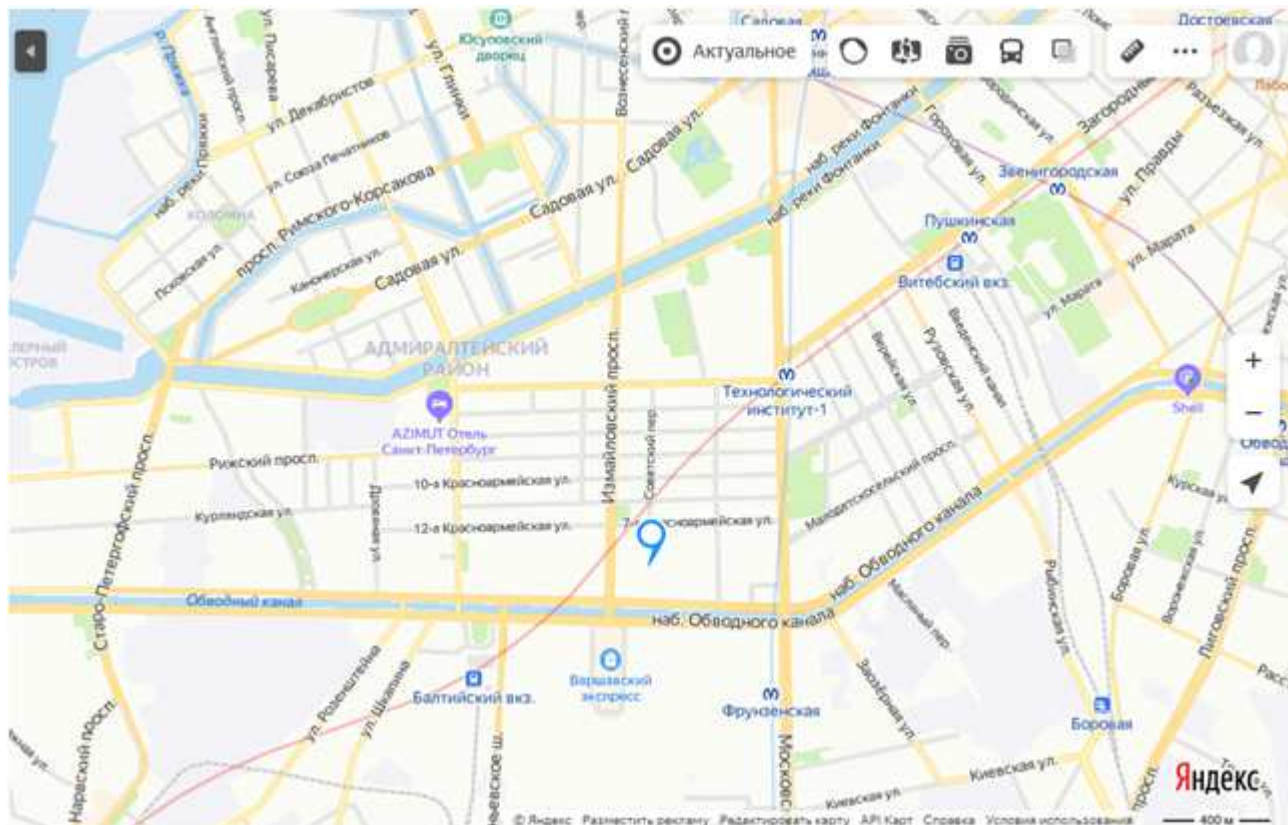


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 18-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 20, литера Э, помещение 18-Н		
Площадь помещения	302,7 кв. м	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № 78/001/005/2020-22492 от 18.08.2020
Кадастровый номер	78:32:0001718:3970	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/005/2020-22492 от 18.08.2020
Кадастровая стоимость, руб.	2 604 058,48	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/005/2020-22492 от 18.08.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	5 907 151,15	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 14.08.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	5 907 151,15	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 14.08.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/005/2020-22492 от 18.08.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/005/2020-22492 от 18.08.2020
Этаж расположения	Цокольный этаж, Этаж №1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/005/2020-22492 от 18.08.2020
Собственник	Собственность, № 78-01-9517/2004-23.1 от 11.01.2005	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/005/2020-22492 от 18.08.2020
Вход	4 отдельных со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.10.2020 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.10.2020 г.
Наличие перепланировок	В ч.п. 6 установлена перегородка с дверью	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.10.2020 г.
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.10.2020 г.

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург, в двухэтажном нежилом здании. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов. В шаговой доступности расположены: Спортивный клуб «Neva 33», ГБДОУ детский сад № 145 Адмиралтейского района, ГБДОУ детский сад компенсирующего вида № 118 Адмиралтейского района, Санкт-Петербургская академия милиции, Санкт-Петербургский медико-технический колледж Федерального медико-биологического агентства, бизнес-центр «Маркс», Варшавский мост, Торгово-развлекательный центр «Варшавский экспресс» а также различные объекты коммерческого назначения.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 280 м от перекрестка набережной Обводного канала и Измайловского проспекта. Транспортная интенсивность Измайловского пр. оценивается как «средняя». Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик «средний».

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта «набережная Обводного канала» расположена на расстоянии около 170 м от Объекта оценки. Маршруты: автобус – 71. На расстоянии около 880 м от Объекта оценки расположена станция метро «Балтийская», а на расстоянии около 1 км расположена станция метро «Фрунзенская».

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 «Д» - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

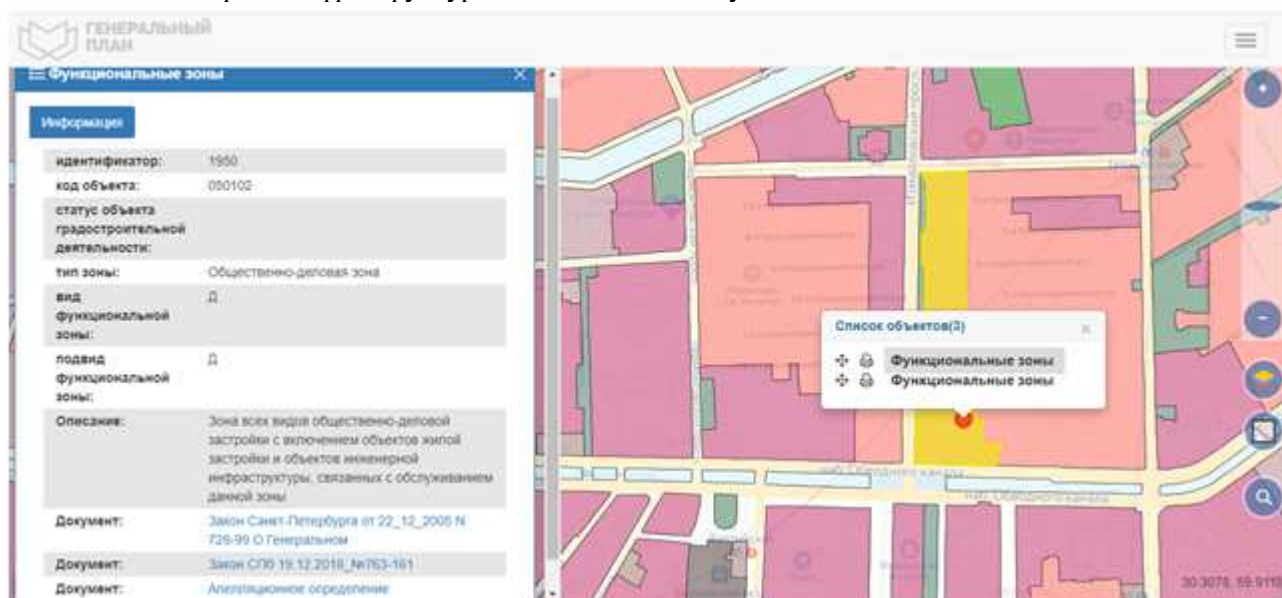


Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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 «ТД1-1» и подзону «ТД1-1_1» – Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

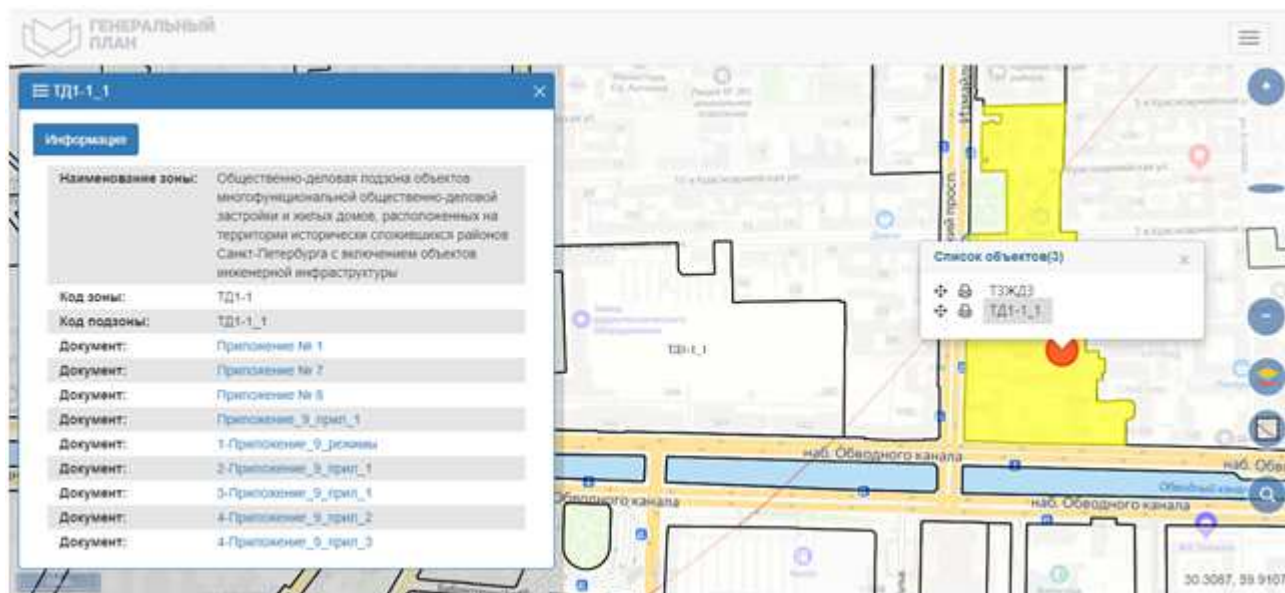


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № 78/001/005/2020-22492 от 18.08.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 20, литера Э, помещение 18-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП №01-25-13100/20-0-1/4 от 24.07.2020 Объект оценки 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».



2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото №1 Внешний вид оцениваемого помещения



Фото №2 Вход в помещение



Фото №3 Входы в помещение



Фото №4 Двор Объекта оценки



Фото №5 Двор Объекта оценки



Фото №6 Двор Объекта оценки





Фото №7 Помещение на цокольном этаже



Фото №8 Кладовая на цокольном этаже



Фото №9 Кладовая на цокольном этаже



Фото №10 Лестница на 1 этаж



Фото №11 Лестница на первый этаж



Фото №12 Помещение на цокольном этаже

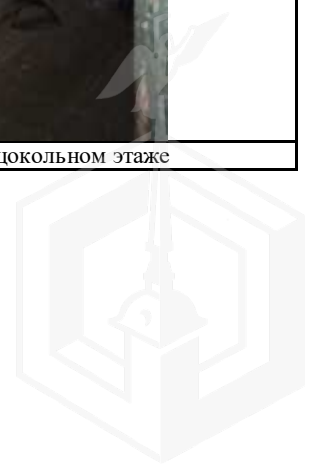




Фото №13 Кладовая на цокольном этаже



Фото №14 Сан. узел на цокольном этаже



Фото №15 Сан. узел на цокольном этаже



Фото №16 Помещение на цокольном этаже



Фото №17 Помещение на цокольном этаже



Фото №18 Вход во внутреннее помещение на 1 этаже

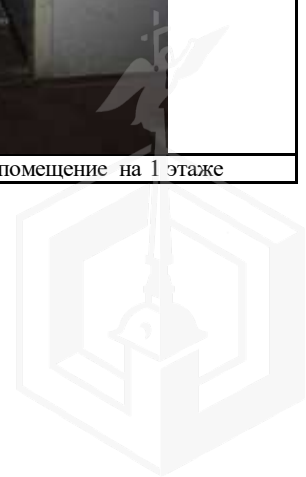




Фото №19 Помещение на 1 этаже



Фото №20 Лестница на 1 этаже



Фото №21 Вход во внутреннее помещение на 1 этаже



Фото №22 Помещение на 1 этаже



Фото №23 Помещение на 1 этаже



Фото №24 Помещение на 1 этаже

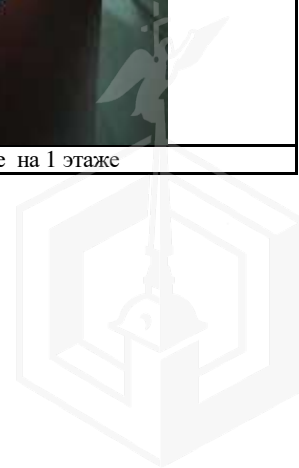




Фото №25 Оконный проем в помещении на 1 этаже



Фото №26 Вход в помещение на 1 этаже



Фото №27 Помещение на 1 этаже



Фото №28 Помещение на 1 этаже



Фото №29 Помещение на 1 этаже



Фото №30 Выход на лестницу с 1 этажа





Фото №31 Сан. узел на 1 этаже



Фото №32 Лестница между первым и цокольным этажами



Фото №33 Заложенный дверной проем



Фото №34 Лестница на чердак



Фото №35 Соседнее окружение



Фото №36 Соседнее окружение





Фото №37 Соседнее окружение



Фото №38 Соседнее окружение



Фото №39 Соседнее окружение



Фото №40 Соседнее окружение



А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., д. 20Э, пом. 18-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 20, литера Э, помещение 18-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 20, литера Э, помещение 18-Н, общая площадь 302,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001718:3970, цокольный этаж, 1 этаж
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	302,7
Этаж	Цокольный, 1-й этаж
Кадастровый номер помещения	78:32:0001718:3970
Кадастровая стоимость, руб.	2 604 058,48
Кадастровый номер здания	78:32:0001718:3012
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 78-01-9517/2004-23.1 от 11.01.2005 (Собственность)
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 19.10.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Вход: 4 отдельных со двора. Обеспеченность инженерной инфраструктурой: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В ч.п.4,5 проходят транзитные трубы. Визуально выявлена перепланировка: в ч.п.6 установлена перегородка с дверью. Состояние объекта: неудовлетворительное, требуется ремонт
Расположение относительно красной линии	Объект расположен внутри квартала
Использование на дату осмотра	Не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	19.10.2020	Дата	



2.6. 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 - помещение офисного назначения после проведения ремонта.*

2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 20, литера Э, помещение 18-Н, общая площадь 302,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001718:3970, цокольный этаж, 1 этаж	302,7	12 000 000	39 643	14 400 000
Итого:		12 000 000	39 643	14 400 000

