

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 9-11, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 20,5 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001633:1316, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 11.11.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 12.11.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

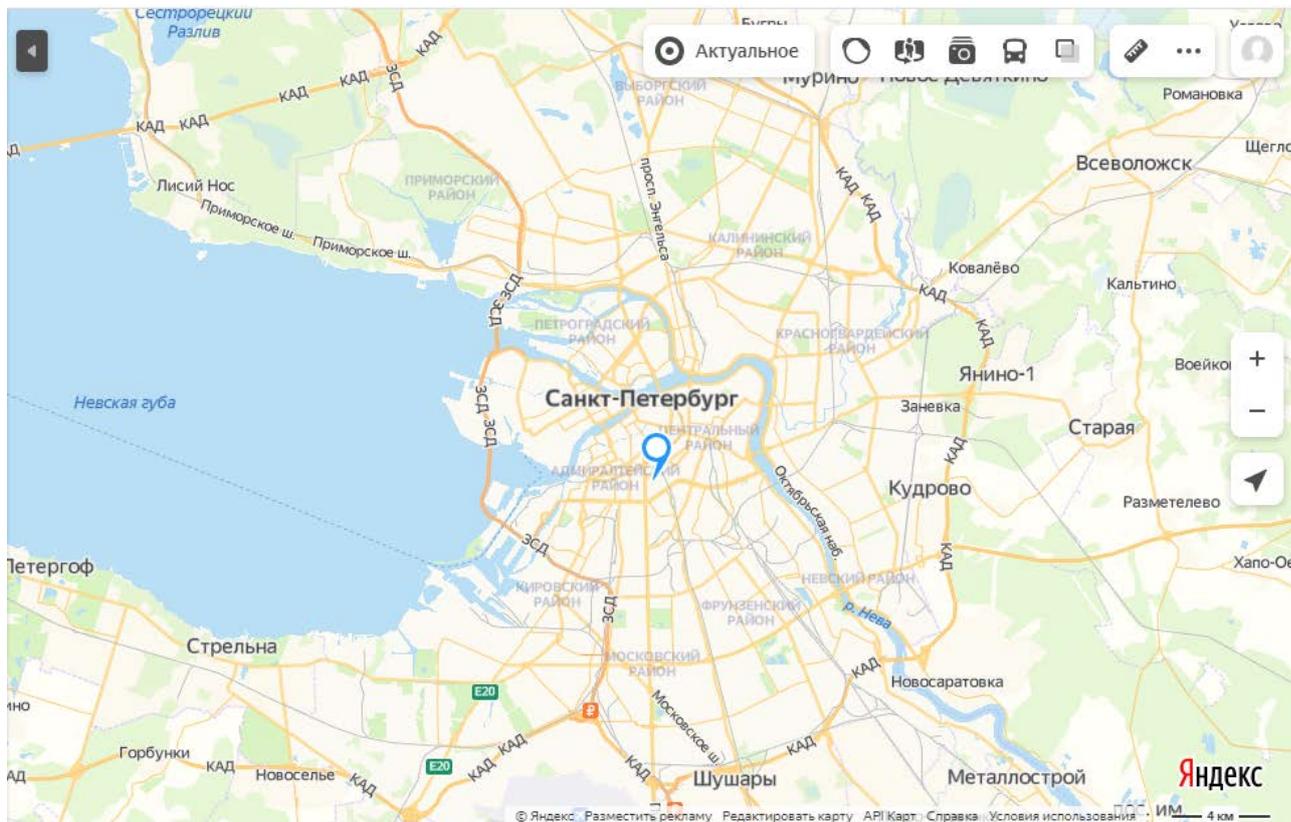


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



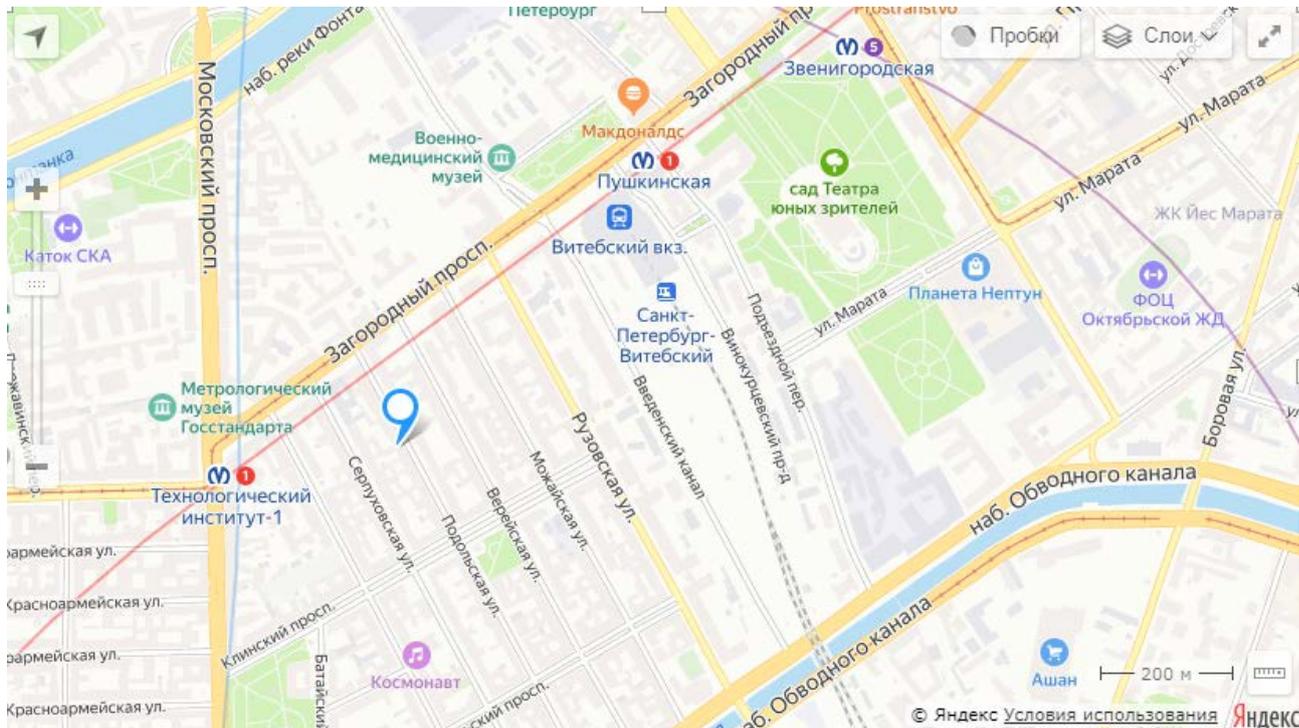


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 1-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: : г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 9-11, литера А, помещение 1-Н		
Площадь помещения	20,5 кв. м	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-27446317 от 12.10.2020
Кадастровый номер	78:32:0001633:1316	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-27446317 от 12.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	1 882 591,64	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-27446317 от 12.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	303 488,37	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 19.10.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	242 790,68	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 19.10.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-27446317 от 12.10.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-27446317 от 12.10.2020
Этаж расположения	Цокольный	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-27446317 от 12.10.2020
Собственник	Собственность, № 78:32:0001633:1316-59/088/2020-1 от 30.09.2020	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-27446317 от 12.10.2020
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 14.10.2020 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	элементы электроснабжение, отопление, водоснабжение, визуально выявлены элементы канализации.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 14.10.2020 г.
Наличие перепланировок	Визуально не выявлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 14.10.2020 г.
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 14.10.2020 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 многоквартирном жилом доме с административными помещениями. В данном доме также расположен выставочный зал мемориального музея «Разночинный Петербург». Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с включением коммерческих помещений. В шаговой доступности расположены: Муниципальное образование «Семеновский округ», один из корпусов Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета, Санкт-Петербургский государственный технологический институт (технический университет), станции метро «Технологический институт-1» и «Технологический институт-2», сквер Лидии Клемент, стоматологические клиники и другие объекты коммерческого назначения.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи Московского и Загородного проспектов. Транспортная интенсивность Подольской ул. 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 «Метро Технологический институт» расположена на расстоянии около 400 м от Объекта оценки. Маршруты: троллейбусы – 3, 8, 15, 17, трамваи – 16, маршрутное такси: К-177, К-25, К-90. На расстоянии 470 м от Объекта оценки расположены станции метро «Технологический институт-1» и «Технологический институт-2».

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.

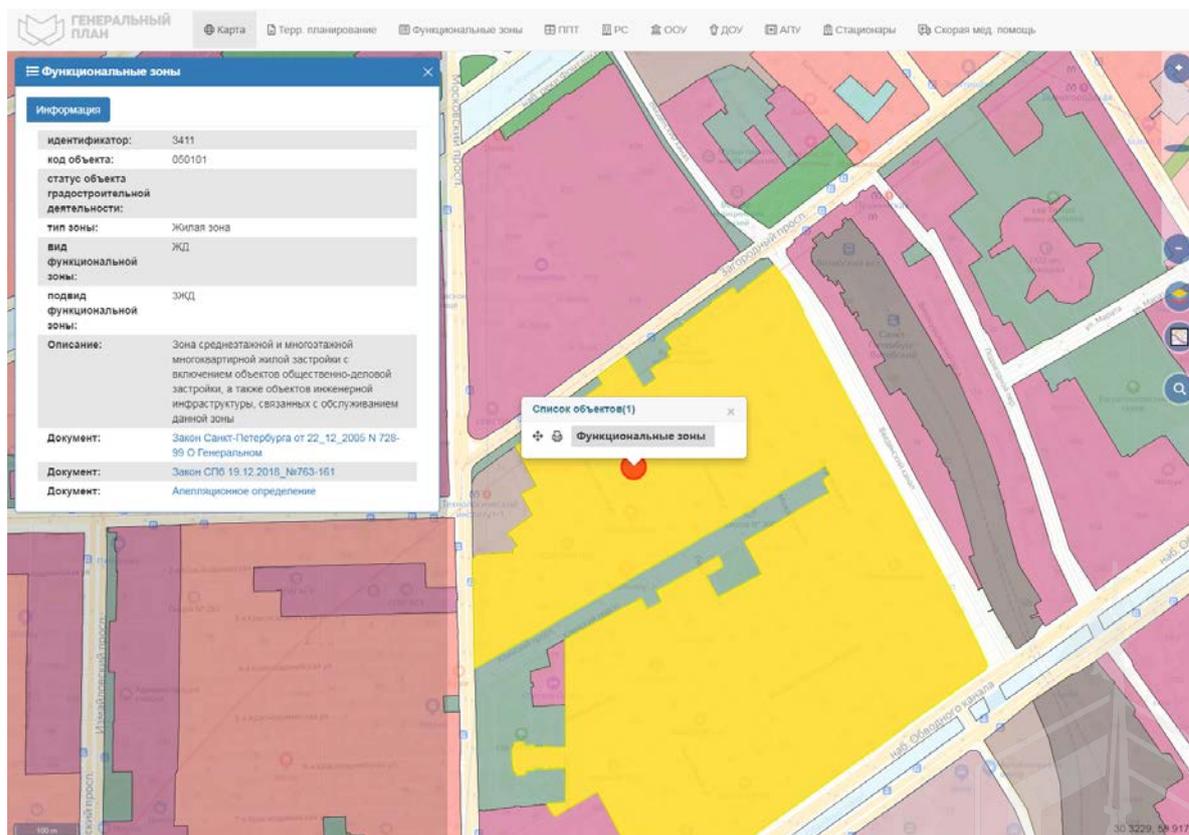


Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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 «ТЗЖД3» – 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).

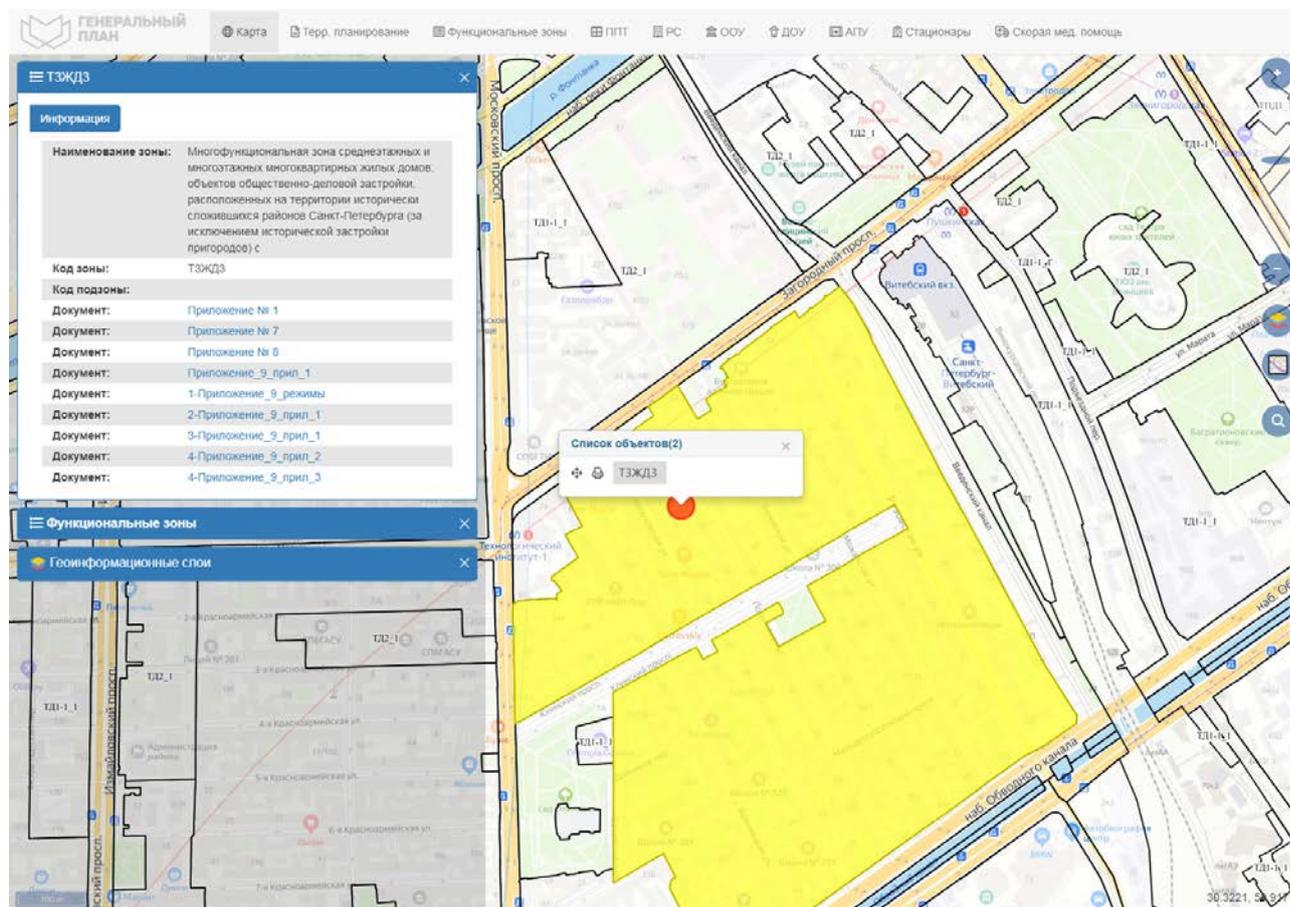


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-27446317 от 12.10.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., д. 9-11, литера А, помещение 1-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП №01-25-16369/20-0-1 от 09.09.2020 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 1 (участок ОЗРЗ-1(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».

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербург № ИВ-130- 576 от 08.10.2020 Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото №1 Здание, в котором располагается Объект оценки



Фото №2 Здание, в котором располагается Объект оценки



Фото №3 Вход во двор с пом. 1-Н



Фото №4. Вход во двор с пом. 1-Н



Фото №5 Вход во двор с пом. 1-Н



Фото №6. Вход во двор с пом. 1-Н





Фото №7. Вход в пом. 1-Н



Фото №8 Проход в соседний двор дома 9-11А



Фото №9 Вход в помещение 1-Н

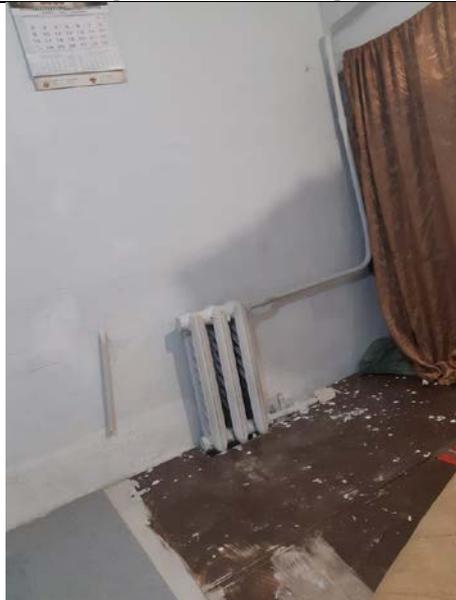


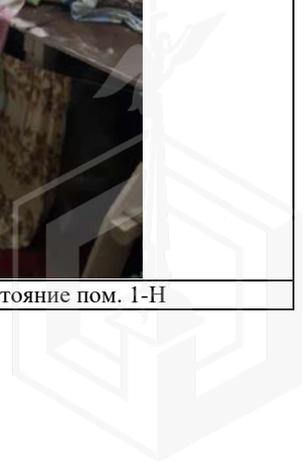
Фото №10 Внутреннее состояние пом. 1-Н



Фото № 11 Внутреннее состояние пом. 1-Н



Фото №12 Внутреннее состояние пом. 1-Н



А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 9-11, литера А, помещение 1-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 9-11, литера А, помещение 1-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 9-11, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 20,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001633:1316, цокольный этаж
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	20,5
Этаж	Цокольный
Кадастровый номер помещения	78:32:0001633:1316
Кадастровая стоимость, руб.	1 882 591,64
Кадастровый номер здания	78:32:0001633:1012
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 78:32:0001633:1316-59/088/2020-1 от 30.09.2020
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 11.11.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Вход: 1 отдельный со двора. Обеспеченность инженерной инфраструктурой: элементы электроснабжение, отопление, водоснабжение, визуально выявлены элементы канализации. Наличие перепланировок: визуально не выявлено. Помещение захламлено. В помещении проходят транзитные трубы. Оконные проемы защищены металлическими листами. Состояние объекта: удовлетворительное, требуется ремонт.
Расположение относительно красной линии	Здание расположено на красной линии.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра присутствуют проживающие. По данным начальника ЖЭУ-2 ЖКС Адмиралтейского района Ланцовой Елены Витальевны +7-921-991-06-12, которая предоставляла доступ в помещение: проживающие будут выселены в ближайшее время.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	11.11.2020	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 свободного назначения или 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, Подольская ул., дом 9-11, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 20,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001633:1316, цокольный этаж	20,5	1 190 000	58 049	1 428 000
Итого:		1 190 000	58 049	1 428 000

