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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., д. 14, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 111,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001632:2392, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 30.09.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 01.10.2020;

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 4-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., д. 14, литера А, помещение 4-Н		
Площадь помещения	111,5 кв. м	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-71571 от 01.06.2020
Кадастровый номер	78:32:0001632:2392	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-71571 от 01.06.2020
Кадастровая стоимость, руб.	1 542 323,75	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-71571 от 01.06.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	304 116,25	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 04.06.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	164 243,97	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 04.06.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-71571 от 01.06.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-71571 от 01.06.2020
Этаж расположения	Цокольный	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-71571 от 01.06.2020
Собственник	Собственность, № 78-01-122/2002-60.1 от 12.06.2002	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-71571 от 01.06.2020
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.08.2020 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.08.2020 г.
Наличие перепланировок	В ч.п. 7 установлена перегородка с дверным проемом, оборудована душевая комната	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.08.2020 г.
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального смотра и Акта

		обследования объекта нежилого фонда от 25.08.2020 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 350 м от Объекта оценки. Маршруты: троллейбусы – 3, 8, 15, 17, трамваи – 16, маршрутное такси: К-177, К-25, К-90. На расстоянии 550 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 «Т3ЖД3» – 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 № 78/001/004/2020-71571 от 01.06.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., д. 14, литера А, помещение 4-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП №01-25-9816/20-0-1 от 09.06.2020 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».

2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото №1 Здание, в котором располагается Объект оценки



Фото №2 Здание, в котором располагается Объект оценки



Фото №3 Здание, в котором располагается Объект оценки



Фото №4. Вход во двор с улицы



Фото №5 Двор Объекта оценки



Фото №6. Двор Объекта оценки

	
Фото №7. Двор Объекта оценки	Фото №8 Двор Объекта оценки
	
Фото №9 Двор Объекта оценки	Фото №10 Двор Объекта оценки
	
Фото №11 Двор Объекта оценки	Фото №12 Двор Объекта оценки

	
Фото №13 Двор Объекта оценки	Фото №14 Вход в помещение
	
Фото №15 Внутренний вид	Фото №16 Внутренний вид

	
Фото №17 Внутренний вид	Фото №18 Внутренний вид
	
Фото №19 Внутренний вид	Фото №20 Внутренний вид
	
Фото №21. Внутренний вид	Фото №22 Внутренний вид

	
Фото №23 Внутренний вид	Фото №24 Внутренний вид
	
Фото №25 Внутренний вид	Фото №26 Внутренний вид

	
Фото №27. Внутренний вид	Фото №28. Входы в помещение
	
Фото №29 Внутренний вид	Фото №30 Внутренний вид



Фото №31 Внутренний вид



Фото №32 Внутренний вид



Фото №33 Внутренний вид



Фото №34 Внутренний вид



Фото №35 Внутренний вид



Фото №36 Внутренний вид



Фото №37 Соседние дома



Фото №38 Соседние дома



Фото №39 Соседние дома

А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., д. 14, литера А, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Подольская ул., д. 14, литера А, помещение 4-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., д. 14, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 111,5 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001632:2392, цокольный этаж
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	111,5
Этаж	цокольный
Кадастровый номер помещения	78:32:0001632:2392
Кадастровая стоимость, руб.	1 542 323,75
Кадастровый номер здания	78:32:0001632:2013
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 78-01-122/2002-60.1 от 12.06.2002
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 30.09.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Вход: 1 отдельный со двора. Обеспеченность инженерной инфраструктурой: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Наличие перепланировок: в ч.п.7 установлена перегородка с дверным проемом, оборудована душевая комната Состояние объекта: неудовлетворительное, требуется ремонт
Расположение относительно красной линии	Здание расположено внутри квартала
Использование на дату осмотра	На дату осмотра присутствуют проживающие. По словам Чудиловской Галины Аркадьевны (начальник домоуправления ООО «Жилкомсервис Адмиралтейского района» тел. +7-921-991-06-14), 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	30.09.2020	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., д. 14, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 111,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001632:2392, цокольный этаж	111,5	5 900 000	52 915	7 080 000
Итого:		**5 900 000**	**52 915**	**7 080 000**