

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

- Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр., дом 6, литера А, помещение 16-Н, площадь 57,4 кв. м., кадастровый номер 78:36:0553301:5237, 1 этаж,
- Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр., дом 6, литера А, помещение 17-Н, площадь 13,8 кв. м., кадастровый номер 78:36:0553301:5239, 1 этаж.

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 09.12.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 09.12.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилые помещения – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

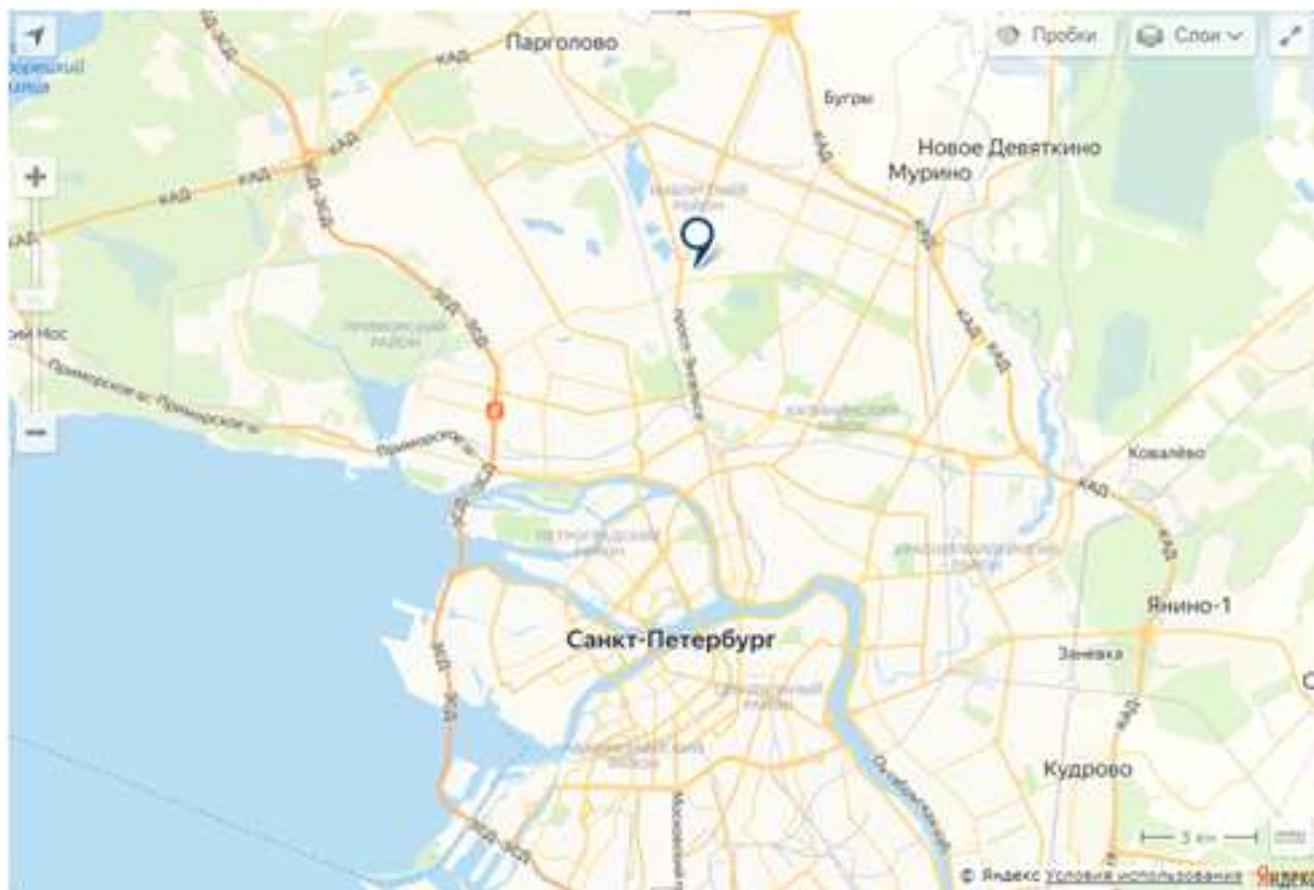


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



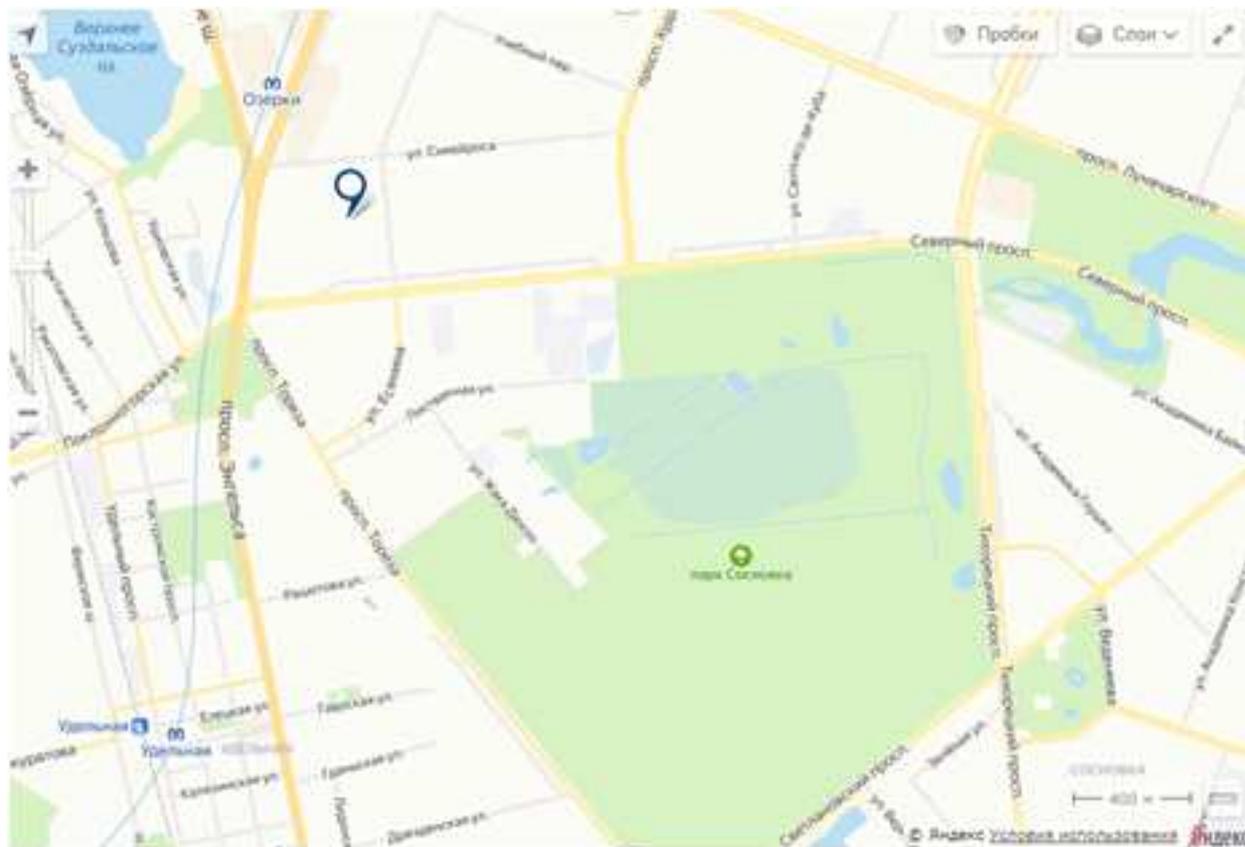


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 16-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Северный проспект, д. 6к3, пом .16-Н		
Площадь помещения	57,4 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:36:0553301:5237	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-67394 от 25.05.2020
Кадастровая стоимость, руб.	7 460 190,04	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-67394 от 25.05.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	272 794,77	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество)
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	221 069,15	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество)
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-67394 от 25.05.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-67394 от 25.05.2020
Этаж расположения	1 этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-67394 от 25.05.2020
Собственник	Собственность, № 78:36:0553301:5237-78/039/2017-1 от 17.04.2017	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-67394 от 25.05.2020
Вход	1 вход, общий	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Все коммуникации присутствуют	по данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	Визуально перепланировок не выявлено	по данным визуального осмотра
Состояние объекта	Требует косметического ремонта	по данным визуального осмотра

2.3. ОПИСАНИЕ НЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 17-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Северный проспект, д. 6к3, пом .17-Н		
Площадь помещения	13,8 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:36:0553301:5239	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-67395 от 25.05.2020

имущества расположен в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга.

Характер окружения

Объект оценки расположен в северной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, в шаговой доступности располагается парк Сосновка, торговые центры «Озерки», «Окей», больница Святого Георгия. Объект расположен внутри градообразующего квартала.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи оживленных транспортных магистралей: проспект Энгельса, Северный проспект, Выборгское шоссе. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии около 280-610 м от Объекта оценки. В шаговой доступности располагаются все станции метро «Озерки» (720 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.

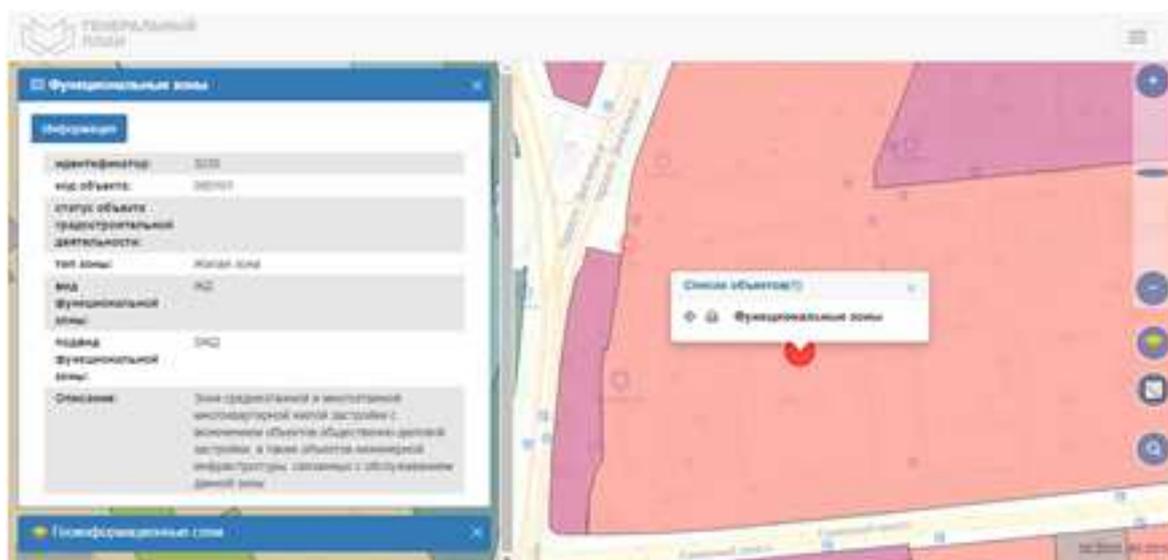


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «ТЗЖ2» – жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с обслуживанием данной зоны.



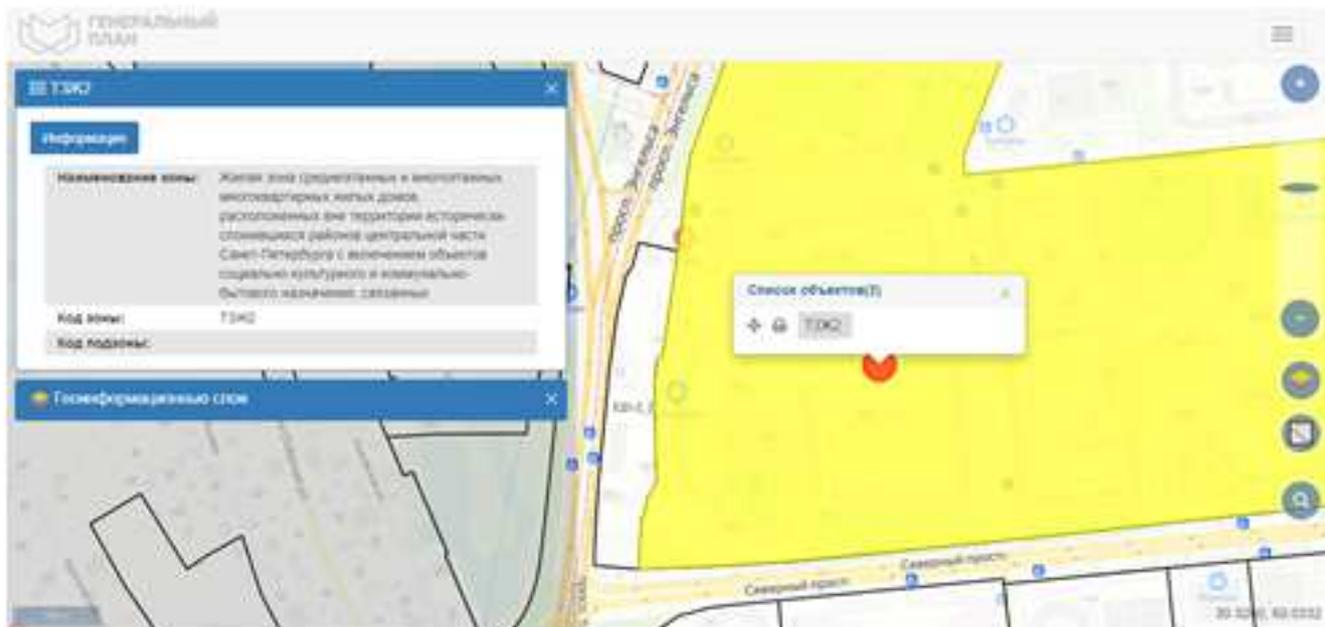


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № 78/001/004/2020-67394 от 25.05.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Северный, д 6, корп. 3, литера А, пом. 16-Н., не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № 78/001/004/2020-67395 от 25.05.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Северный, д 6, корп. 3, литера А, пом. 17-Н., не зарегистрировано.

В соответствии с Письмами КГИОП № 01-25-3880/20-0-1 от 28.02.2020 и №01-25-9196/20-0-1 от 27.05.2020 объекты, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный проспект, дом 6, корпус 3, литера А, пом. 16-Н и 17-Н не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект оценки расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 3682-5-1-2 от 21.03.2019 Объект оценки не относится к Объектам гражданской обороны.

2.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Северный проспект, д. бкЗ., лит. А, пом. 16-Н и 17-Н.



Фото №1: Главный вход в здание и в помещения 16-Н и 17-Н

Фото №2: Внутренний вход в помещения



Фото №3: Коридор и вход в пом. 16-Н



Фото №4Вход в пом. 16-Н



Фото №5: Вид пом. 16-Н



Фото №6: Вид пом. 16-Н



Фото №7: Вид пом. 16-Н



Фото №8: Вид пом. 16-Н





Фото №9: Вид пом. 16-Н



Фото №10: Вид пом. 16-Н



Фото №11: Вид пом. 16-Н



Фото №12: Вид пом. 16-Н



Фото №13: Коридор, вход в пом. 17-Н



Фото №14: С/У в пом. 17-Н



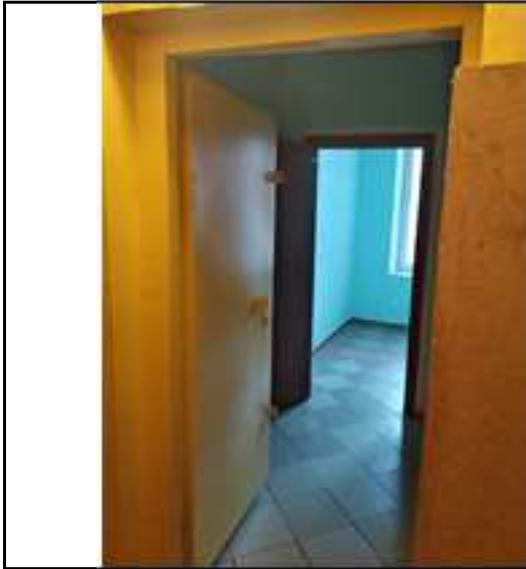


Фото №15: Вид пом. 17-Н



Фото №16: Вид пом. 17-Н



Фото №17: Вид пом. 17-Н



Фото №18: Вид пом. 17-Н



Фото №19: Внешний вид здания



Фото №20: Внешний вид здания





Фото №21: Окружение



Фото №22: Окружение



Фото №23: Окружение



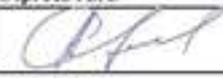
Фото №24: Окружение



А К Т

**контрольного осмотра встроенных нежилых помещений, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Северный пр., дом 6, корп. 3, литера А пом. 16-Н и
17-Н**

Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, пр-кт Северный, д.6, корп. 3, литера А
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр., дом 6, литера А, помещение 16-Н, площадь 57,4 кв.м., кадастровый номер 78:36:0553301:5237, 1 этаж Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр., дом 6, литера А, помещение 17-Н, площадь 13,8 кв.м., кадастровый номер 78:36:0553301:5239, 1 этаж
Тип недвижимости	встроенные нежилые помещения
Назначение	нежилое
Предполагаемое ИЭИ	офисное
Рынок недвижимости	вторичный
Общая площадь, кв.м	пом. 16-Н: 57,4 кв.м., пом. 17-Н: 13,8 кв.м.
Этаж	1
Кадастровый номер встроенного помещения	пом. 16-Н: 78:36:0553301:5237, пом. 17-Н: 78:36:0553301:5239.
Кадастровый номер здания	78:36:0553301:3027
Вид права	Право собственности
Выписка из ЕИРН	пом. 16-Н: 78/001/004/2020-67394 от 25.05.2020 пом. 17-Н: 78/001/004/2020-67395 от 25.05.2020.
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 09.12. 2020, при дневном освещении.
Кадастровая стоимость, руб.	пом. 16-Н: 7 460 190,04 пом. 17-Н: 1 872 180,75
Результаты осмотра	Объект расположен внутри квартала, в жилом многоквартирном доме, на первом этаже. Отдельного кода не имеет. Внутренняя отделка объекта - требуется косметический ремонт. Окон металлопластиковые двухстворчатые, двойной стеклопакет. Полы — кофельная плитка, бетон. Вывод: объект является встроенным нежилым помещением с общим входом. На дату осмотра — не эксплуатируется. Состояние здания — удовлетворительное, состояние объекта оценки — удовлетворительное (требуется косметический ремонт).
Наличие отдельного кода	Нет
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное (не красная линия)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водоснабжение, канализация (водоотведение), электроснабжение и отопление — в наличии.
Использование на дату оценки	Не используется, ранее использовалось как прачечная и помещение для сушки белья в общежитии.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	09.12.2020	Дата	



2.7. 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 офисного назначения после проведения косметического ремонта.*

2.8. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Площадь, кв. м.	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр., дом 6, литера А, помещение 16-Н	57,4	51 596	2 960 000	3 552 000
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр., дом 6, литера А, помещение 17-Н	13,8	51 596	710 000	852 000
Итого:			3 670 000	4 404 000

