

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург,
Малодетскоесельский пр., дом 38, литера В, помещение 11-Н, общая площадь 13,2 кв.м.,
кадастровый номер 78:32:0001715:1944, 1 этаж**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 21.12.2020;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 23.12.2020;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА
 - на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

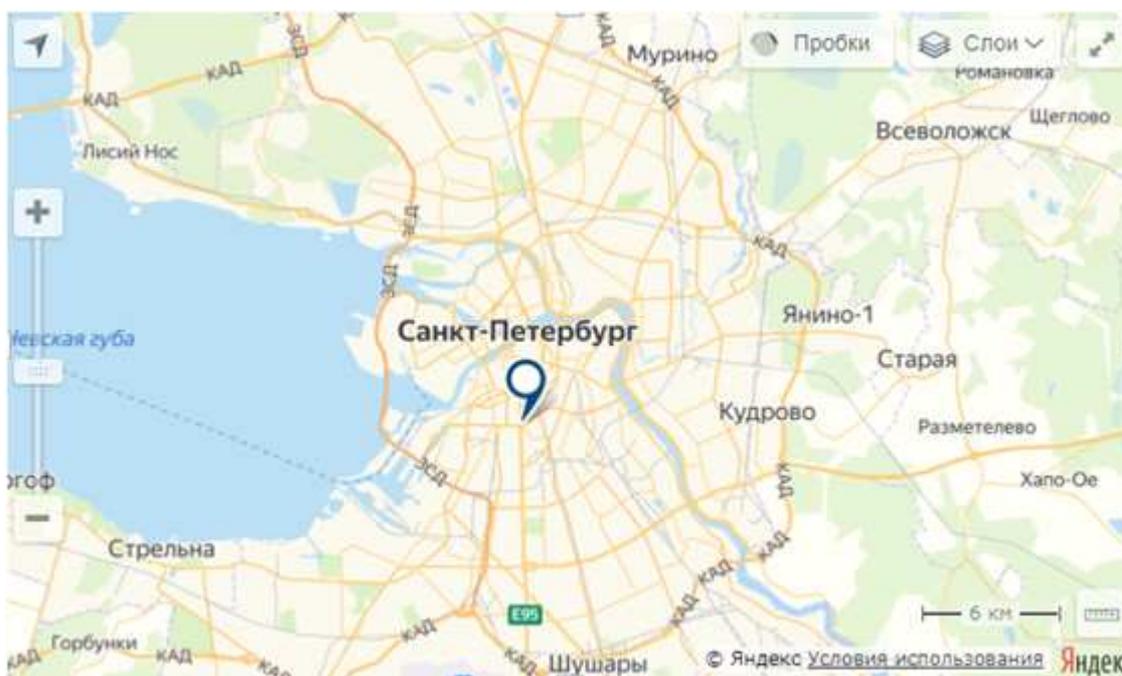


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

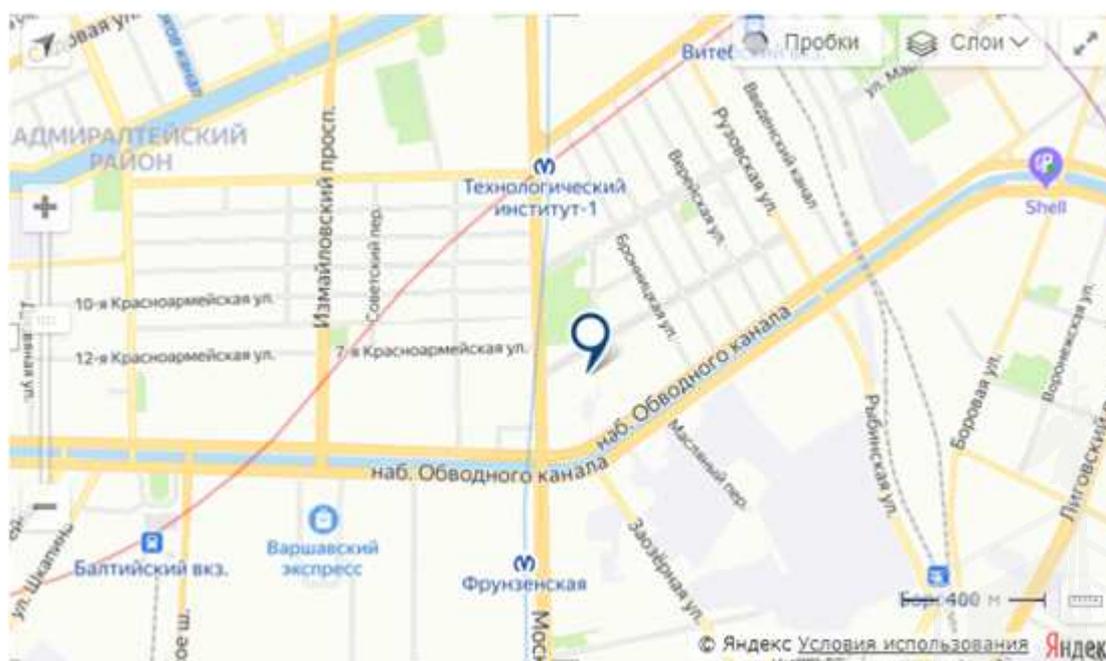
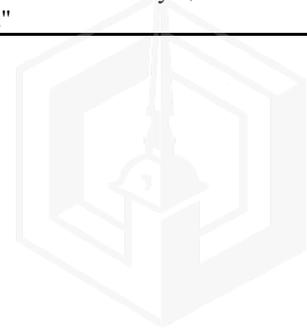


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 11-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малодетскосельский пр., дом 38, литера В, помещение 11-Н		
Площадь помещения	13,2 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0001715:1944	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-17592672 от 01.09.2020
Кадастровая стоимость, руб.	1 921 900,58	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-17592672 от 01.09.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	39 867,65	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 01.09.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	35 539,43	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 01.09.2020
Наименование	Нежилое	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-17592672 от 01.09.2020 и выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 01.09.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-33351451 от 29.10.2020
Этаж расположения	1	по данным Росреестра и выписки из № КУВИ-002/2020-17592672 от 01.09.2020
Вид права	Собственность № 78:32:0001715:1944-78/030/2020-1 от 10.07.2020	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-17592672 от 01.09.2020
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.11.2020 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	На дату оценки инженерные коммуникации отключены, возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения отсутствует. По данным визуального осмотра и акта обследования объекта нежилого фонда от 06.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" в помещении имеется электроснабжение.	по данным визуального осмотра и по данным визуального осмотра, проведенного Оценщиком, и Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Письмо Администрации Адмиралтейского района №04-07-23587-20 от 02.11.2020 г.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировок не выявлено	по данным визуального осмотра и по данным визуального осмотра, проведенного Оценщиком, и Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требует косметического ремонта	по данным визуального осмотра и по данным визуального осмотра, проведенного Оценщиком, и Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено в помещении установлены стеллажи	по данным визуального осмотра и по данным визуального осмотра, проведенного Оценщиком, и Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



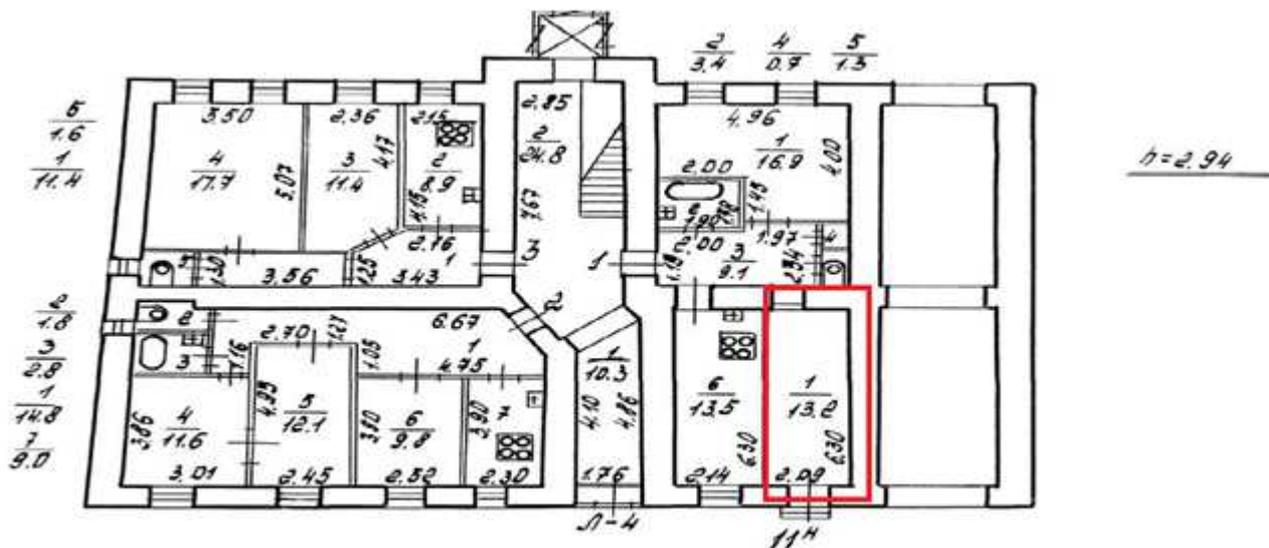


Рисунок 3. План помещения 11-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами (старый фонд) с коммерческими помещениями, строительная площадка ЖК «Идеалист», в шаговой доступности располагается сад Олимпия, образовательные объекты (школа, лицей), Фрунзенский универмаг – БЦ «Сенатор». Объект расположен внутри градообразующего квартала.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи оживленных транспортных магистралей: Московский проспект и наб. Обводного канала. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии около 220 м (3 минуты пешком) от Объекта оценки (автобус № 50, маршрутные такси № К-213, К-25, К-3, К-350, К-36, троллейбусы № 15, 17). В шаговой доступности располагаются две станции метро «Технологический институт» (720 м, 9 минут пешком) и «Фрунзенская» (800 м, 10 минут пешком).

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.



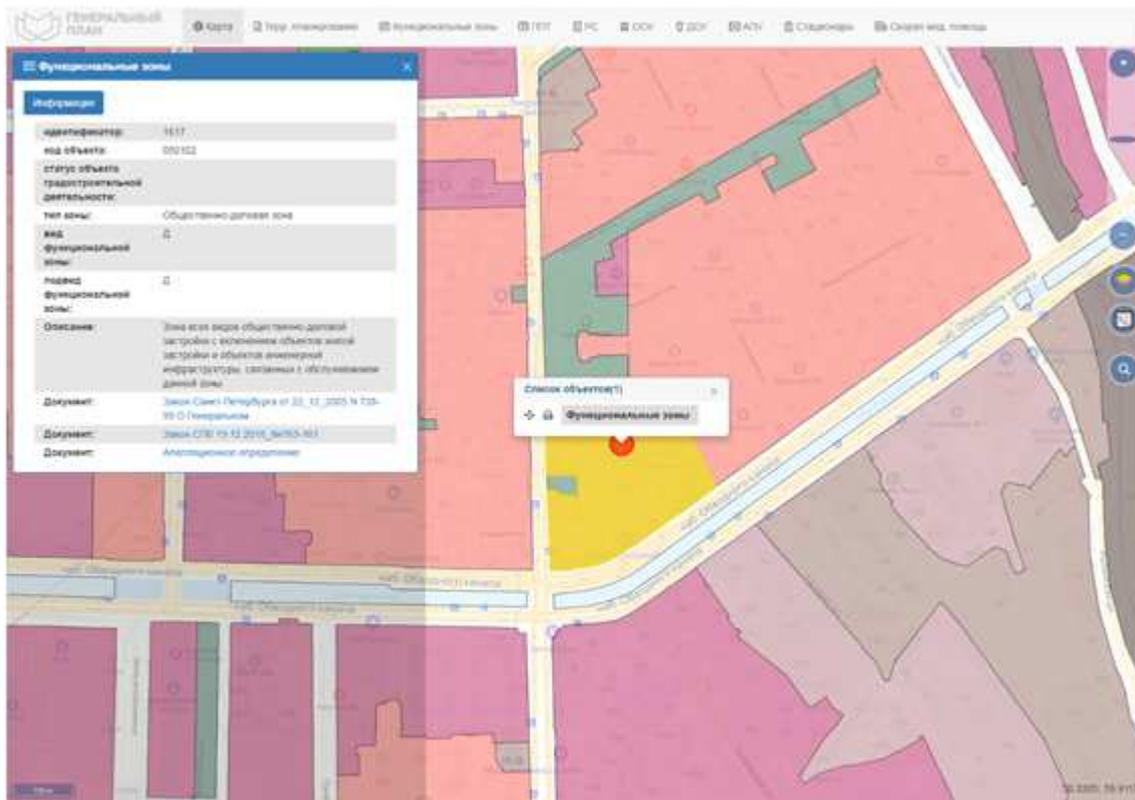


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «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.

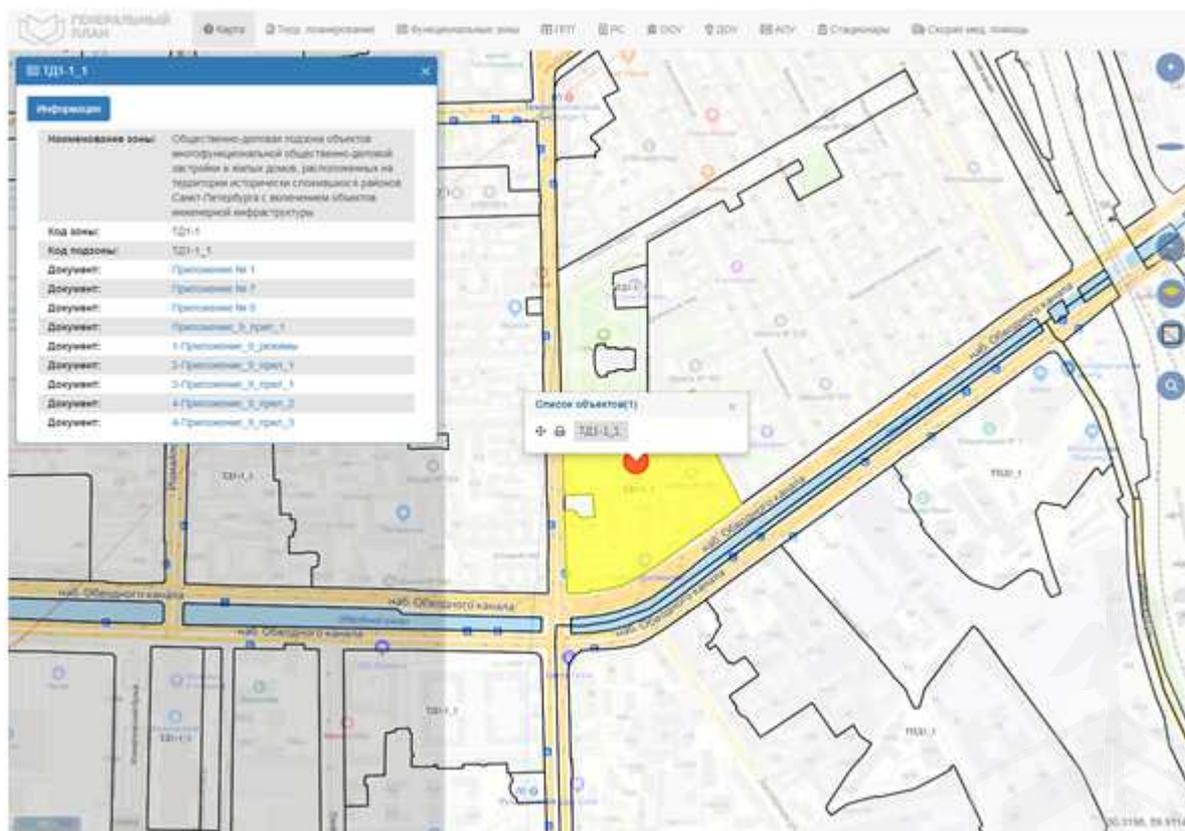


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2020-17592672 от 01.09.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Малодетскосельский, д. 38, литера. В, пом. 11-Н, не зарегистрировано.

В соответствии с Письмами КГИОП № 01-25-16187/20-0-1/2 от 31.08.2020 объект, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Малодетскосельский, д. 38, литера. В, пом. 11-Н не относятся 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».

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Малодетскосельский, д. 38, литера. В, пом. 11-Н





Фото №3: Внутреннее состояние пом. 11-Н



Фото №4: Внутреннее состояние пом. 11-Н



Фото №4: Соседние окружение и внутренний двор

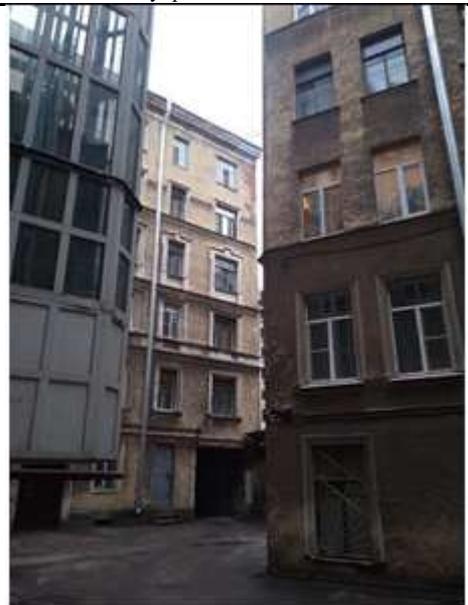


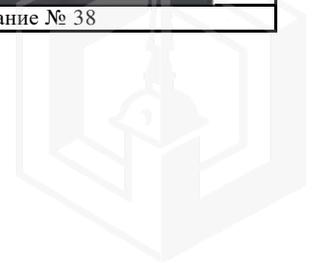
Фото №4: Соседние окружение и внутренний двор



Фото №4: Вход во двор Объекта оценки



Фото №4: Здание № 38



А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Малодетское сельский пр., дом 38, литера В, помещение 11-Н

Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Малодетское сельский пр., дом 38, литера В
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Малодетское сельский пр., дом 38, литера В, помещение 11-Н, общая площадь 13,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001715:1944, 1 этаж
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение
Назначение	нежилое
Рынок недвижимости	вторичный
Общая площадь, кв.м	13,2
Этаж	1
Кадастровый номер встроенного помещения	78:32:0001715:1944
Кадастровая стоимость, руб.	1 921 900,58
Кадастровый номер здания	78:32:0001715:1015
Вид права	Право собственности
Выписка из ЕГРН	№ КУВИ-002/2020-17592672 от 01.09.2020
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 21.12. 2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект расположен внутри квартала, в жилом многоквартирном доме, этаж расположения – 1. Отдельный вход со двора. Физическое состояние помещения – удовлетворительное. Внутренняя отделка объекта - требуется косметический ремонт. Визуально перепланировок не выявлено.
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное (не красная линия)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	На дату оценки инженерные коммуникации отключены, возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения отсутствует. По данным визуального осмотра и акта обследования объекта нежилого фонда от 06.11.2020 г. в помещении имеется электроснабжение.
Использование на дату оценки	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлачено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	21.12.2020	Дата	



4. 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 складского назначения после проведения ремонта.*

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	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, Малодетскосельский пр., дом 38, литера В, помещение 11-Н, общая площадь 13,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001715:1944, 1 этаж	41 742	551 000	661 200
Итого:		551 000	661 200

