

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Манчестерская, дом 16, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 162,1 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005355:3837, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 01.10.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 05.10.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

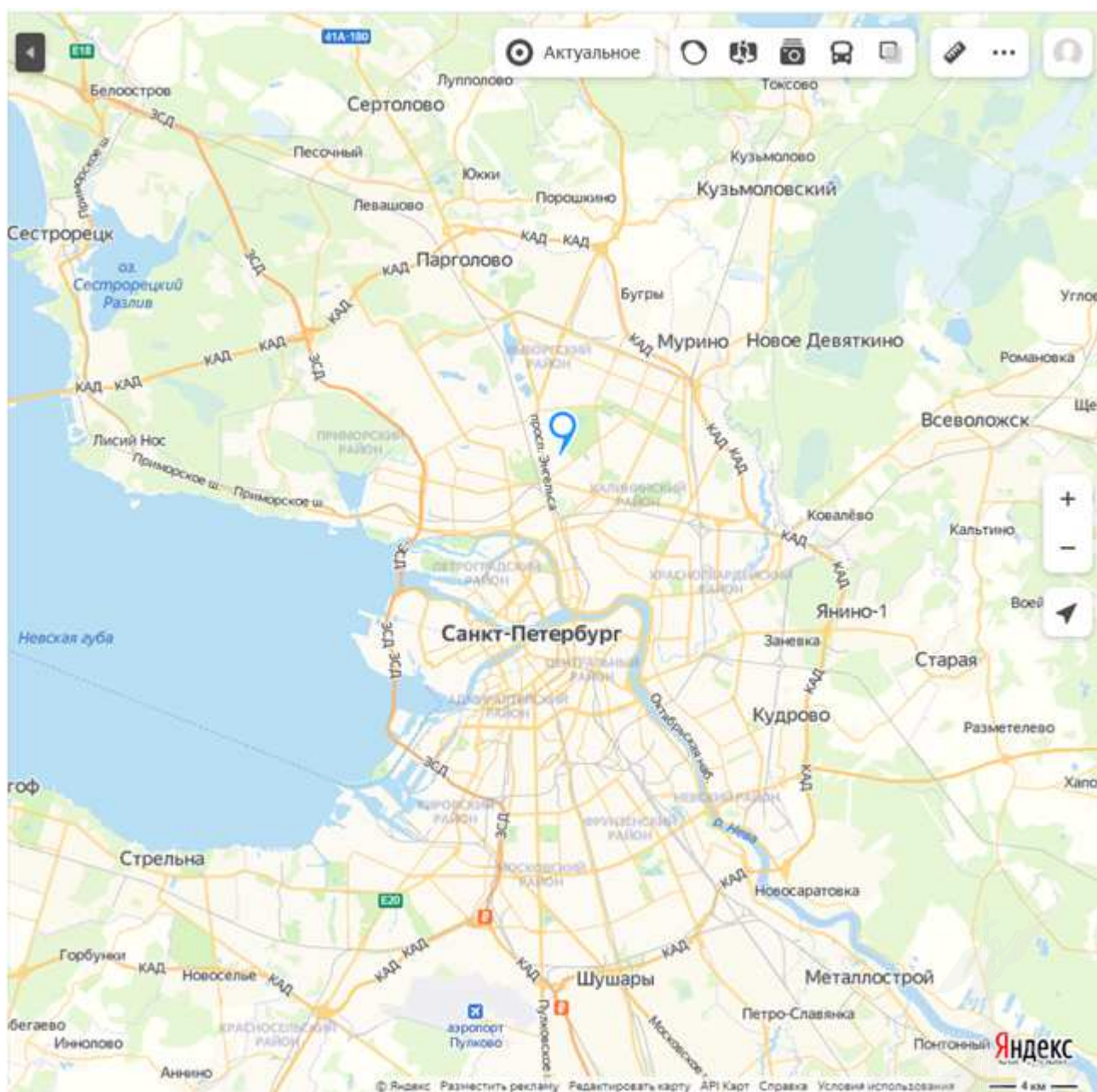


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

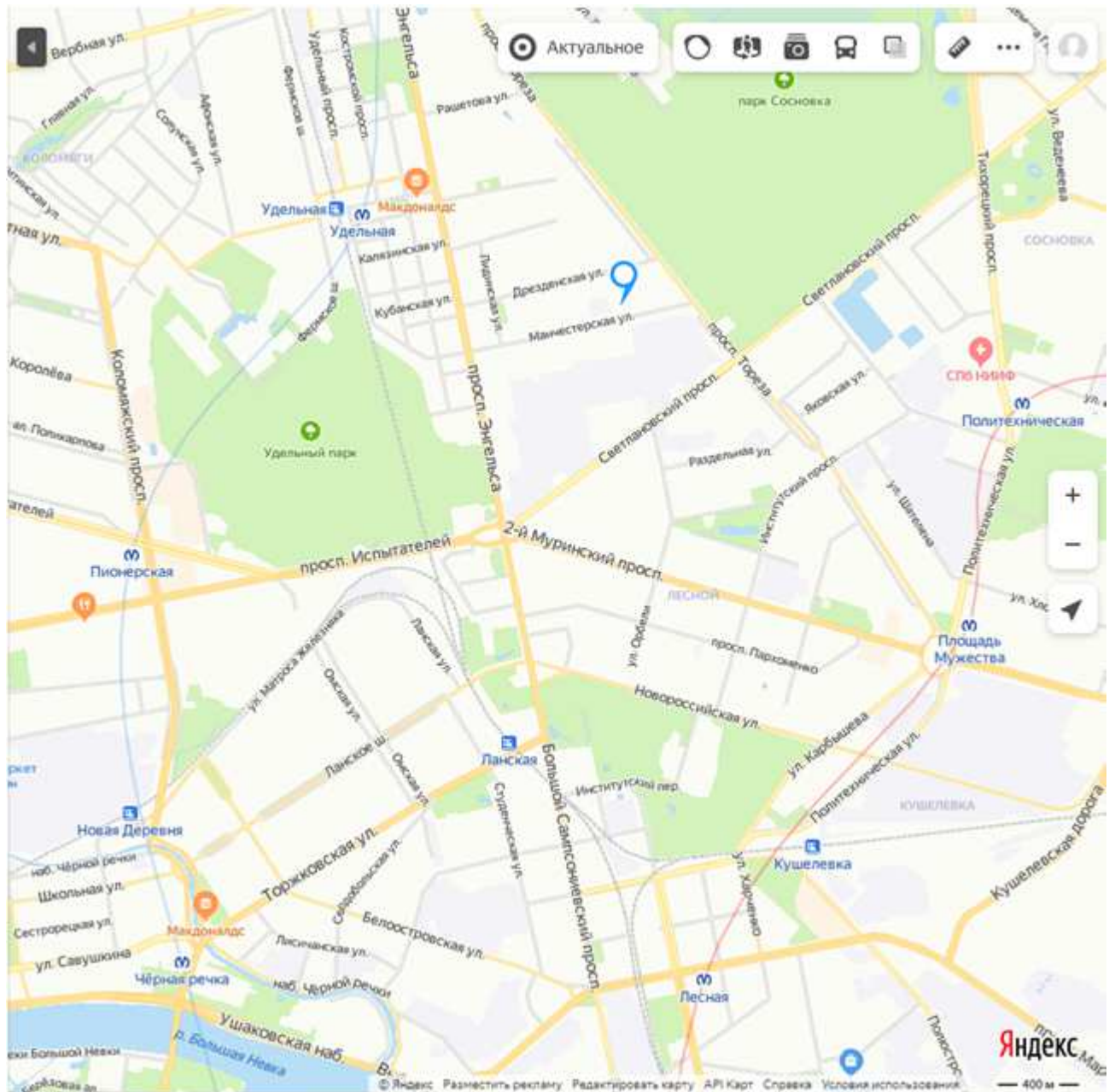


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 1-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Манчестерская, дом 16, литера А, помещение 1-Н		
Площадь помещения	162,1 кв. м	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № 78/001/005/2020-3055 от 21.07.2020
Кадастровый номер	78:36:0005355:3837	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/005/2020-3055 от 21.07.2020
Кадастровая стоимость, руб.	17 986 348,54	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/005/2020-3055 от 21.07.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	5 920 532	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 17.07.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	5 920 532	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 17.07.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/005/2020-3055 от 21.07.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/005/2020-3055 от 21.07.2020

Этаж расположения	Цокольный	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/005/2020-3055 от 21.07.2020
Собственник	Собственность, № 238291.1 от 25.06.1999	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/005/2020-3055 от 21.07.2020
Вход	2 отдельных входа со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.08.2020 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.08.2020 г.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.08.2020 г.
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.08.2020 г.

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в северной части г. Санкт-Петербург, в многоквартирном жилом доме. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с включением коммерческих помещений. В шаговой доступности расположены: котельная «3-я Выборгская», принадлежащая ГУП «ТЭК СПб», Санкт-Петербургская клиническая больница Российской Академии Наук, АО «ЦНИИ «Электрон», ГБОУ школа №97. Также на расстоянии 650 м от Объекта оценки расположен парк «Сосновка».

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи проспекта Энгельса, ведущего к выезду на КАД в северной части города. Транспортная интенсивность Манчестерской улицы оценивается как «низкая». Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик «низкий».

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «средняя». Ближайшая остановка общественного транспорта «Манчестерская улица» расположена на расстоянии около 450 м от Объекта оценки. Маршруты: автобусы – 80, 23, троллейбусы – 13, маршрутное такси – К-123, К-152. На расстоянии 1,8 км расположена ближайшая станция метро «Удельная».

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 одновременно в двух зонах «ЖД» (подзона «ЗЖД»), «И» (подзона «И1»):

Подзона «ЗЖД» – Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



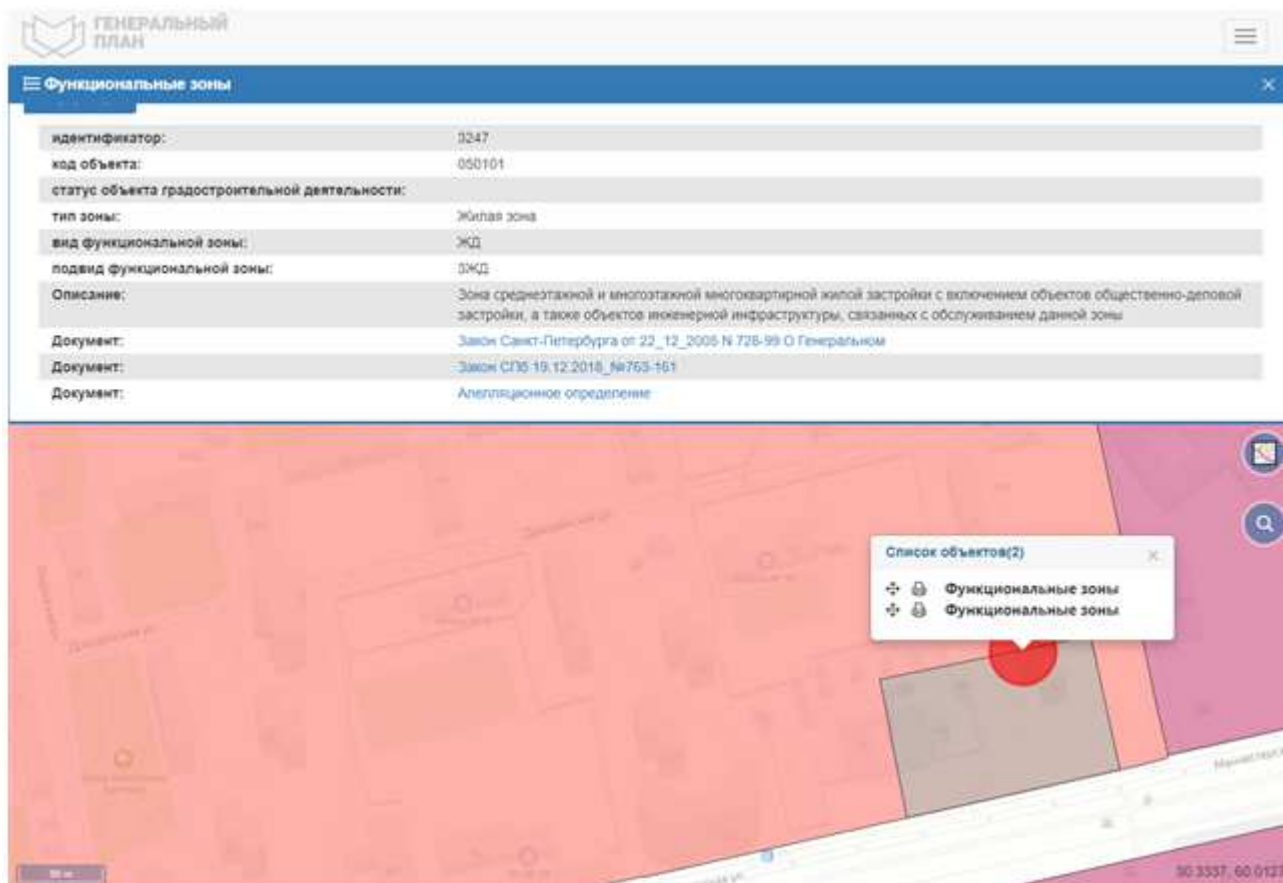


Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

Подзона «И1» – Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов.

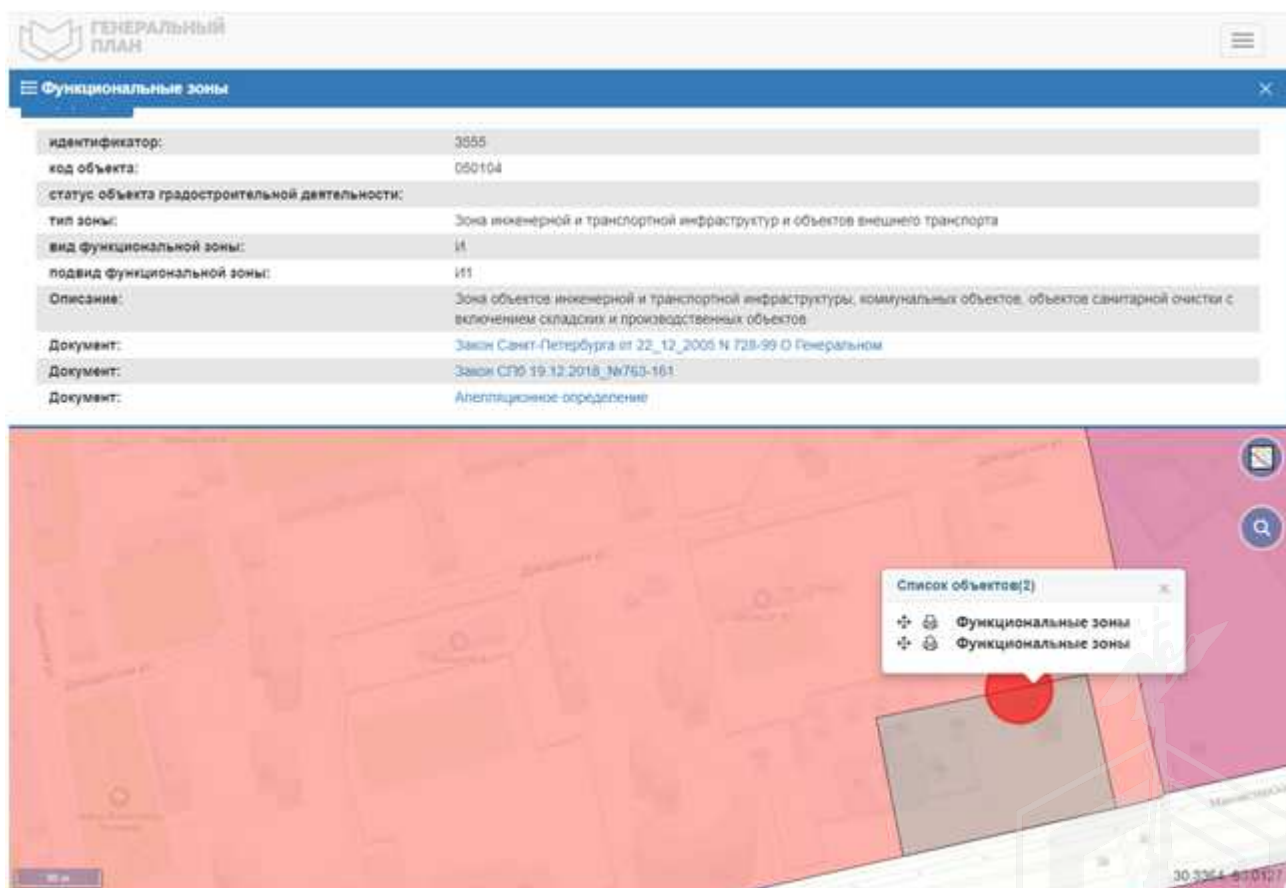


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.

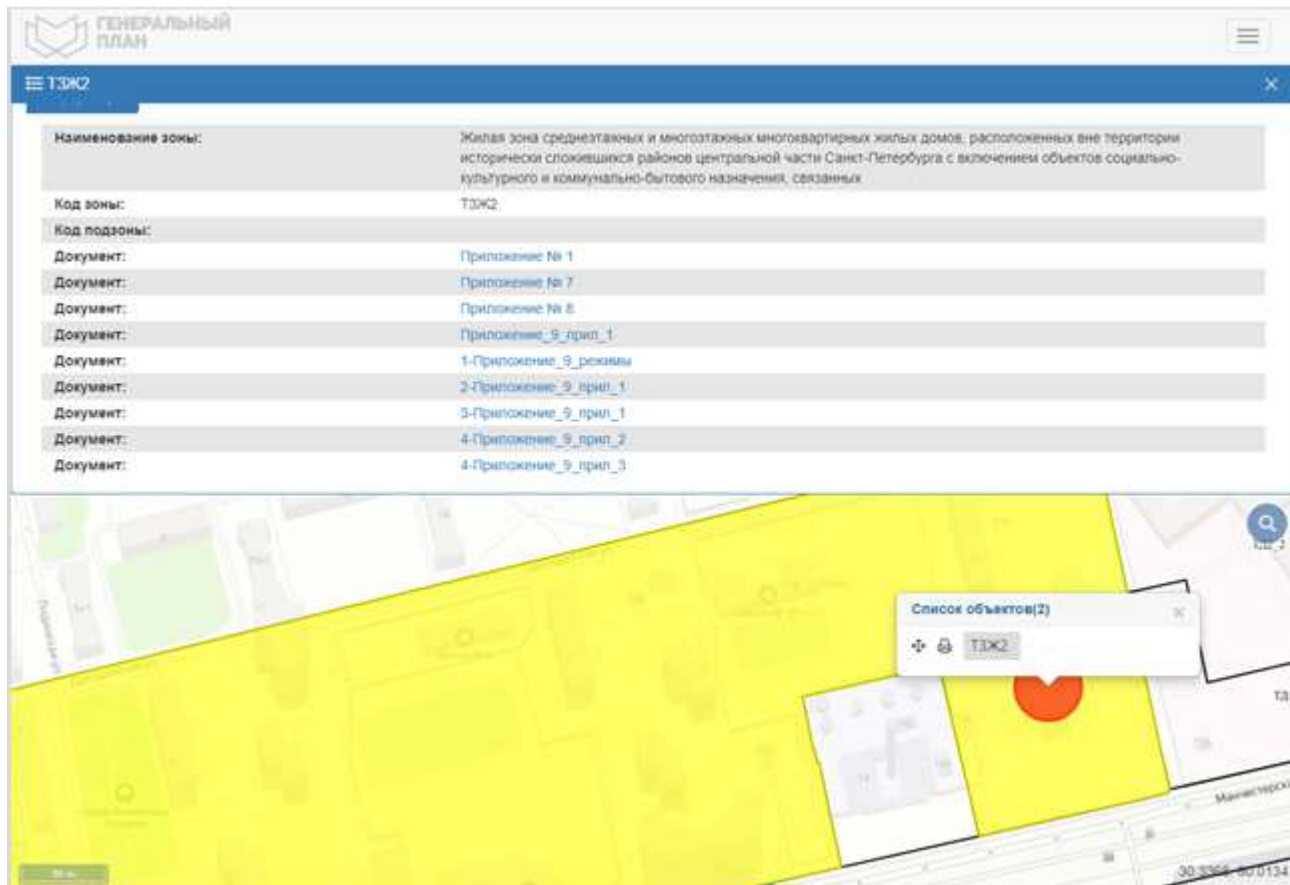


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № 78/001/005/2020-3055 от 21.07.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Манчестерская, дом 16, литера А, помещение 1-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП №01-25-12638/20-0-1 от 21.07.2020 Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 14095-5-1-2 от 10.08.2020 Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

В соответствии со служебной запиской №УРУИ--633/20 от 06.08.2020 Объект не обладает признаками общедомового имущества.



2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2854

План помещений

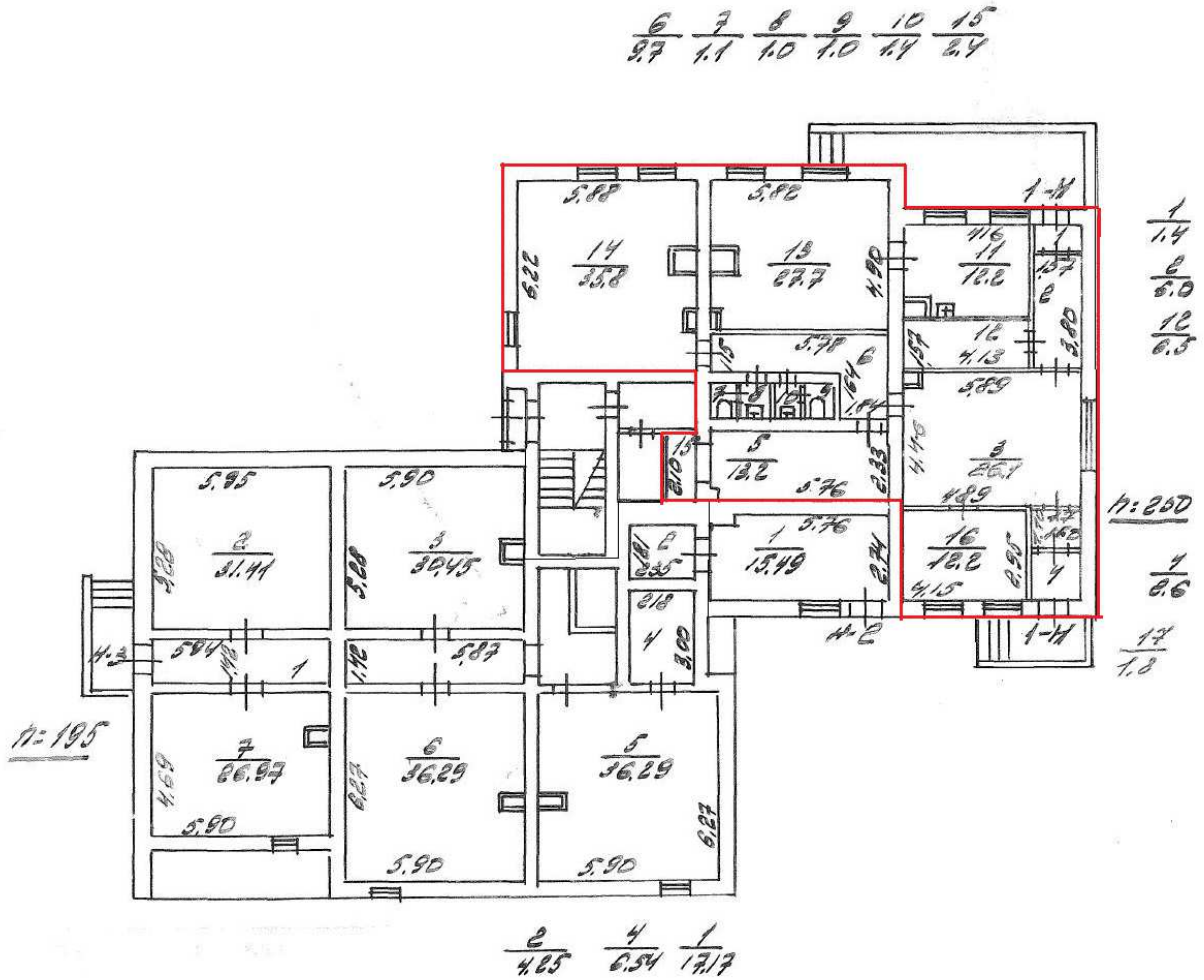


Рисунок 6. План помещения 1-Н





Фото №1 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №2 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №3 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №4. Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №5 Внешнее окружение: Котельная «3-я Выборгская»



Фото №6. Внешнее окружение: Котельная «3-я Выборгская»

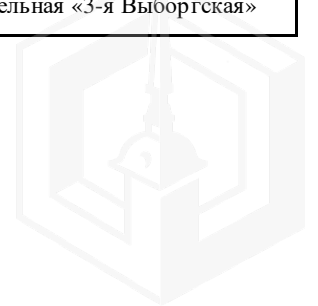




Фото №7. Вход в помещение соседнего дома



Фото №8 Внутренний вид



Фото №9 Внутренний вид



Фото №10 Внутренний вид



Фото №11 Внутренний вид



Фото №12 Внутренний вид

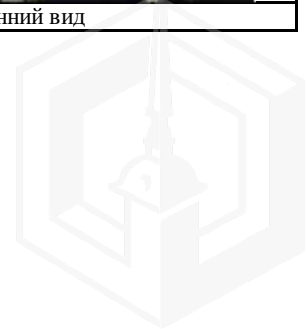




Фото №13 Внутренний вид



Фото №14 Вход в помещение №2



Фото №15 Внутренний вид



Фото №16 Внутренний вид

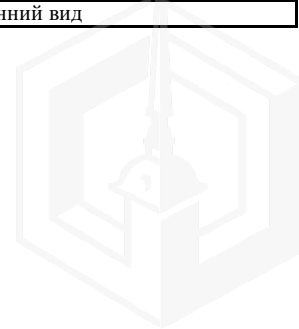




Фото №17 Вход в помещение №1



Фото №18 Вход в помещение №2



Фото №19 Вход в помещение №1



А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Манчестерская, дом 16, литера А, помещение 1-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Манчестерская, дом 16, литера А, помещение 1-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Манчестерская, дом 16, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 162,1 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005355:3837, цокольный этаж
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	162,1
Этаж	цокольный
Кадастровый номер помещения	78:36:0005355:3837
Кадастровая стоимость, руб.	17 986 348,54
Кадастровый номер здания	78:36:0005355:3028
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 238291.1 от 25.06.1999
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 01.10.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Вход: 2 отдельных со двора. Обеспеченность инженерной инфраструктурой: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. Визуально перепланировки не выявлены. Состояние объекта: удовлетворительное, требуется ремонт
Расположение относительно красной линии	Здание расположено внутри квартала
Использование на дату осмотра	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	01.10.2020	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 - помещения 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, ул. Манчестерская, дом 16, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 162,1 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005355:3837, цокольный этаж	162,1	7 800 000	48 118	9 360 000
Итого:		7 800 000	48 118	9 360 000

