

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Опочинина, дом 17, литера В, помещение 1-Н, общая площадь 48,5 кв. м., кадастровый номер 78:06:0002120:2218, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 18.01.2021;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 19.01.2021;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА
 - на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

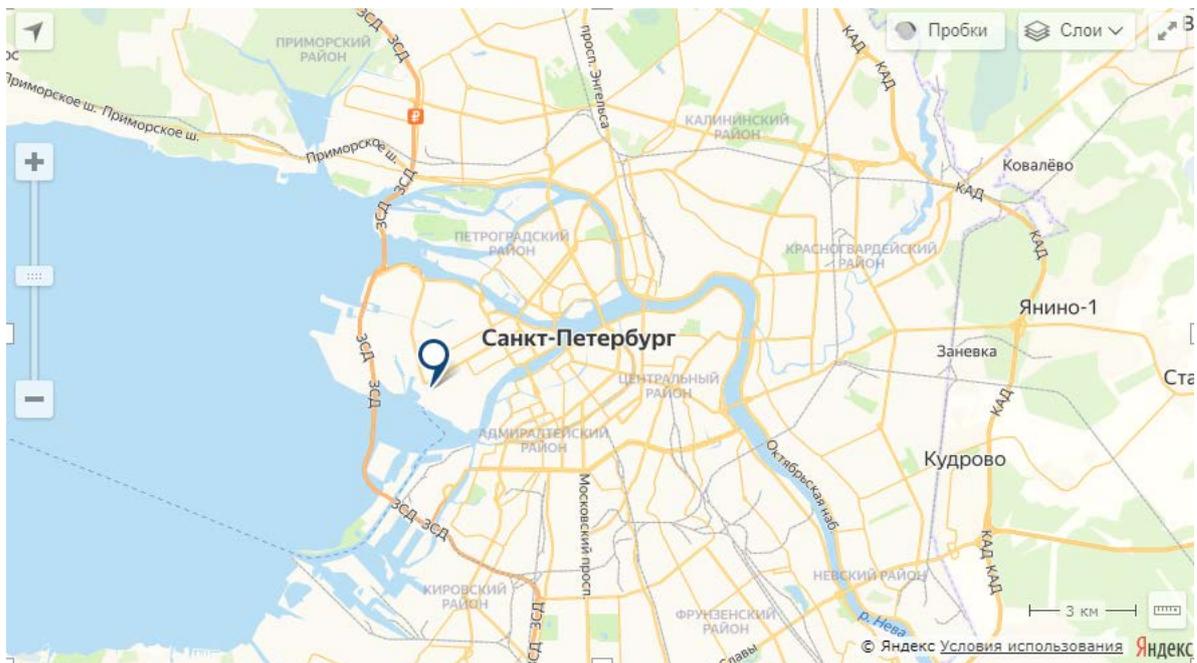


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

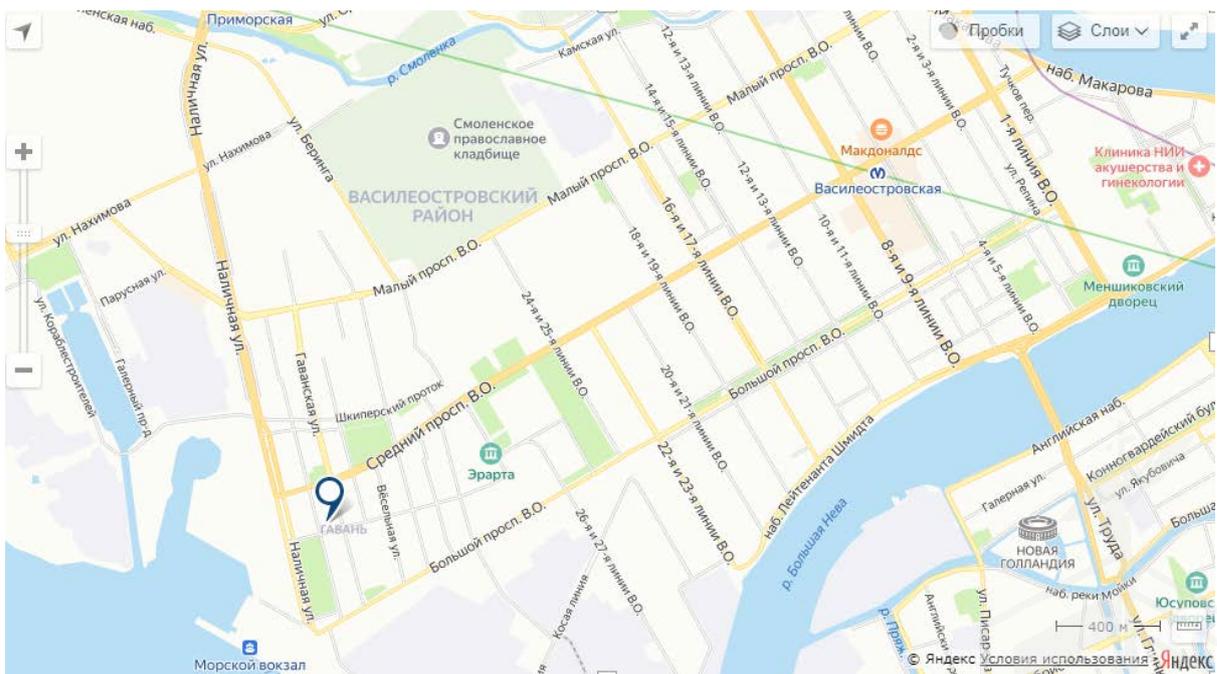


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 11-Н

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Опочинина, дом 17, литера В, помещение 1-Н		
Площадь помещения	48,5 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002120:2218	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-42575030 от 25.11.2020 г.
Кадастровая стоимость, руб.	6 774 800, 49	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-42575030 от 25.11.2020 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	134 682,45	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.11.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	0	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.11.2020
Наименование	Магазин	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-42575030 от 25.11.2020г
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-42575030 от 25.11.2020 г.
Этаж расположения	Цокольный	по данным Росреестра и выписки из № КУВИ-002/2020-42575030 от 25.11.2020 г.
Вид права	Собственность 78-78-01/0449/2008-269 от 11.09.2008	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-42575030 от 25.11.2020 г.
Вход	Отдельный с улицы (защит), общий с улицы.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: между ч.п. 3 и ч.п. 4 защит старый проем и устроен новый, между ч.п. 3 и ч.п. 4 перенесена перегородка (расширены границы ч.п. 4); защит отдельный вход в помещение со двора .	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требует косметического ремонта	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



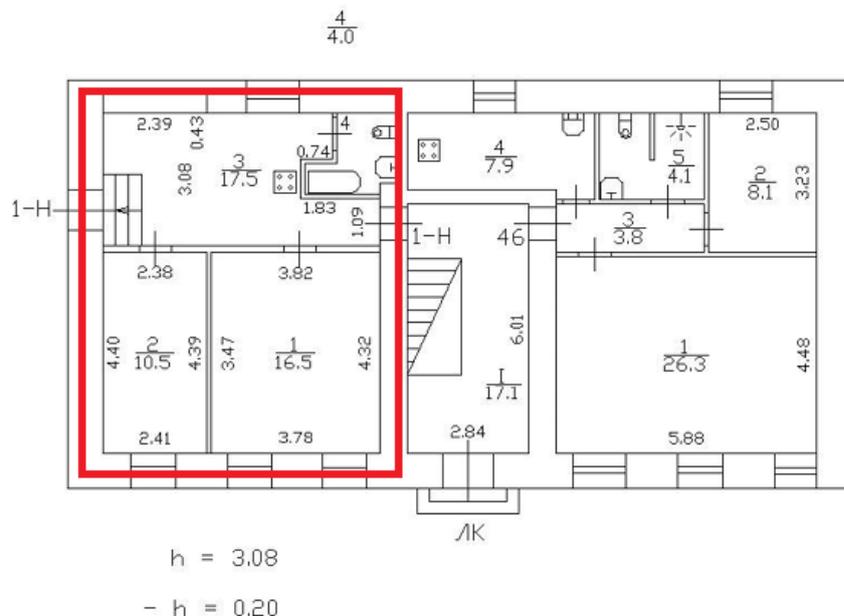


Рисунок 3. План помещения 1-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в западной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, объектами, входящими с состав Ленэкспо, в шаговой доступности располагается Опочининский сад, территория «Севкабель Порт», Морской вокзал, объект расположен внутри градообразующего квартала.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Средний проспект В.О., Наличная ул. Большой проспект В.О. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии примерно 200 м (2-3 минуты пешком) от Объекта оценки (автобус № 151, 6, маршрутные такси № К-44, К-30, К-120), на расстоянии примерно 300 м (3-4 минуты пешком) располагается трамвайная остановка (трамвай № 40, № 6). Две станции метро располагаются от Объекта оценки примерно в 30 минутах ходьбы пешком: Приморская (2,4 км 28 минут) и Василеостровская (2,7 км 33 минуты).

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.



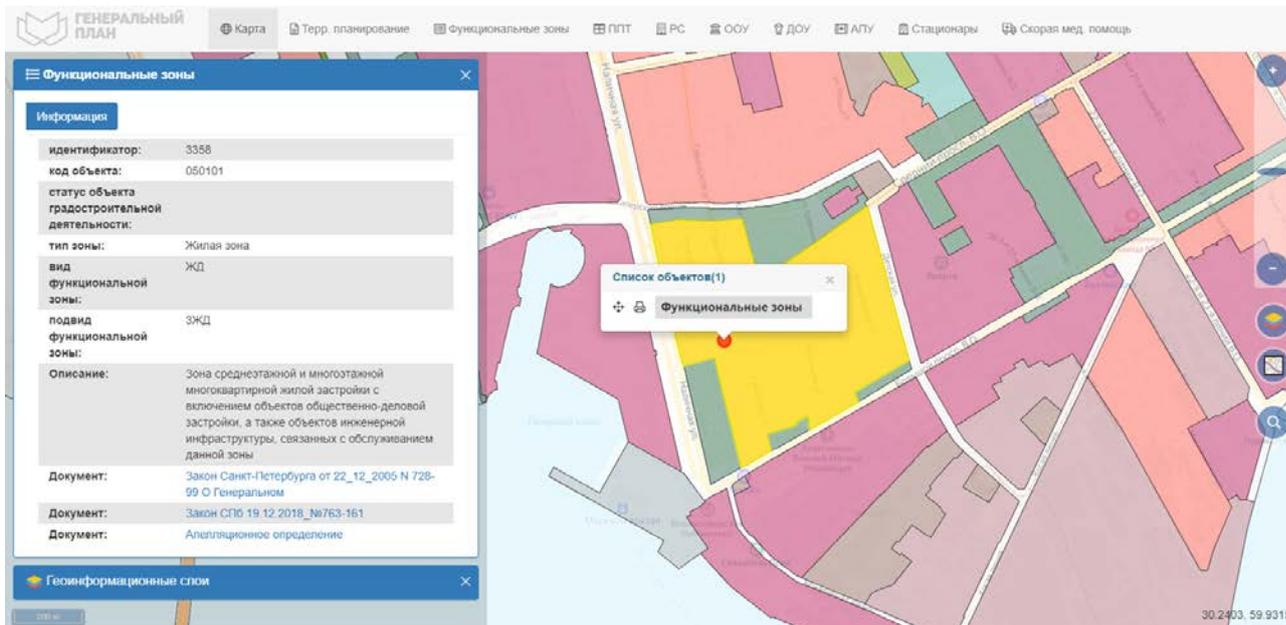


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «ТЗЖДЗ» – 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).

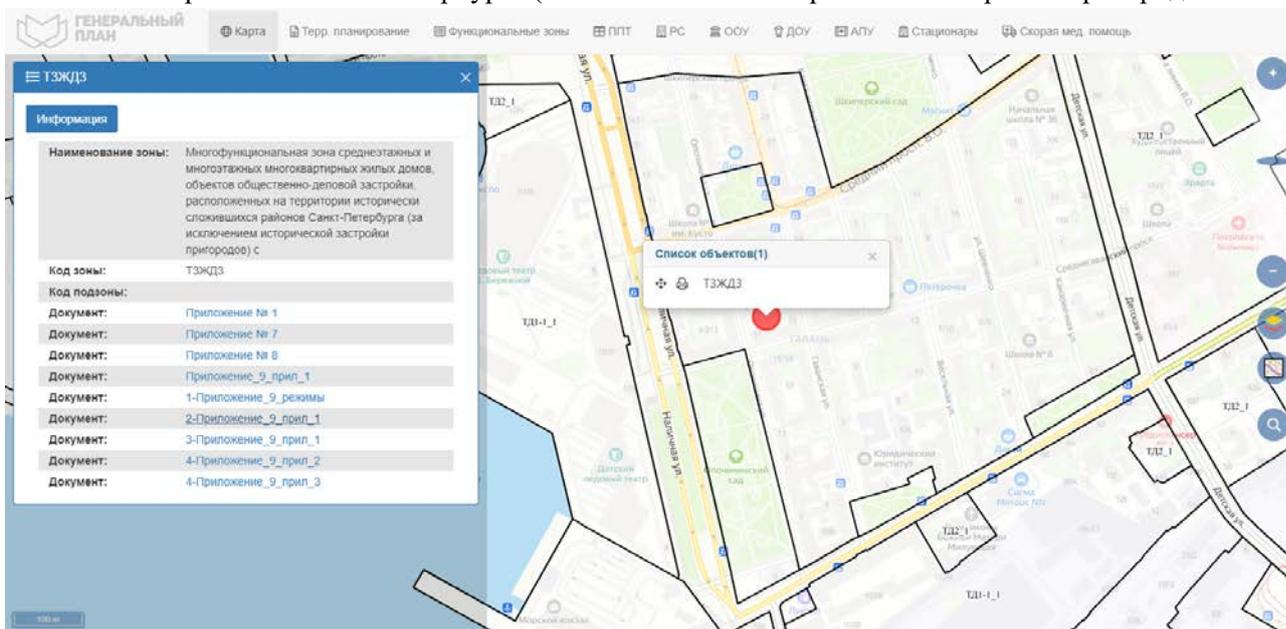


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2020-42575030 от 25.11.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: Санкт-Петербург, ул. Опочинина, д. 17, литера. В, пом. 1-Н, не зарегистрировано.

В соответствии с Письмами КГИОП № 01-25-23843/20-0-1 от 27.11.2020 объект, расположенные по адресу: 199106, г. Санкт -Петербург, Опочинина улица, дом 17, литера В 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 2 (участок ОЗРЗ-

2(06)).

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 №9901-5-1-2 от 24.07.2019 г. Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Опочинина, д. 17В, пом. 1-Н





Фото №3: Внутреннее состояние пом. 1-Н



Фото №4: Отдельный зашитый вход в пом. 1-Н



Фото №5: Внутреннее состояние помещения



Фото № 6 Внутреннее состояние помещения



Фото № 7: Внутреннее состояние помещения



Фото № 8: Внутреннее состояние помещения



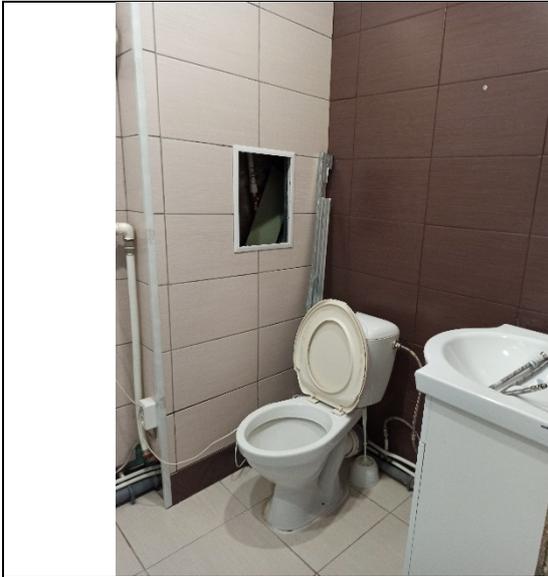


Фото № 9 Сан.узел



Фото № 10 Сан.узел. душевая кабина



Фото № 11 Общий вход



Фото № 12 Отдельный, защищенный вход



Фото № 13 Оконные проемы пом. 1-Н



Фото № 14 Фасад здания



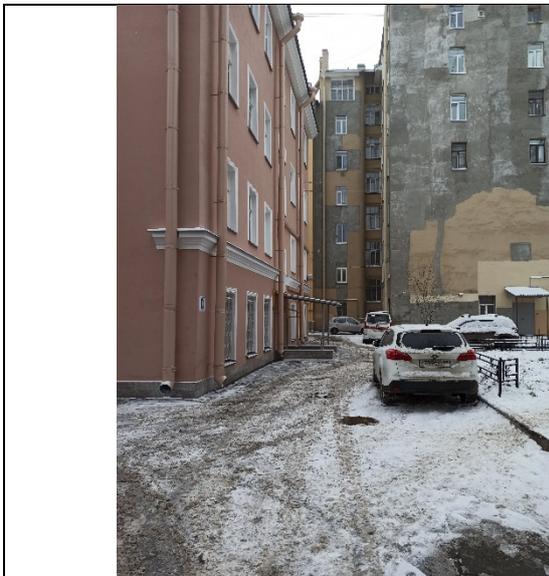


Фото № 15 Соседние окружение

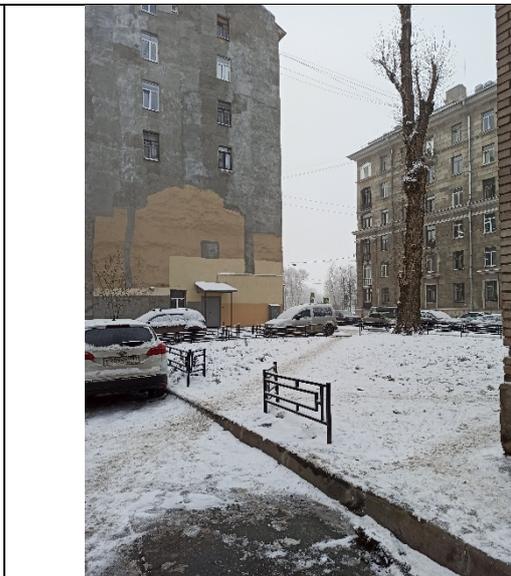


Фото № 16 Соседние окружение



Фото № 17 Соседние окружение



Фото № 18 Соседние окружение



А К Т

**контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Опочинина, дом 17, литера В, помещение 1-Н**

Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Опочинина, дом 17, литера В
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Опочинина, дом 17, литера В, помещение 1-Н, общая площадь 48,5 кв. м., кадастровый номер 78:06:0002120:2218, цокольный этаж
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение
Назначение	нежилое
Рынок недвижимости	вторичный
Общая площадь, кв.м	48,5
Этаж	цокольный
Кадастровый номер встроенного помещения	78:06:0002120:2218
Кадастровая стоимость, руб.	6 774 800, 49
Кадастровый номер здания, в котором располагается помещение	78:06:0002120:2004
Вид права	Право собственности
Выписка из ЕГРН	№ КУВИ-002/2020-42575030 от 25.11.2020 г.
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 18.01.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект расположен внутри квартала, в жилом многоквартирном доме, этаж расположения - цокольный. Имеются отдельный и общий входы в помещения, отдельный вход зашит. Внутренняя отделка объекта - требуется незначительный косметический ремонт. Визуально выявлены перепланировки: между ч.п. 3 и ч.п. 4 зашит старый проем и устроен новый, между ч.п. 3 и ч.п. 4 перенесена перегородка (расширены границы ч.п. 4); зашит отдельный вход в помещение со двора .
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное (не красная линия)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация.
Использование на дату оценки	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	18.01.2021	Дата	



3. 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 бытового обслуживания (салон красоты, шоурум и пр.)*.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно	Стоимость за кв. м. руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Опочинина, дом 17, литера В, помещение 1-Н, общая площадь 48,5 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002120:2218, цокольный этаж	66 804	3 240 000	80 165	3 888 000
Итого:	66 804	3 240 000	80 165	3 888 000

