

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., дом 59, корпус 1, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 304,3 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005018:1934, 1 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 03.02.2021;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 08.02.2021;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА
 - на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

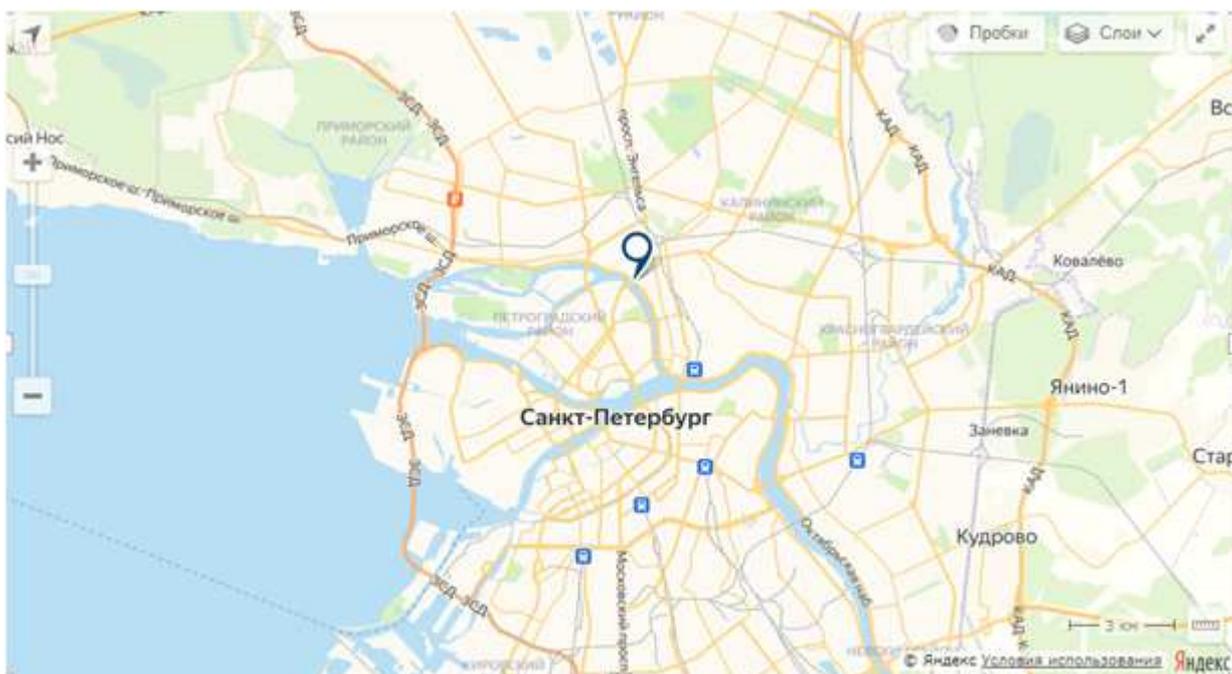


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

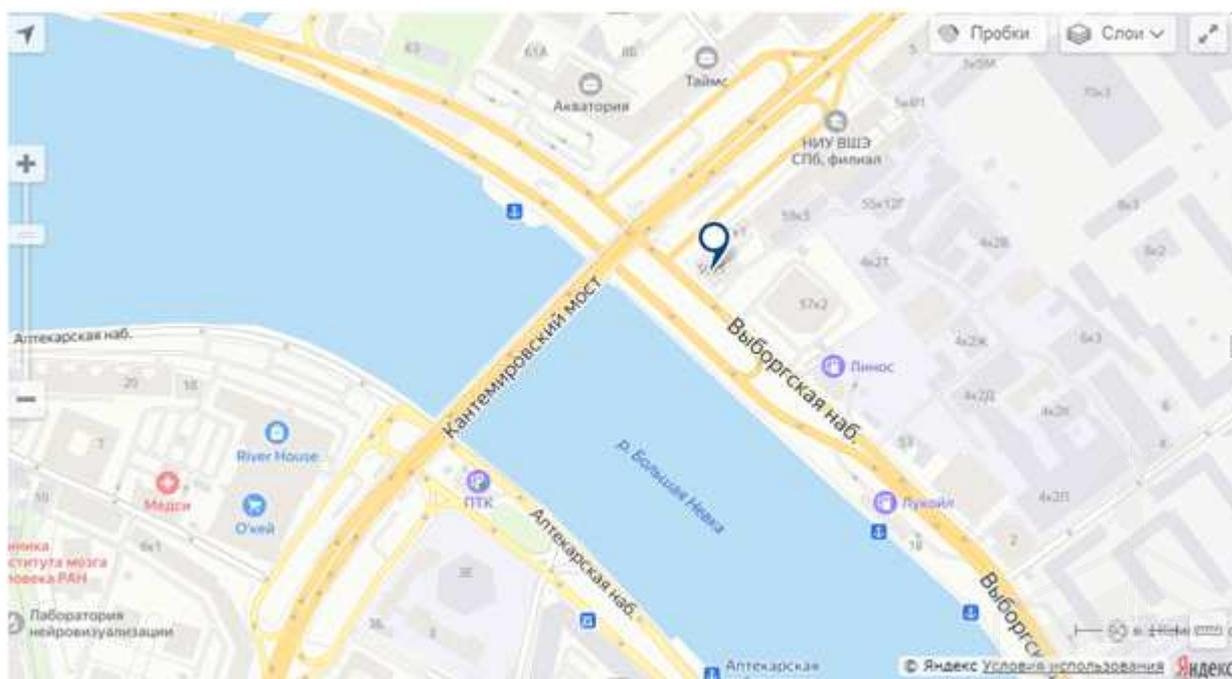


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 2-Н

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., дом 59, корпус 1, литер А, помещение 2-Н,		
Площадь помещения	304,3 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:36:0005018:1934	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-99839 от 16.07.2020 г.
Кадастровая стоимость, руб.	33 081 562,26	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-99839 от 16.07.2020 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	845 953,09	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 14.07.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	633 010,2	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 14.07.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-99839 от 16.07.2020 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-99839 от 16.07.2020 г.
Этаж расположения	1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-99839 от 16.07.2020 г.
Вид права	Собственность, № 78-01-23/2001-599.1 от 09.02.2001	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-99839 от 16.07.2020 г.
Вход	3 общих входа	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.09.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Есть возможность подключения: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.09.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Между ч.п. 25 и ч.п. 27 зашит дверной проем; между ч.п. 21 и ч.п. 24, между ч.п. 13 и ч.п. 11 оборудованы проходы; в ч.п. 14 установлена перегородка.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.09.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется проведение капитального ремонта	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.09.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.09.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



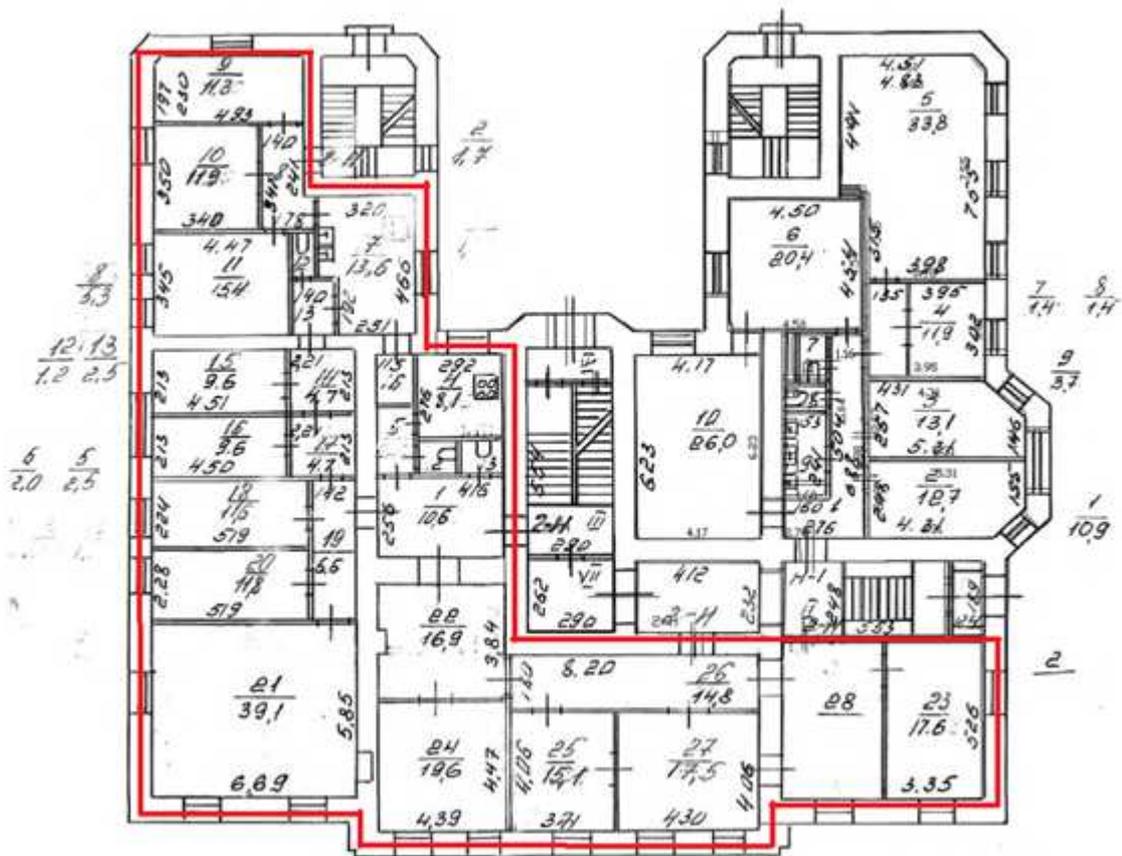


Рисунок 3. Расположение пом. 2-Н на плане здания

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в одной из центральной части г. Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами новой жилой застройкой, коммерческими объектами, в шаговой доступности располагается Кантемировский мост, Национальный исследовательский университет Высшая школа экономики Санкт-Петербург, Филиал РТРС Санкт-Петербургский региональный центр, Эксис официальный дилер Hyundai, Бизнес-центр «Акватория» и река Большая Нева. Объект расположен на первой линии.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Выборгская наб., Кантемировский мост, Кантемировская ул., просп. Медиков, Аптекарская наб. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии примерно 400 м (5 минут ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус №1856, маршрутные такси № К-10, К-131, К-149, К-175, К-369, троллейбус № 31).

Станция метро «Лесная» располагается в 17 минутах (1,4 км) ходьбы пешком от Объекта оценки.

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.

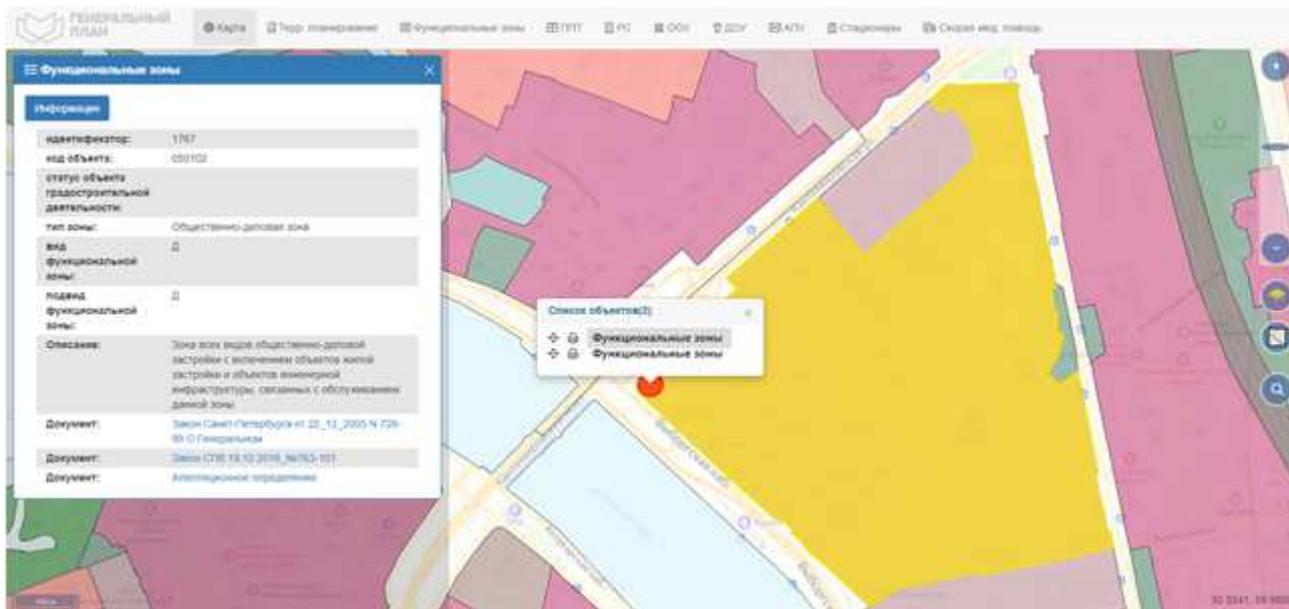


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.

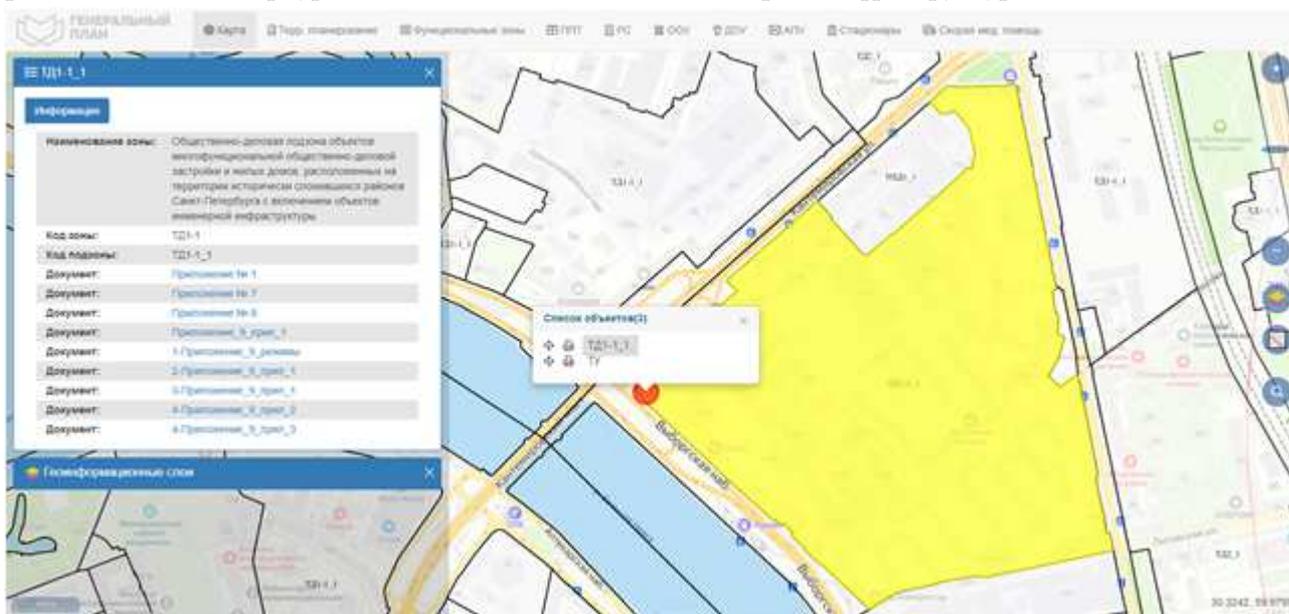


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № 78/001/004/2020-99839 от 16.07.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, наб. Выборгская, д 59, корп. 1, литер А, пом. 2-Н не зарегистрировано.

Согласно письму КИО № 04/07-23505/20-0-0 от 30.10.2020 здание, в котором расположен Объект, относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом бумагопрядильной и трикотажной Николаевской мануфактуры акционерного общества мануфактур «И.А. Воронин, Лютш и Чешер». Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 03.04.2017 № 07-19-104/17:

Сведения о наименовании объекта	Жилой дом бумагопрядильной и
---------------------------------	------------------------------

	трикотажной Николаевской мануфактуры акционерного общества мануфактур «И.А. Воронин, Лютш и Чешер"
Сведения о времени возникновения или дате создания объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и(или) датах связанных с ним исторических событий	1913-1914 гг.
Сведения о местонахождении объекта (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 59, корпус 1, литера А, пом. 2-Н
Сведения о категории историко-культурного значения объекта	Объект культурного наследия регионального значения
Сведения о виде объекта (памятник, ансамбль, достопримечательное место)	Памятник
Сведения об органе государственной власти, принявшем решение об отнесении объекта к памятникам истории и культуры	распоряжение КГИОП "О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры	10-28 от 29.09.2009
Регистрационный номер объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	781710971150005

Согласно письму КГИОП № 01-25-24760/20-0-1 от 14.12.2020 распоряжением КГИОП от 03.04.2017 № 07-19-104/17 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца Объекта, пунктом 25 которого предусмотрено выполнение работ по реставрации Объекта на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с согласованной с КГИОП проектной документацией, в срок до 03.04.2022.

Также в соответствии со статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работы по сохранению ОКН проводятся на основании письменного задания и разрешения на проведение указанных работ, выданных КГИОП, и в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП в установленном порядке.

Перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бумагопрядильной и трикотажной Николаевской мануфактуры акционерного общества мануфактур «И.А. Воронин, Лютш и Чешер», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская наб., 59, корп. 1, лит. А представлен в Приложении № 2 к охранному обязательству Приложение к распоряжению КГИОП №10-460 от 03.08.2011 г.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., дом 59, корпус 1, литера А, помещение 2-Н



Фото №1: Внешний вид здания



Фото №2: Внешний вид здания



Фото №3: Вход через соседнее помещение 1-Н



Фото №4: Вход через соседнее помещение 1-Н



Фото №5: Внутреннее состояние Объекта



Фото №6: Внутреннее состояние Объекта



Фото №7: Внутреннее состояние Объекта



Фото №8 Внутреннее состояние Объекта





Фото №9: Внутреннее состояние Объекта



Фото №10: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 11: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 12: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 13: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 14: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 15: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 16: Внутреннее состояние Объекта





Фото № 17 Внутреннее состояние Объекта



Фото № 18: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 19: Внутреннее состояние Объекта



Фото №20: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 21: Внутренний двор и окна пом. 1-Н и 4-Н



Фото № 22: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 23: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 24: Внутреннее состояние Объекта



А К Т

**контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., дом 59, корпус 1, литера А, помещение 2-Н**

Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., дом 59, корпус 1, литера А, помещение 2-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., дом 59, корпус 1, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 304,3 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005018:1934, 1 этаж
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение
Назначение	нежилое
Рынок недвижимости	вторичный
Общая площадь, кв.м	304,3
Этаж	1
Кадастровый номер встроенного помещения	78:36:0005018:1934
Кадастровая стоимость, руб.	33 081 562,26
Кадастровый номер здания, в котором располагается помещение	78:36:0005018:1114
Вид права	Право собственности
Выписка из ЕИРН	78/001/004/2020-99839 от 16.07.2020
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 03.02.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект расположен на первой линии, в жилом многоквартирном доме, этаж расположения - первый. Здание, в котором располагается пом. 2-Н, находится в неудовлетворительном состоянии. Входы: 3 общих входа. Внутренняя отделка объекта - требуется капитальный ремонт. Визуально выявлены перепланировки: между ч.п. 25 и ч.п. 27 зашит дверной проем; между ч.п. 21 и ч.п. 24, между ч.п. 13 и ч.п. 11 оборудованы проходы; в ч.п. 14 установлена перегородка. Вход в помещение на момент осмотра осуществлялся через соседнее помещение 1-Н.
Расположение относительно красной линии	Здание располагается на красной линии.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	На дату осмотра инженерные коммуникации отключены, имеется возможность подключения.
Использование на дату оценки	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев Д.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	03.02.2021	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 имущества административно-офисного назначения после проведения капитального ремонта.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., дом 59, корпус 1, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 304,3 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005018:1934, 1 этаж	44 364	13 500 000	53 237	16 200 000
Итого:	44 364	13 500 000	53 237	16 200 000

