

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Ропшинская ул., дом 24, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 42,6 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003142:2360, 7 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 05.03.2021;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 05.03.2021;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА
 - на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

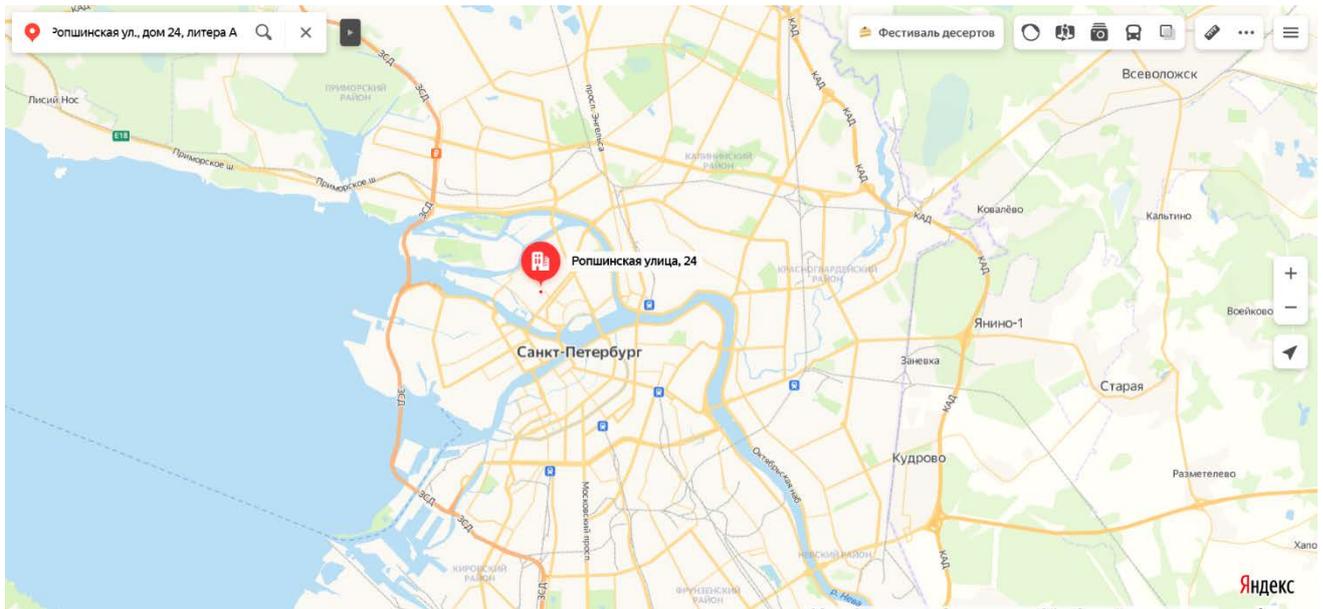


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

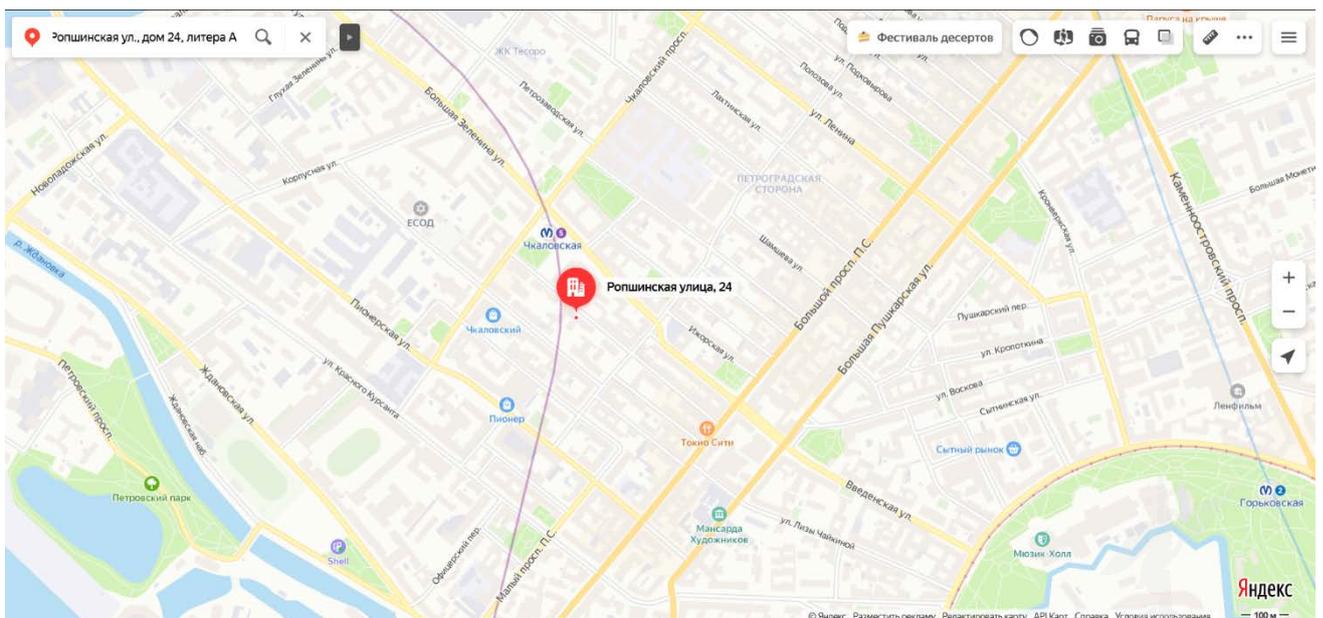


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 10-Н

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ропшинская ул., дом 24, литера А, помещение 10-Н		
Площадь помещения	42,6 м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:07:0003142:2360	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-46058231 от 07.12.2020 г.
Кадастровая стоимость, руб.	3 935 797,5	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-46058231 от 07.12.2020 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	166 224,79	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 07.12.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	71 744,18	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 07.12.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № № КУВИ-002/2020-46058231 от 07.12.2020 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № № КУВИ-002/2020-46058231 от 07.12.2020 г.
Этаж расположения	7	по данным Росреестра и выписки из № № КУВИ-002/2020-46058231 от 07.12.2020 г.
Вид права	Собственность 78:07:0003142:2360-74/144/2020-1 от 28.10.2020	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № № КУВИ-002/2020-46058231 от 07.12.2020 г.
Вход	Общий вход со двора. Вход осуществляется через отдельную лестницу, ведущую в помещение 10-Н и чердак.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.12.2020 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 22.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: между ч.п. 1,2,3,4,5 демонтированы и установлены новые перегородки (изменены границы ч.п.); в ч.п. 1 устроена антресоль.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное. Требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	На дату оценки не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Чкаловский проспект, Ропшинская улица, Малый проспект Петроградской стороны, Большой проспект Петроградской стороны и Большая Разночинная улица. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшие остановки общественного транспорта («Станция метро Чкаловская») расположены на расстоянии примерно 350 м (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 14, 25, 191, 1, маршрутные такси № К-120, К-131). Также, на расстоянии 410 м (5 минут пешком) от Объекта оценки расположена остановка «Введенская улица» (автобусы №128, 10, троллейбусы № 9, 31, 1, маршрутные такси № К-149, К-127, К-32, К-690, К-175, К-10).

Станция метро «Чкаловская» располагается в 4 минутах (320 м) 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 «ЗЖД» - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

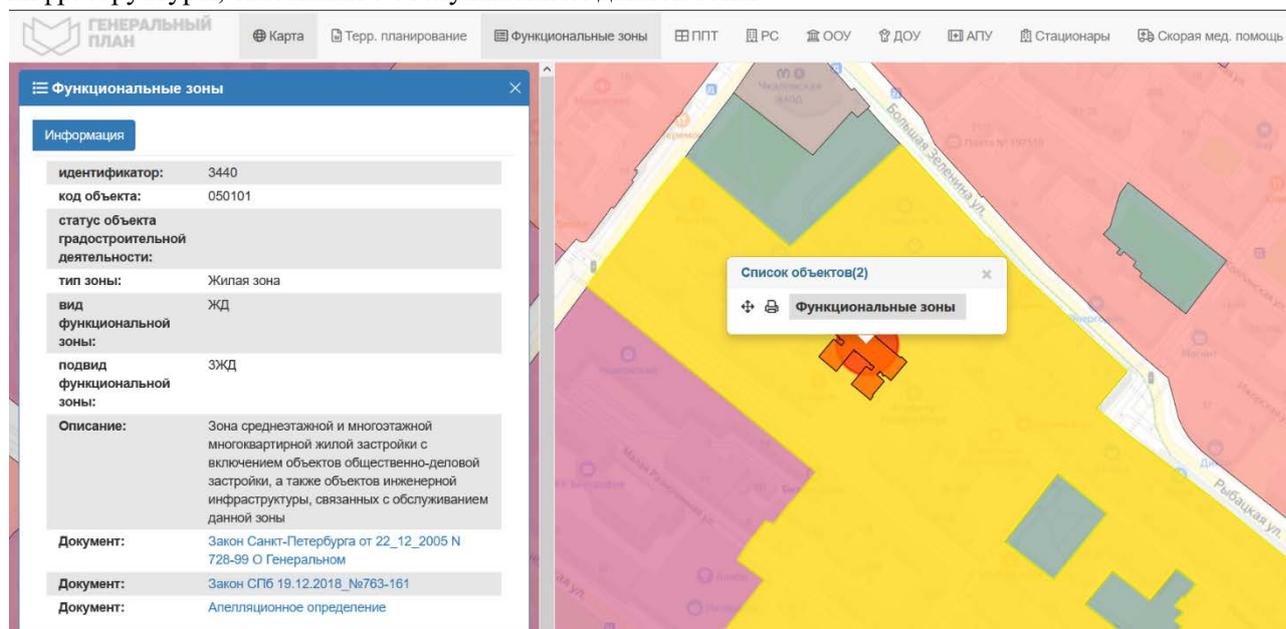


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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).



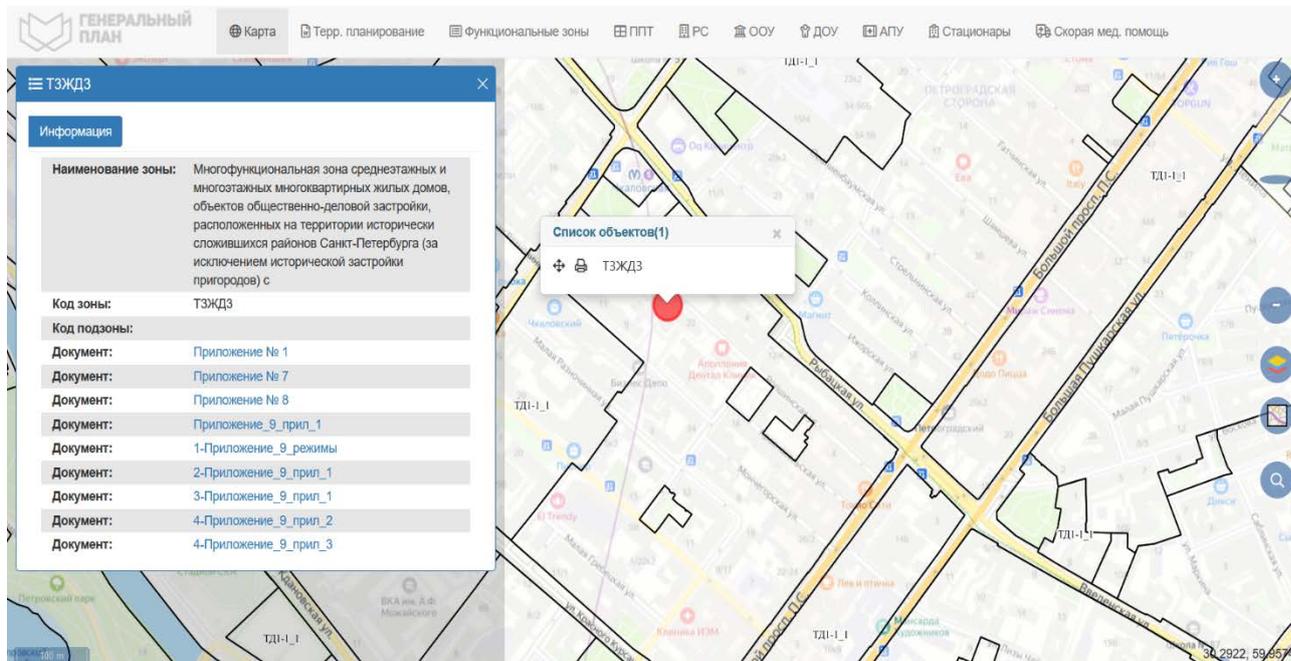


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2020-46058231 от 07.12.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Ропшинская ул., дом 24, литера А, помещение 10-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-154/20-0-1 объект, расположенный по адресу: 197110, г. Санкт-Петербург, Ропшинская улица, дом 24, литера А 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(07)01).

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».



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Ропшинская ул., дом 24, литера А, помещение 10-Н



Фото № 1. Общий вход



Фото № 2. Лестничная клетка



Фото № 3. Лестничная клетка

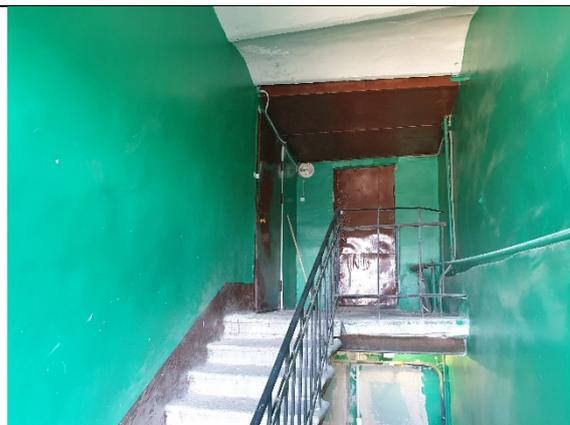


Фото № 4. Вход в пом. 10-Н и вход на чердак

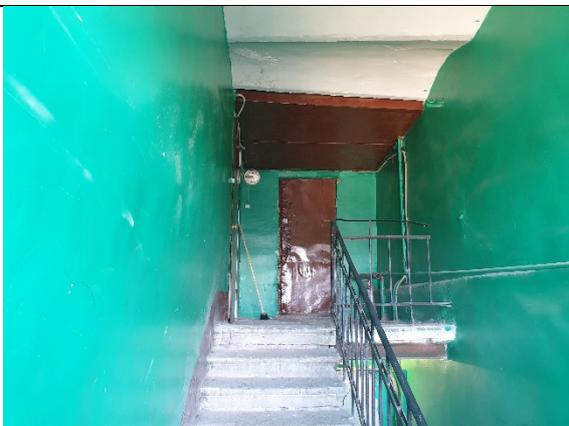


Фото № 5. Вход в пом. 10-Н и вход на чердак



Фото № 6. Вход в пом. 10-Н



Фото № 7. Вход в пом. 10-Н



Фото № 8.



Фото № 9.



Фото № 10. Вид из окна



Фото № 11.



Фото № 12.



Фото № 13.



Фото № 14. Антрессоль



Фото № 15. Антрессоль



Фото № 13.

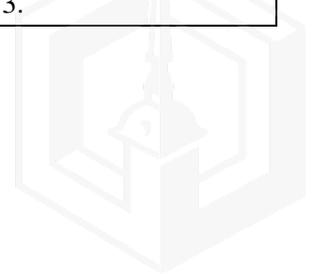




Фото № 14. Вход в здание



Фото № 15. Вход в здание



Фото № 16. Внешнее окружение, вид со двора



Фото № 17. Внешнее окружение, вид со двора



Фото № 18. Внешнее окружение вид с улицы



Фото № 19. Внешнее окружение. Вход во двор



Фото № 20. Внешнее окружение вид с улицы



Фото № 21. Внешнее окружение вид с улицы



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ропшинская ул., дом 24, литера А, помещение 10-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Ропшинская ул., дом 24, литера А, помещение 10-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Ропшинская ул., дом 24, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 42,6 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003142:2360, 7 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	42,6
Этаж	7
Кадастровый номер помещения	78:07:0003142:2360
Кадастровая стоимость, руб.	3 935 797,5
Кадастровый номер здания	78:07:0003142:2010
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 78:07:0003142:2360-74/144/2020-1 от 28.10.2020
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 05.03.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Вход: общий вход. Обеспеченность инженерной инфраструктурой: элементы электроснабжение, отопление, водоснабжение, визуально выявлены элементы канализации. В результате визуального осмотра выявлены перепланировки: между ч.п. 1,2,3,4,5 демонтированы и установлены новые перегородки (изменены границы ч.п.); в ч.п. 1 устроена антресоль. Состояние объекта: удовлетворительное, требуется ремонт.
Расположение относительно красной линии	Здание расположено на красной линии.
Использование на дату осмотра	На дату оценки 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	05.03.2021	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 приспособление под жилую функцию.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Рыночная стоимость, руб./кв м. с учетом НДС, округленно	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость руб./кв м. без НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Ропшинская ул., дом 24, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 42,6 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003142:2360, 7 этаж	3 700 000	86 854	3 083 333	72 379
Итого:	3 700 000	86 854	3 083 333	72 379

