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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 66, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 37,2 кв.м., кадастровый номер 78:13:0007305:3387, 1 этаж

1 . ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 05.04.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 . ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

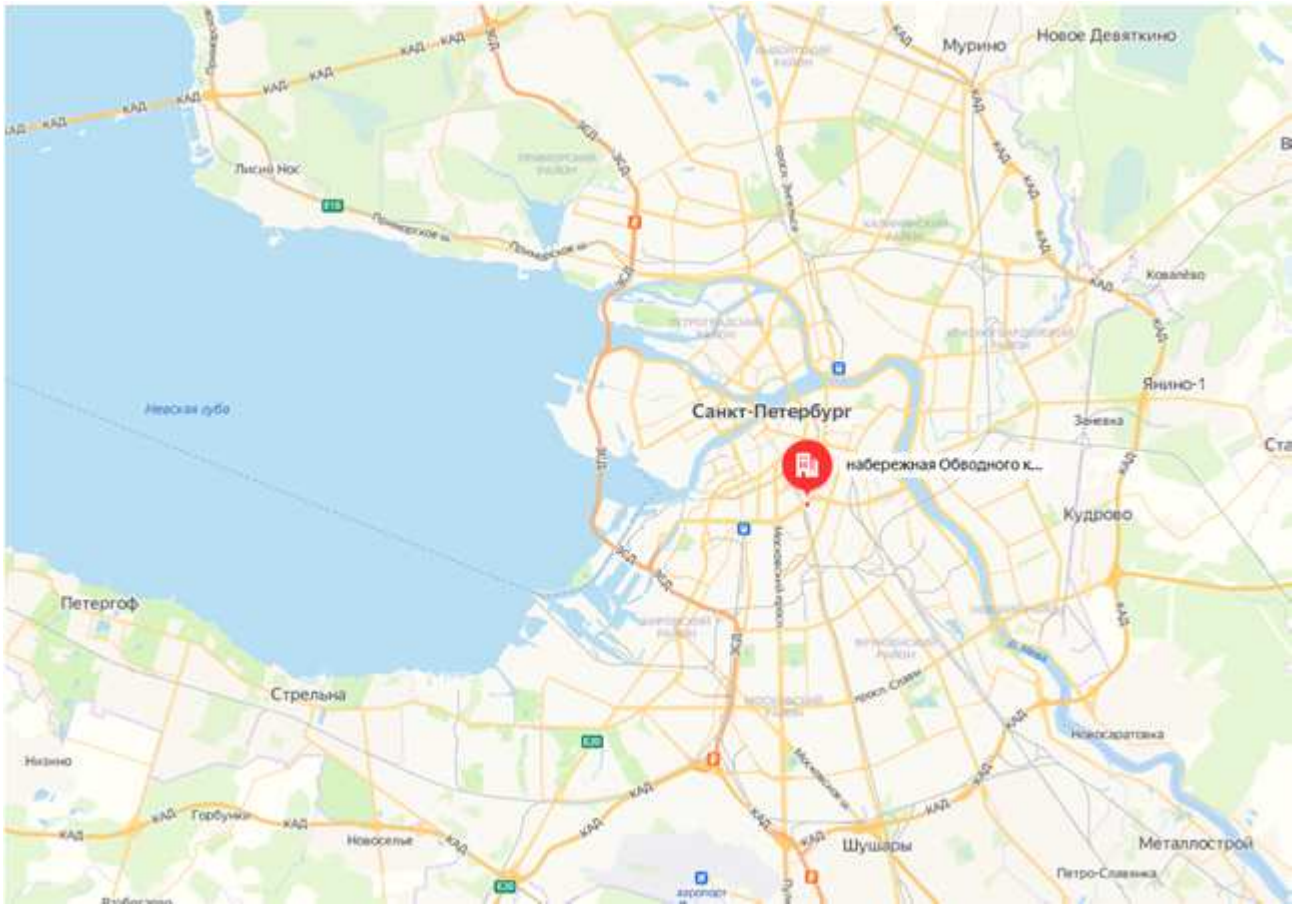

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

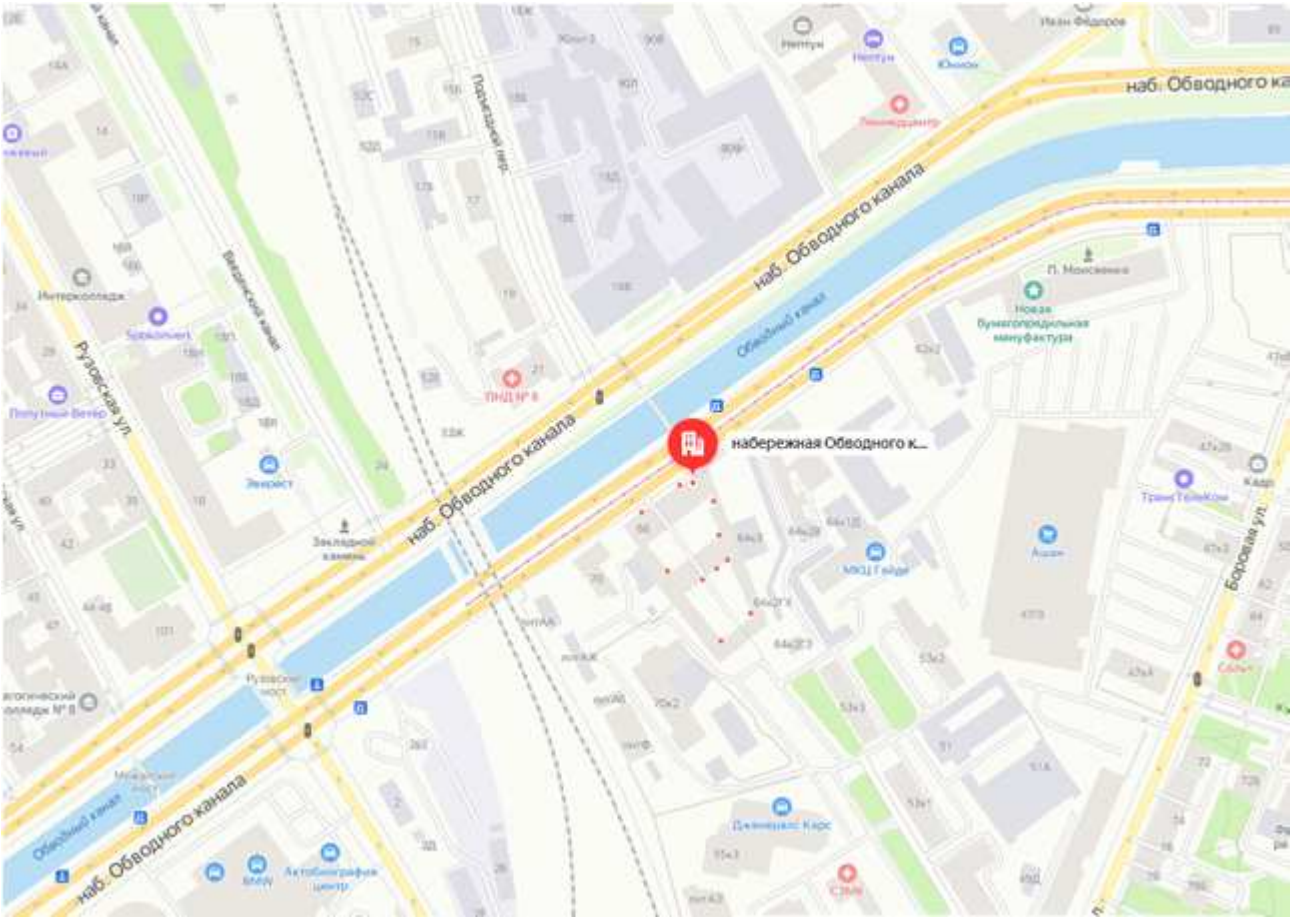

Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 9-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 66, литера. А, пом. 9-Н		
Площадь помещения	37,2 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:13:0007305:3387	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-47772340 от 16.12.2020 г.
Кадастровая стоимость, руб.	4 216 099,83	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-47772340 от 16.12.2020 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	201 996,00	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 11.12.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	3 348,00	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 11.12.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-47772340 от 16.12.2020 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-47772340 от 16.12.2020 г.
Этаж расположения	1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-47772340 от 16.12.2020 г.
Вид права	Собственность 78-78-01/0253/2006-306 от 10.10.2006	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-47772340 от 16.12.2020 г.
Вход	2 отдельных со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 66, литера. А, пом. 9-Н		
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Общее состояние удовлетворительное, однако требуется капитальный ремонт с заменой оконных и дверных проемов и пр.	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.01.20221 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Рисунок 3. Расположение пом. 9-Н на плане здания

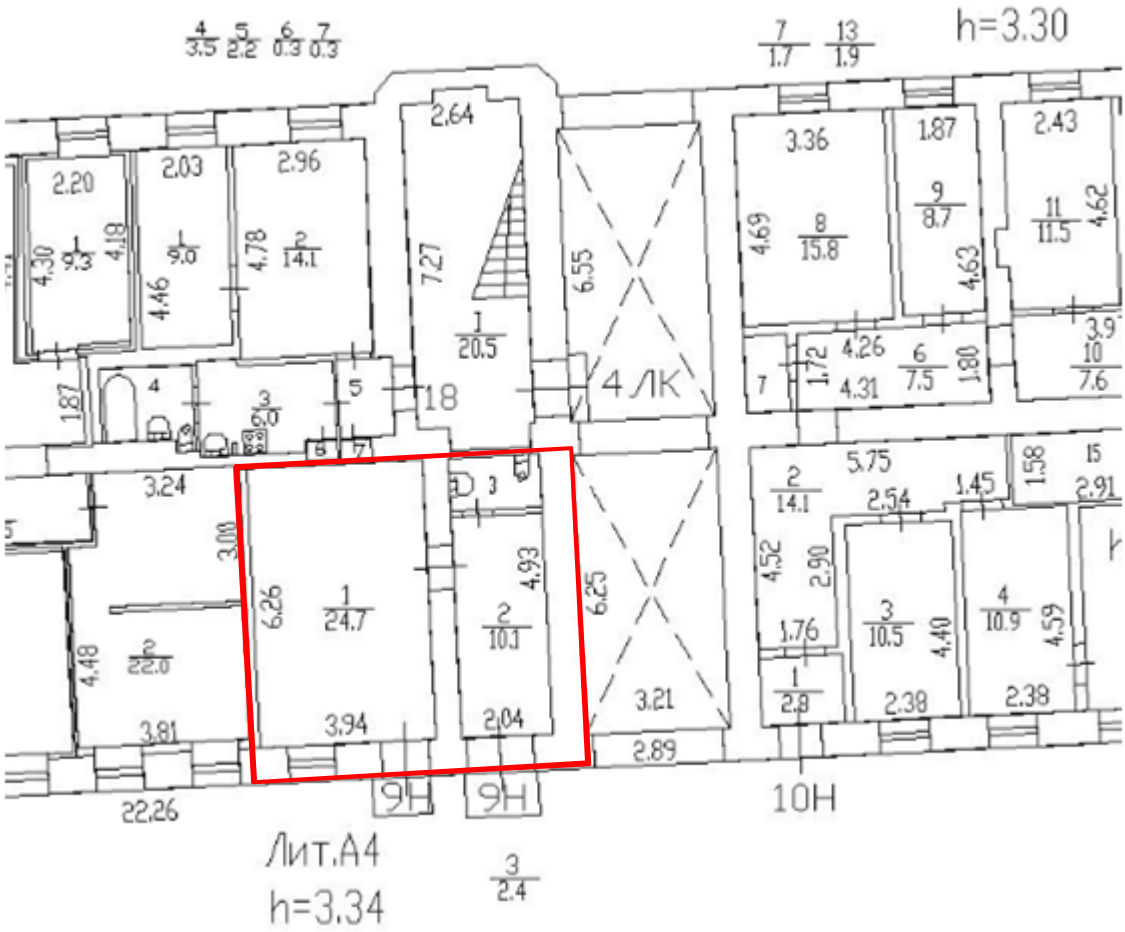

Рисунок 4. План помещения 9-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в одной из центральных частей г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, аптеками, кафе. На против располагаются административное здание и общежитие СПбГУ.

Транспортная доступность

Транспортная доступность автотранспортом к Объекту ограничивается наличием 1 ближайшей транспортной магистрали – набережная Обводного канала.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта («Набережная обводного канала 64») расположена на расстоянии 80 м (1 минута ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус № 65).

Станция метро «Обводный канал» располагается в 10 минутах (830 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 «Д» - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

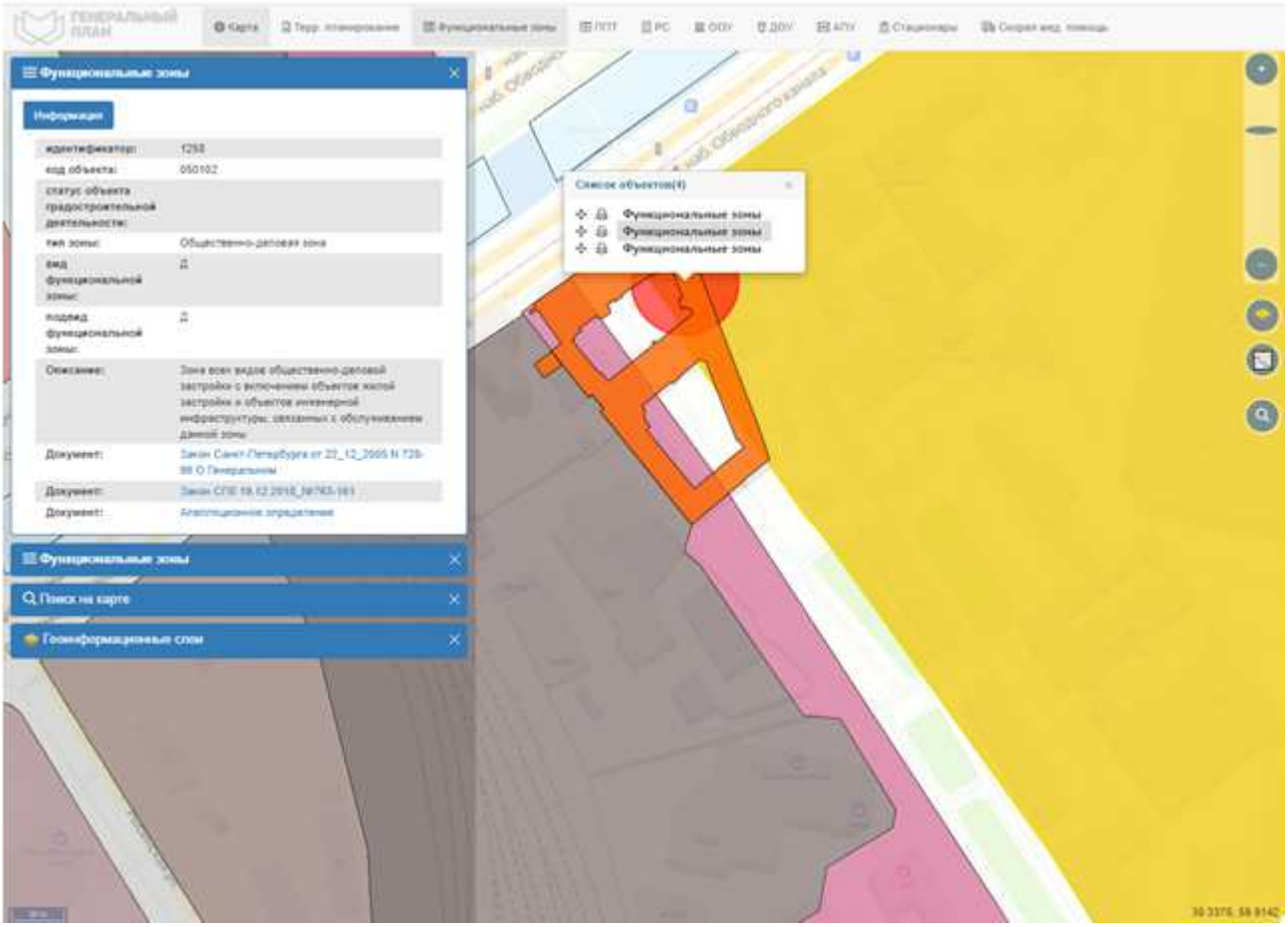

Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.

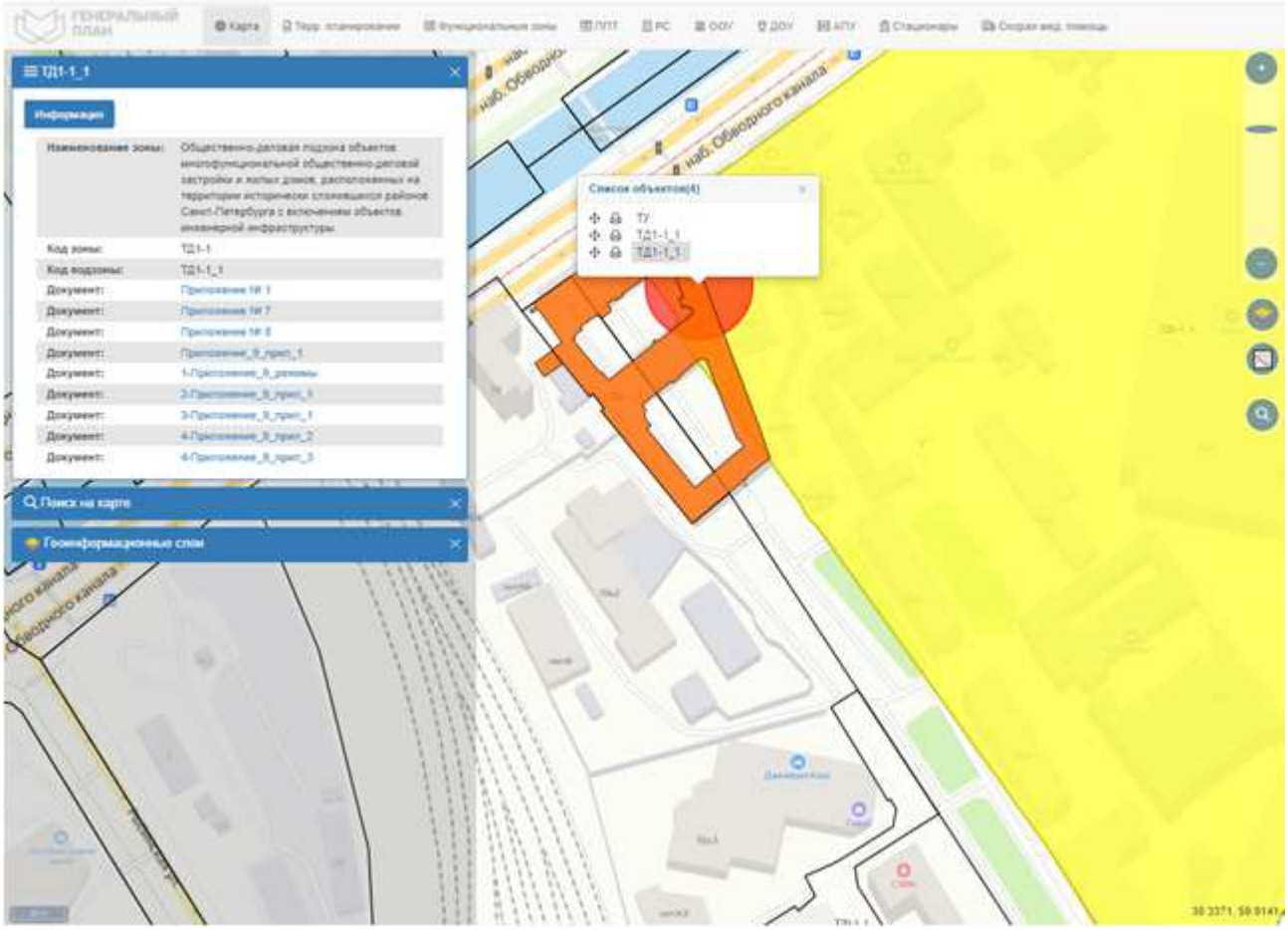

Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № КУВИ-002/2020-47772340 от 16.12.2020 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 66, литера. А, пом. 9-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-448/20-0-1 от 11.01.2021 объект, расположенный по адресу: 192007, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 66, литера. А, пом. 9-Н 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(13)).

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 КИО № УРУИ-227/21 от 15.02.2021 нежилое помещение 9-Н, расположенное по адресу: набережная Обводного канала, дом 66, литера А, предназначалось для самостоятельного использования, не связанного с обслуживанием более одного помещения дома (магазин). Технологическое оборудование в границах Объекта отсутствует. В связи с отсутствием у Объекта признаков общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, уточнение их имущественно-правового статуса на Межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях, не требуется.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 66, литера. А, пом. 9-Н

Фото № 1 – Вход в помещение	Фото № 2 - Вход в помещение
Фото № 3 – Внутреннее состояние	Фото № 4 – Внутреннее состояние
Фото № 5 – Внутреннее состояние	Фото № 6 - Внутренне состояние

Фото № 7 - Внутренне состояние	Фото № 8 - Внутренне состояние
Фото № 9 - Внутренне состояние	Фото № 10 - Внутренне состояние
Фото № 11 - Внутренний двор	Фото № 12 - Внутренний двор
Фото № 13 - Внутренний двор	Фото № 14 - Внутренний двор

Фото № 15 - Внутренний двор	Фото № 16 - Проход к помещению с набережной Обводного канала
Фото № 17 - Фасад здания	Фото № 18 - Фасад здания

А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 66, литера А, помещение 9-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 66, литера А, помещение 9-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 66, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 37,2 кв. м., кадастровый номер 78:13:0007305:3387, 1 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	37,2
Этаж	1
Кадастровый номер помещения	78:13:0007305:3387
Кадастровая стоимость, руб.	4 216 099,83
Кадастровый номер здания	78:13:0007305:3021
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78-78-01/0253/2006-306 от 10.10.2006
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 05.04.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально перепланировки не выявлены. Общее состояние удовлетворительное, однако требуется капитальный ремонт с заменой оконных и дверных проемов и пр.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	05.04.2021	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 помещения свободного назначения (например, офис, бытовые услуги) после проведения ремонта.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 66, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 37,2 кв.м., кадастровый номер 78:13:0007305:3387, 1 этаж	58 244	2 166 667	69 892	2 600 000
Итого:	**58 244**	**2 166 667**	**69 892**	**2 600 000**