

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 141, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 59 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001717:1715, 1 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 18.05.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

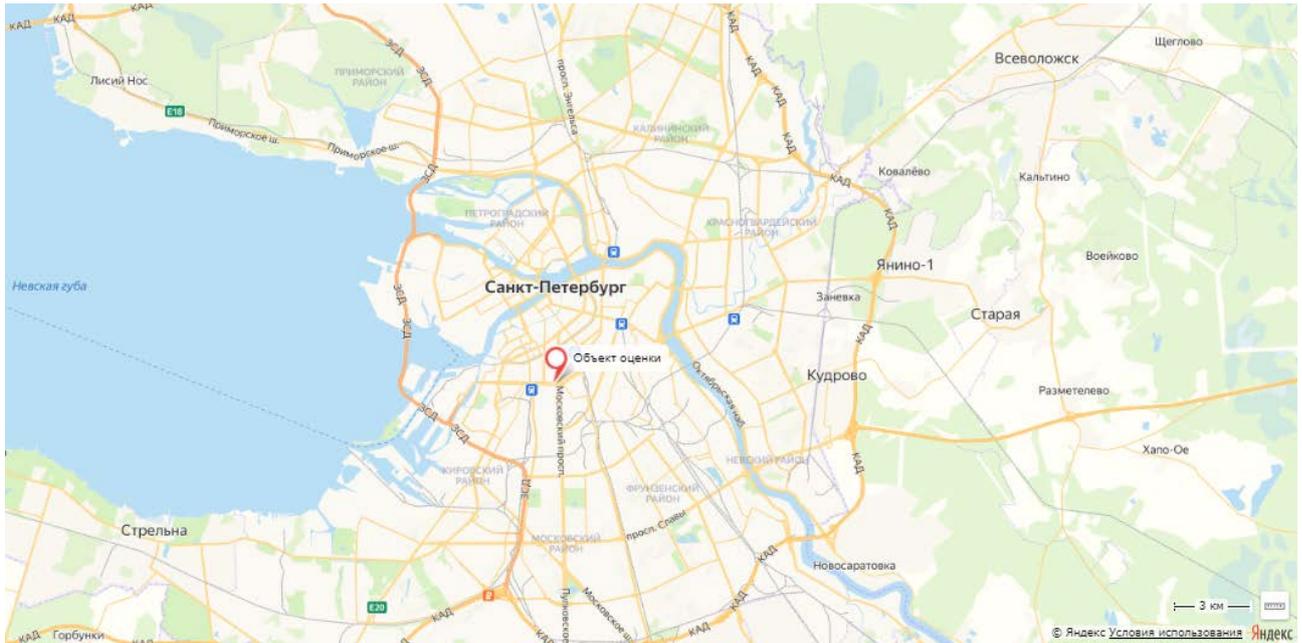


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

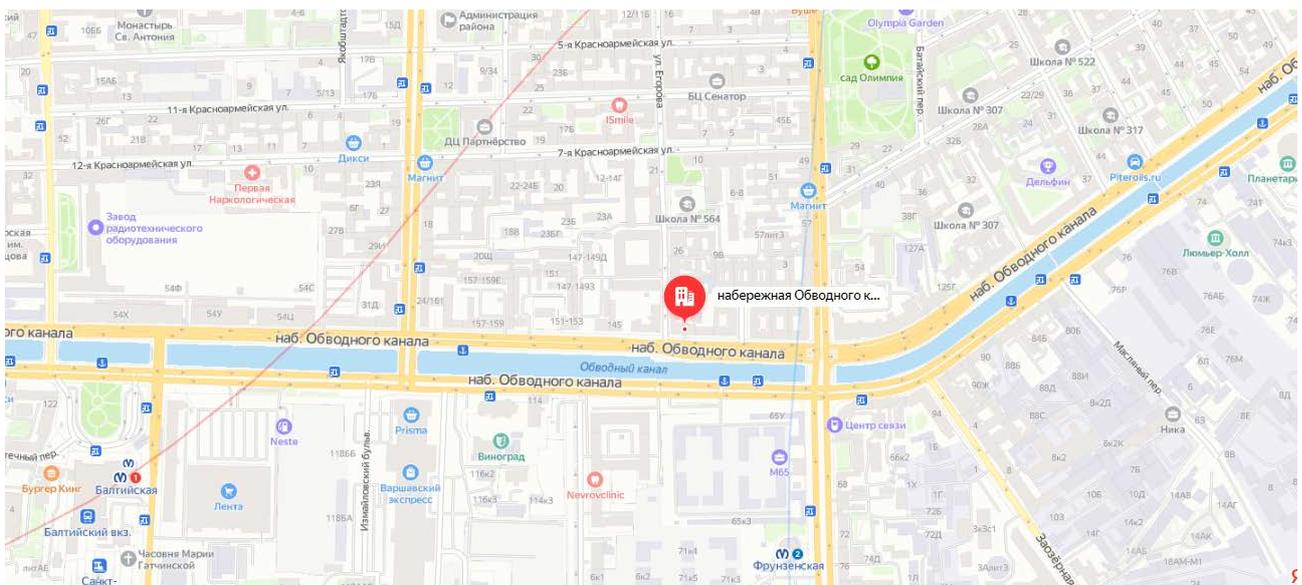


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 5-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 141, литера А, помещение 5-Н		
Площадь помещения	59 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0001717:1715	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-6144391 от 02.02.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	7 908 078,89	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-6144391 от 02.02.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	865 160,93	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 16.03.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	709 432,01	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 16.03.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-6144391 от 02.02.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-6144391 от 02.02.2021 г.
Этаж расположения	1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-6144391 от 02.02.2021 г.
Вид права	Собственность 78:32:0001717:1715-78/080/2021-1 от 12.01.2021	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-6144391 от 02.02.2021 г.
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



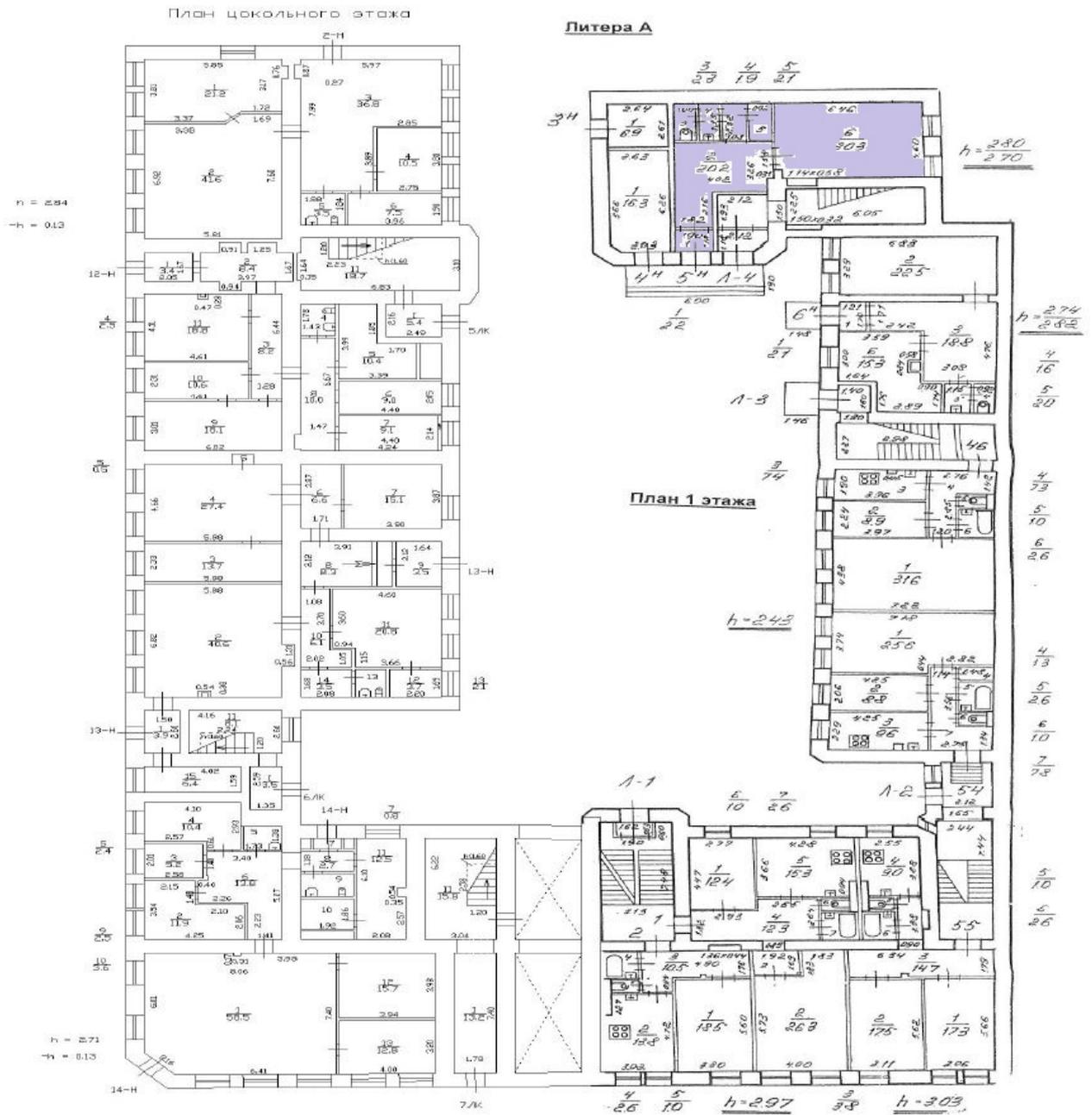


Рисунок 3. Расположение пом. 5-Н на плане здания



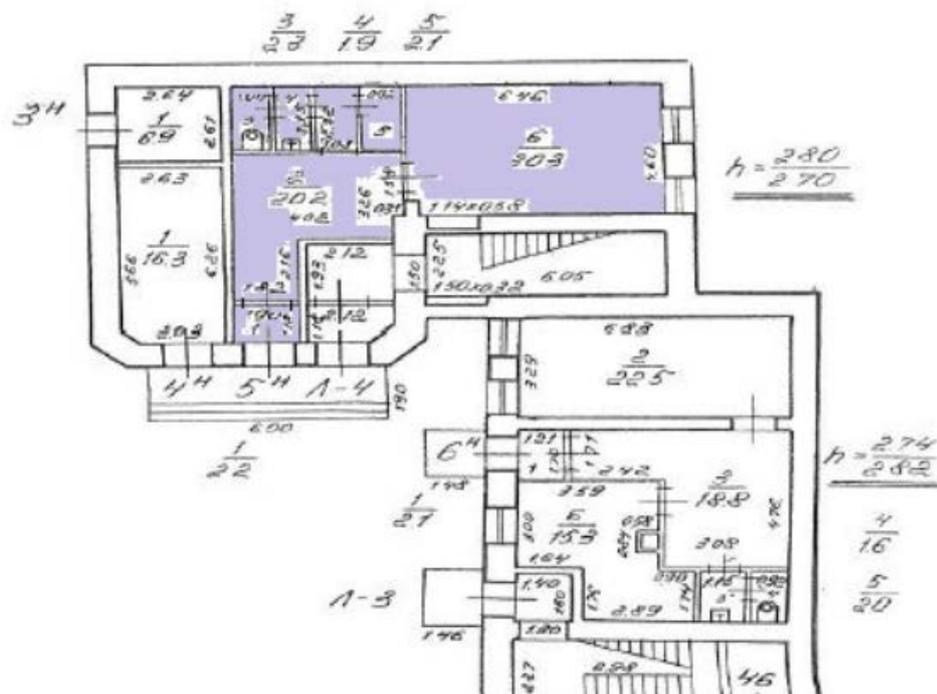


Рисунок 4. План помещения 5-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Адмиралтейском 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. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – школа № 564, школа № 307 детский сад № 145, детский сад № 154, ДДТ Измайловский, школа искусств им Д.С. Бортнянского, Воскресенская церковь, проекционный музей «Люмьер-Холл». Вход в помещение расположен во дворе. Проход во двор – со стороны улицы Егорова (свободный доступ).



Рисунок 5. Расположение проходов к помещению



Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Московский проспект, набережная Обводного канала, Измайловский проспект. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Станция метро «Фрунзенская» располагается в 8 минутах (690 м) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Набережная Обводного канала») расположена на расстоянии 320 м (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 50, троллейбусы № 15, 17, маршрутное такси № К-213, К-25, К-3, К-350, К-36).

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



Рисунок 6. 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).



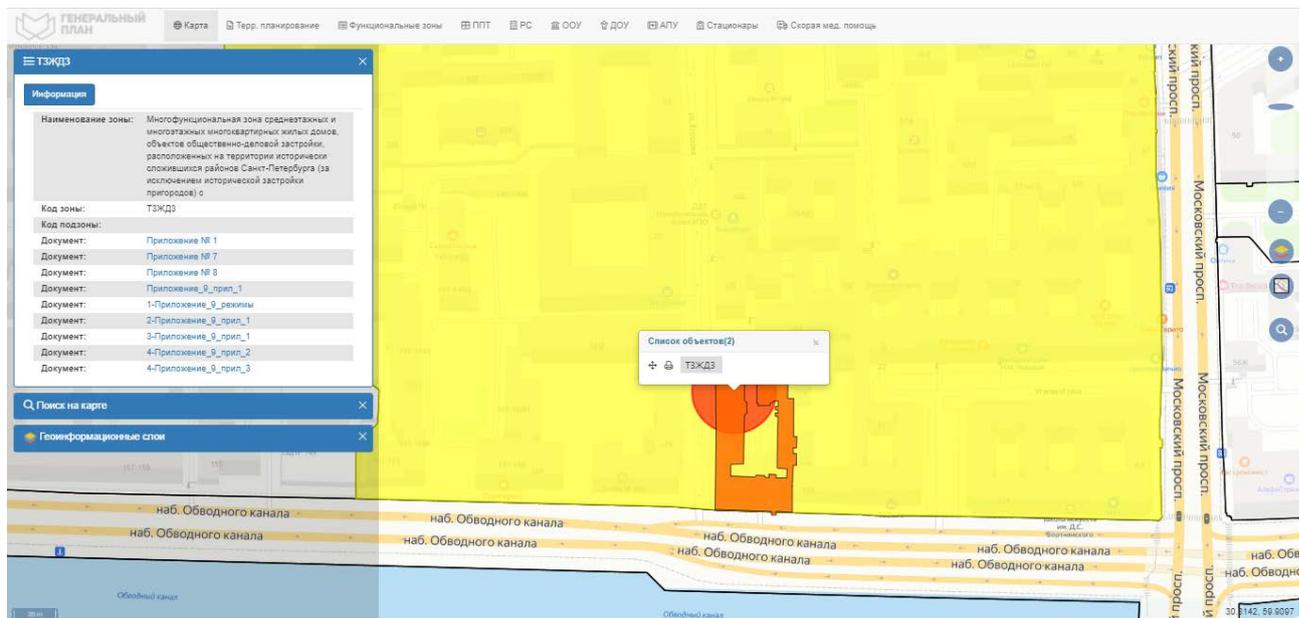


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-6144391 от 02.02.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 141, литера А, помещение 5-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-1602/21-0-1 от 01.03.2021 объект, расположенный по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 141, 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(32)).

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 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "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, набережная Обводного канала, дом 141, литера А, помещение 5-Н



Фото № 1 – Вход в помещение



Фото № 2 - Вход в помещение



Фото № 3 – Внутреннее состояние



Фото № 4 – Внутреннее состояние



Фото № 5 – Внутреннее состояние

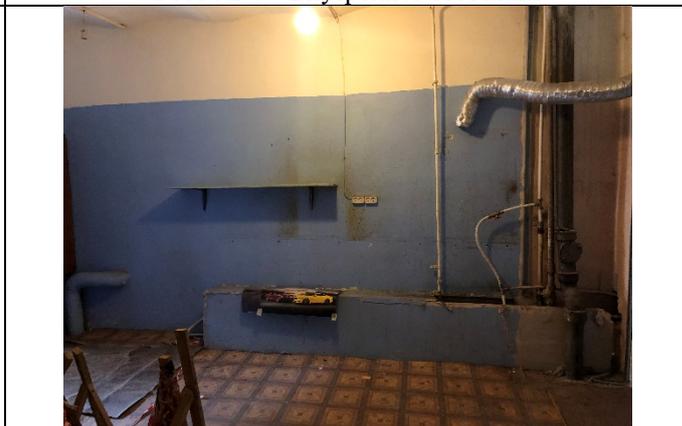


Фото № 6 - Внутренне состояние





Фото № 7 - Внутренне состояние



Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 - Внутренне состояние



Фото № 11 - Внутренне состояние



Фото № 12 - Внутренне состояние





Фото № 13 - Внутренний двор



Фото № 14 - Внутренний двор



Фото № 15 - Проход к помещению с ул. Егорова



Фото № 16 - Проход к помещению с ул. Егорова



Фото № 17 - Проход к помещению с ул. Егорова



Фото № 18 - Проход к помещению с ул. Егорова



Фото № 19 – Фасад здания (ул. Егорова)

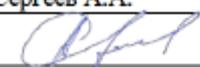


Фото № 20 - Фасад здания (наб. Обводного канала)

А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 141, литера А, помещение 5-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 141, литера А, помещение 5-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 141, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 59 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001717:1715, 1 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	59
Этаж	1
Кадастровый номер помещения	78:32:0001717:1715
Кадастровая стоимость, руб.	7 908 078,89
Кадастровый номер здания	78:32:0001717:1007
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:32:0001717:1715-78/080/2021-1 от 12.01.2021
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 18.05.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально перепланировки не выявлены. Общее состояние удовлетворительное, помещение требует ремонта.
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	18.05.2021	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, пункт выдачи заказов, за исключением торговой функции) после проведения косметического 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 141, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 59 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001717:1715, 1 этаж	56 497	3 333 333	67 797	4 000 000
Итого:	56 497	3 333 333	67 797	4 000 000

