

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 72-74, литера Д, помещение 15-Н, общая площадь 370,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001658:1520, 1,2,3,4 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 04.06.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

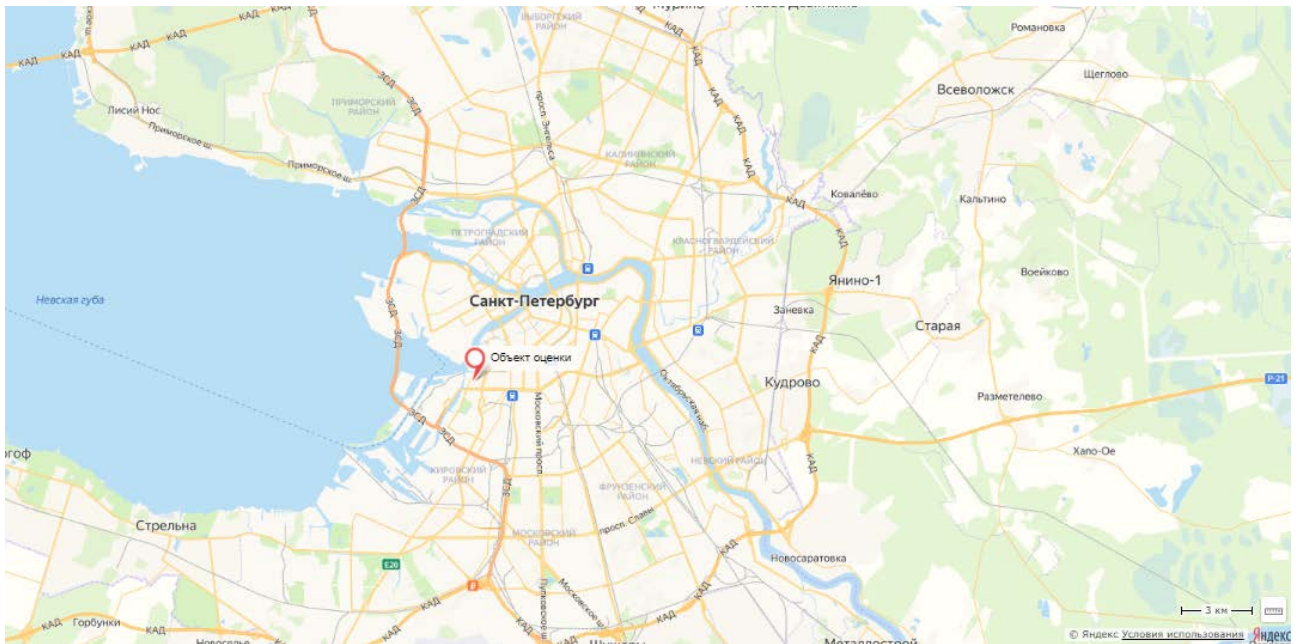


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

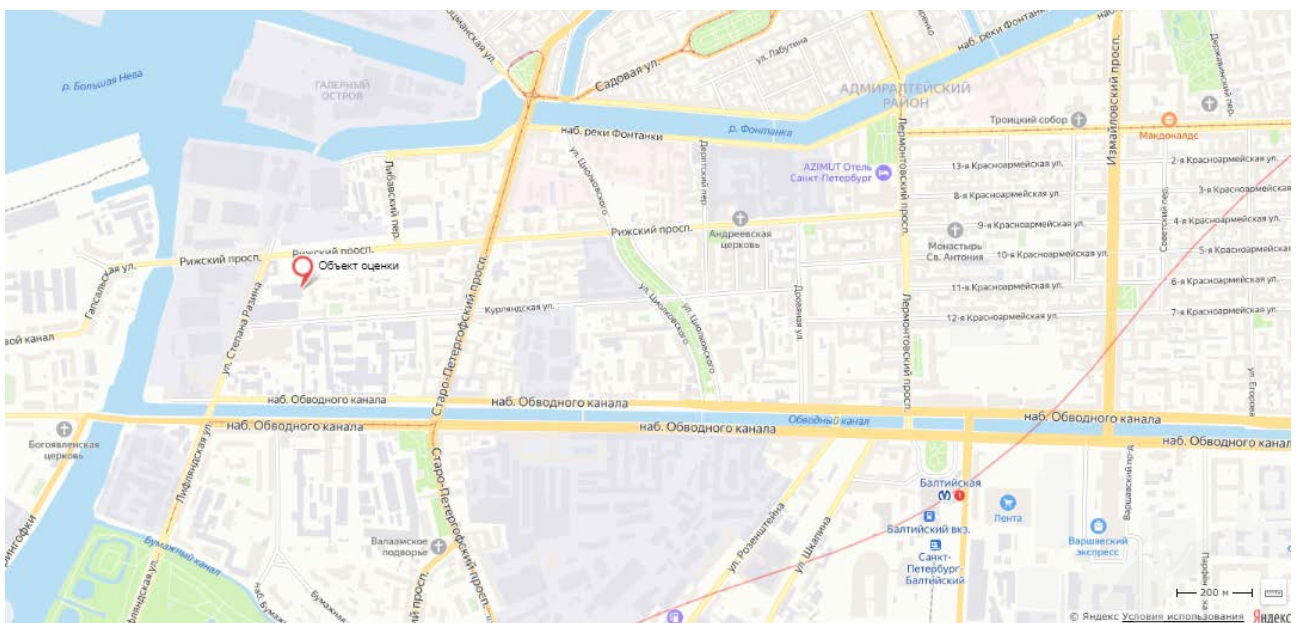


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 3-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 72-74, литера Д, помещение 15-Н		
Площадь помещения	370,9 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0001658:1520	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-22762346 от 15.03.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	5 105 241,92	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-24643062 от 15.03.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	1 533 803,98	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 23.03.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	639 820,9	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 23.03.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-24643062 от 15.03.2021 г
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-24643062 от 15.03.2021 г
Этаж расположения	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-24643062 от 15.03.2021 г
Вид права	Собственность 78-78-30/006/2014-257 24.06.2014 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-24643062 от 15.03.2021 г
Вход	1 отдельный со двора, 2 через металлическую лестницу с фасада здания на 3 и 4 этаж.	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Объект отключен от инженерных сетей, элементы инженерных сетей демонтированы	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородка между ч.п.3 и ч.п.7 демонтирована; перегородка с дверью между ч.п.22 и ч.п.23 демонтирована.	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт. Лифтовое оборудование демонтировано. На 3 этаже имеются следы пожара. Частично отсутствует стена на 3 этаже в районе лифтовой шахты.	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



План 2 этажа

План 1 этажа

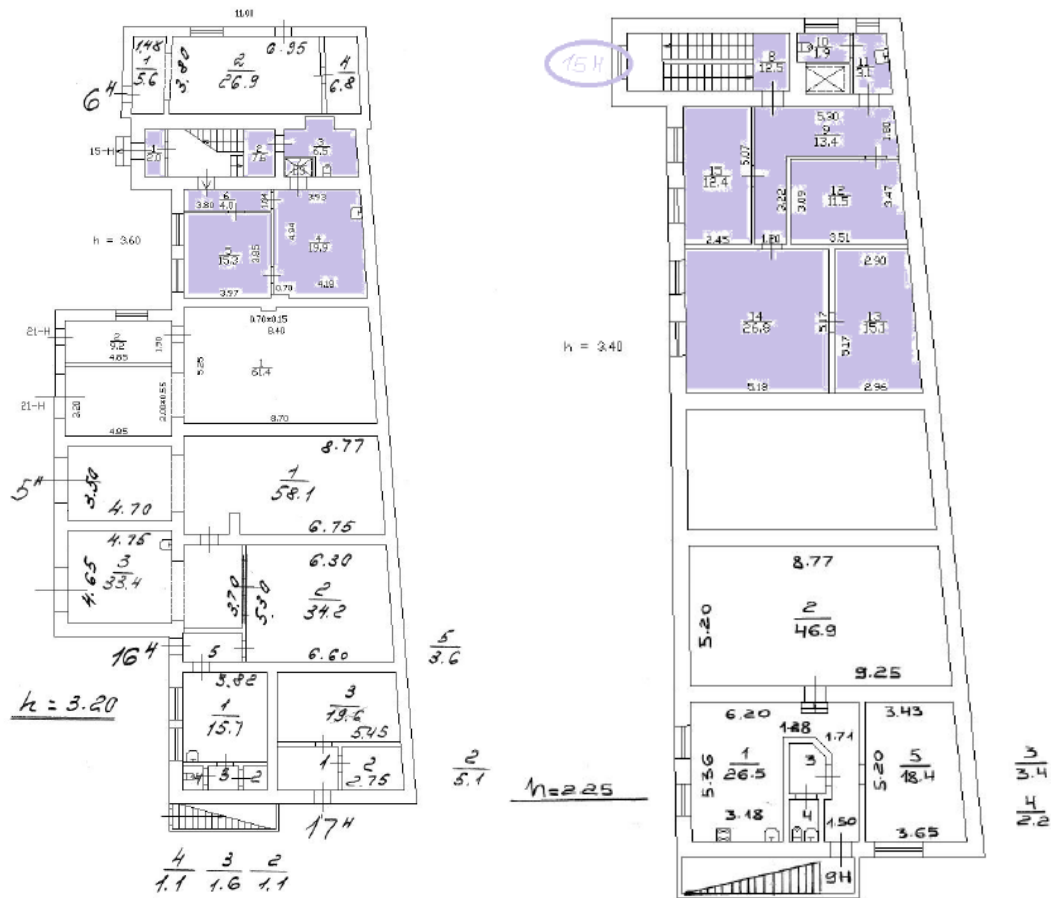


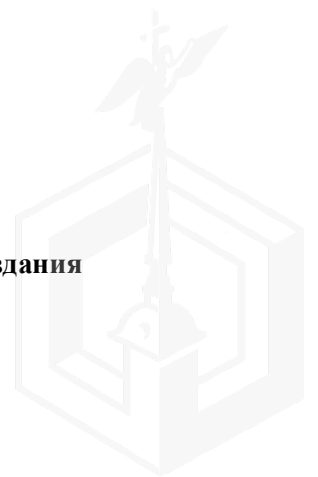
Рисунок 3. Расположение помещения 15-Н на 1 и 2 этажах здания

План 3 этажа

План 4 этажа



Рисунок 4. Расположение помещения 15-Н на 3 и 4 этажах здания



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 западной части Адмиралтейского района г. Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение представлено преимущественно объектами жилой застройки с многоквартирными домами. В большинстве близлежащих жилых домов отсутствуют коммерческие площади. Вблизи Объекта расположены: Детский сад № 125, Средняя школа № 288, Петровский колледж, лофт «Рицторди», бизнес центр «Веретено», фабрика «Веретено» а так же Калининский пивоваренный завод.

Здание, в котором располагается Объект оценки, расположено внутри квартала. Доступ в помещение осуществляется через 1 отдельный вход со двора.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Рижский проспект, ул. Степана Разина, набережная Обводного канала, Курляндская улица. Проезд автотранспорта к зданию, в котором располагается Объект оценки осуществляется через автоматические ворота.

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

Ближайшая станция метро «Балтийская» располагается на расстоянии 2,2 км (27 минут ходьбы пешком).

Ближайшая остановка общественного транспорта («Улица Степана Разина») расположена на расстоянии 150 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 22, 43, 70, маршрутное такси № К-115, К-90).

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.

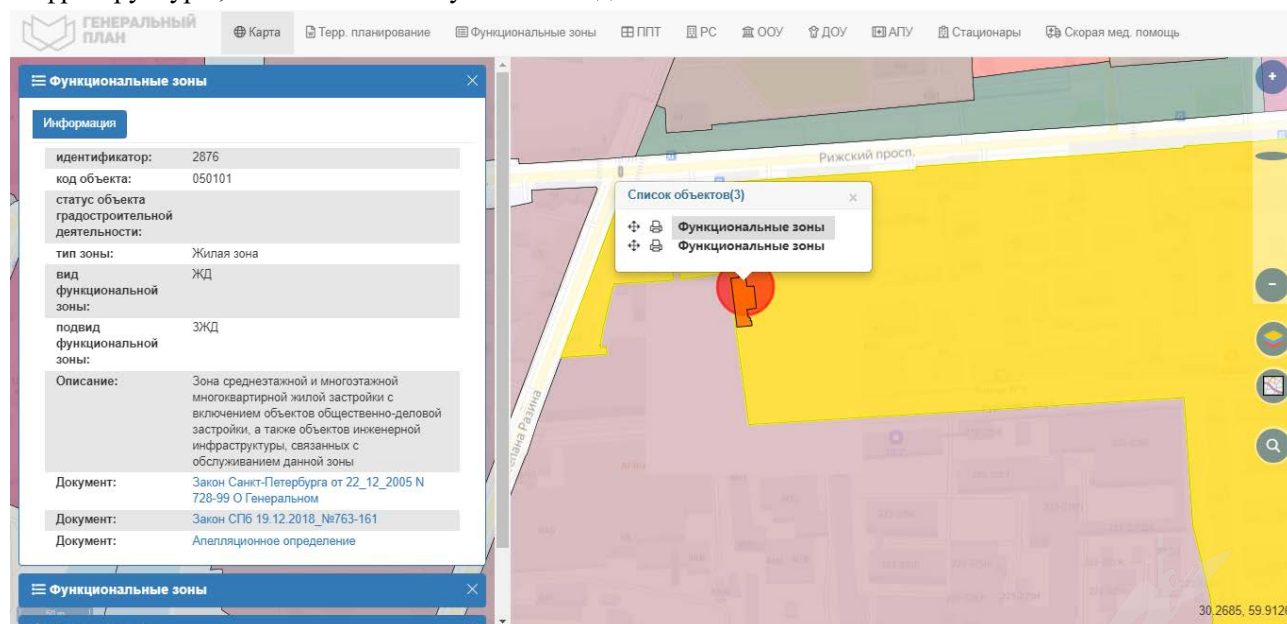


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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).

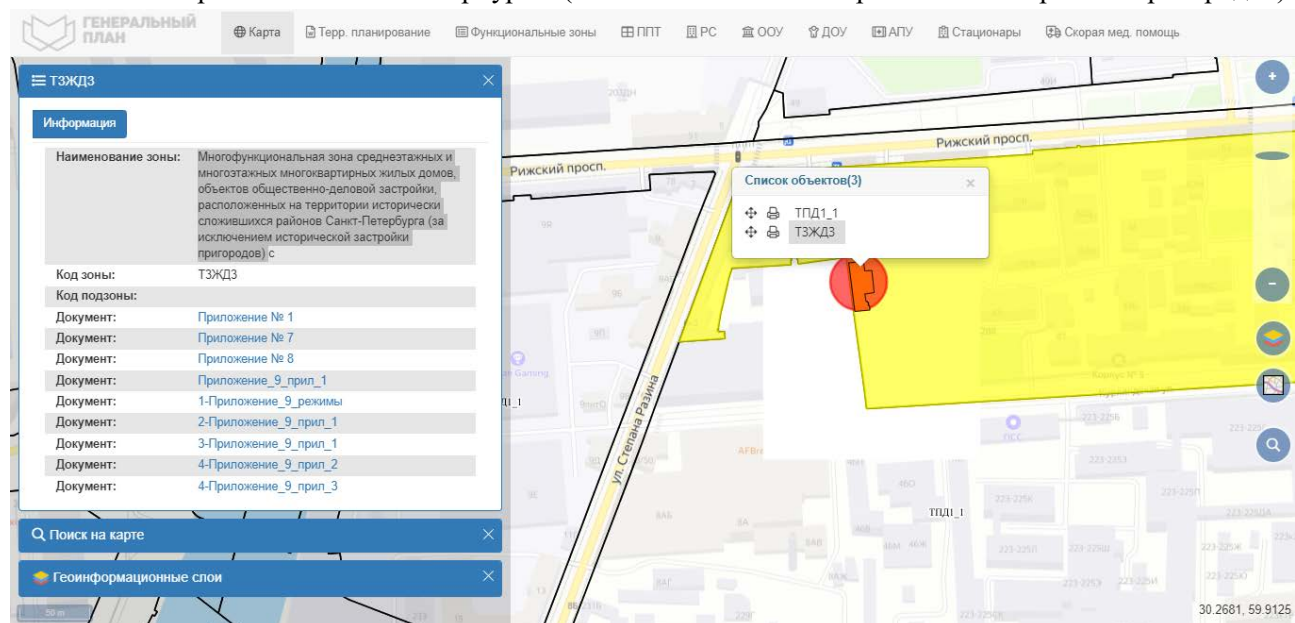


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № КУВИ-002/2021-22762346 от 15.03.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 72-74, литера Д, помещение 15-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-2421/21-0-1 от 25.03.2021 объект, расположенный по адресу: г. Санкт -Петербург, Рижский проспект, дом 72-74, литера Д 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: единой зоне 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".

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ип-130-954 от 23.04.2021, объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 72-74, литера Д, помещение 15-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

В соответствии с распоряжением КИО № 1196-рз от 31.05.2021 Об условиях приватизации

объекта нежилого фонда по адресу Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 72-74, литера Д, пом. 15-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 72-74, литера Д, помещение 15-Н



Фото № 1 – Вход в помещение



Фото № 2 – Внутреннее состояние



Фото № 3 – Внутреннее состояние

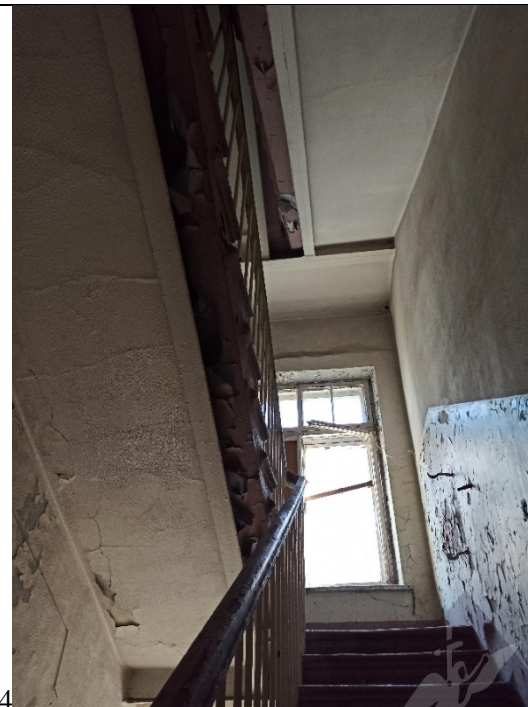


Фото № 4 – Внутреннее состояние





Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 - Внутренне состояние



Фото № 7 - Внутренне состояние



Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 - Внутренне состояние

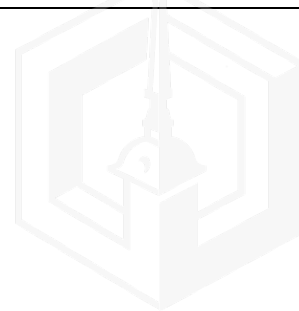




Фото № 11 - Внутреннее состояние



Фото № 12 - Внутреннее состояние



Фото № 13 - Внутреннее состояние



Фото № 14 - Внутреннее состояние



Фото № 15 - Внутреннее состояние



Фото № 16 - Внутреннее состояние



Фото № 17 - Внутреннее состояние



Фото № 18 - Внутреннее состояние



Фото № 19 - Внутреннее состояние

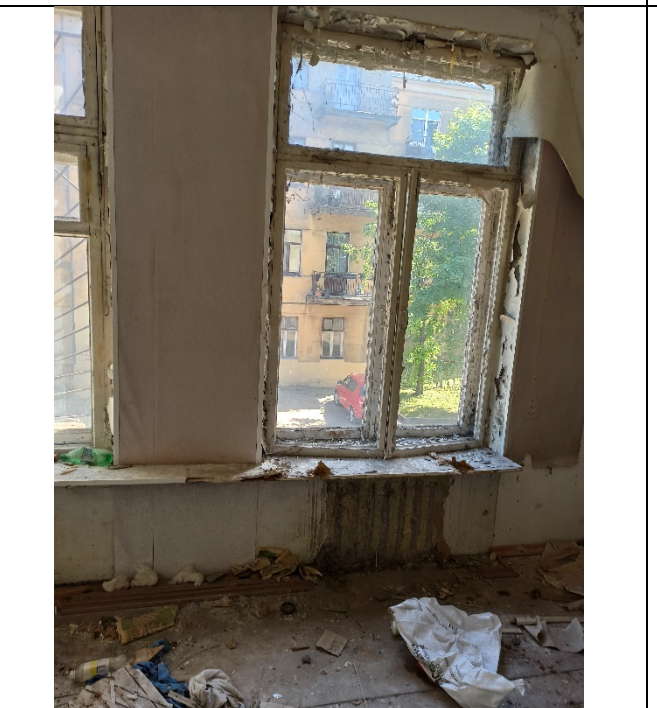


Фото № 20 - Внутреннее состояние



Фото № 21 - Внутреннее состояние

Фото № 22 - Внутреннее состояние

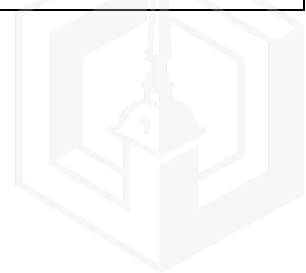




Фото № 23 - Внутреннее состояние



Фото № 24 - Внутреннее состояние



Фото № 25 - Внутреннее состояние



Фото № 26 - Внутреннее состояние



Фото № 27 - Фасад здания



Фото № 28 - Фасад здания

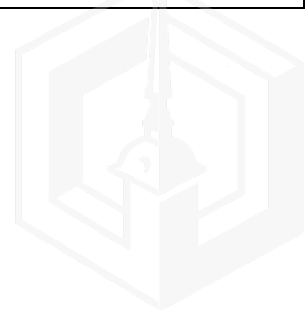




Фото № 29 - Фасад здания



Фото № 30 – Фасад здания



Фото № 31 – Внутренний двор



Фото № 32 – Внутренний двор



Фото № 33 - Внутренний двор



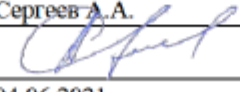
Фото № 30 – Внутренний двор



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Рижский пр., дом 72-74, литера Д, помещение 15-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 72-74, литера Д, помещение 15-Н
Объект оценки	г. Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 72-74, литера Д, помещение 15-Н, общая площадь 370,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001658:1520, 1,2,3,4 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	370,9
Этаж	1,2,3,4
Кадастровый номер помещения	78:32:0001658:1520
Кадастровая стоимость, руб.	5 105 241,92
Кадастровый номер здания	78:32:0001658:1279
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78-78-30/006/2014-257 24.06.2014 00:00:00
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 04.06.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект отключен от инженерных сетей, элементы инженерных сетей демонтированы. Лифтовое оборудование демонтировано. На 3 этаже имеются следы пожара. Частично отсутствует стена на 3 этаже в районе лифтовой шахты. Визуально выявлены перепланировки: перегородка между ч.п.3 и ч.п.7 демонтирована; перегородка с дверью между ч.п.22 и ч.п.23 демонтирована. Общее состояние помещения 15-Н неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлаплено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	04.06.2021	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	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
г. Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 72-74, литера Д, помещение 15-Н, общая площадь 370,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001658:1520, 1,2,3,4 этаж	25 613	9 500 000	30 736	11 400 000
Итого:	25 613	9 500 000	30 736	11 400 000

