

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 50, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 242,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001270:66, подвал

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.

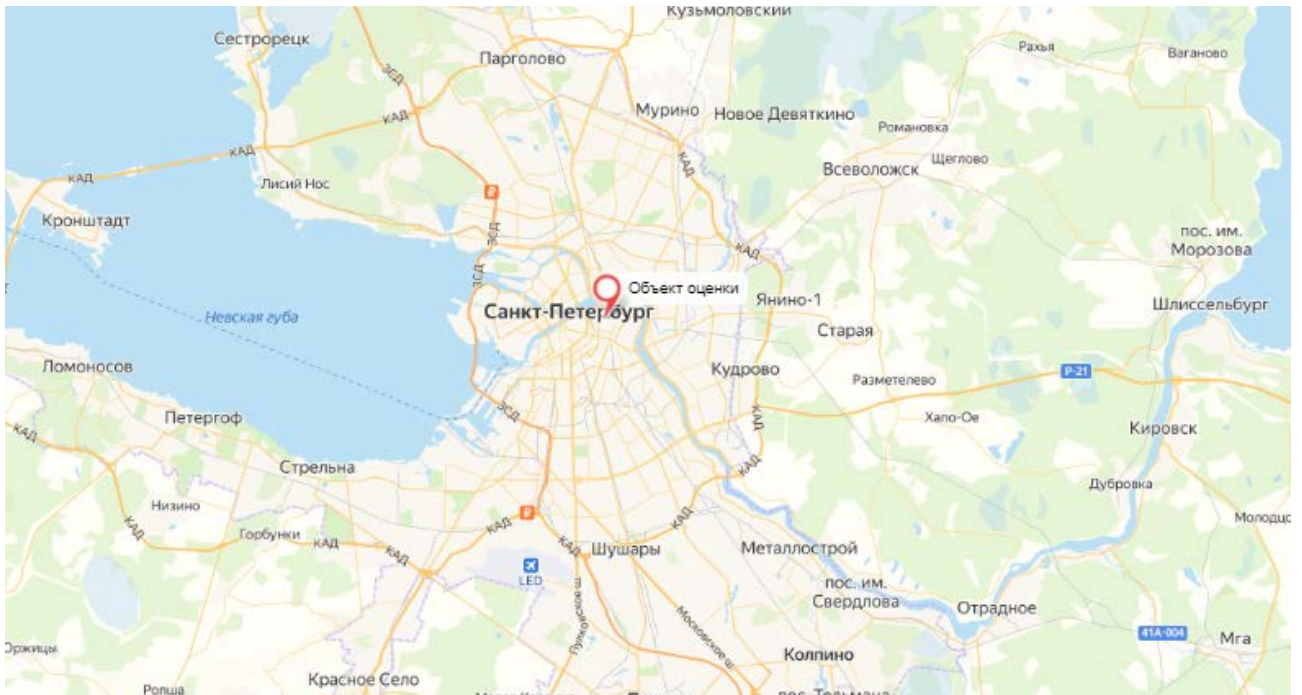


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

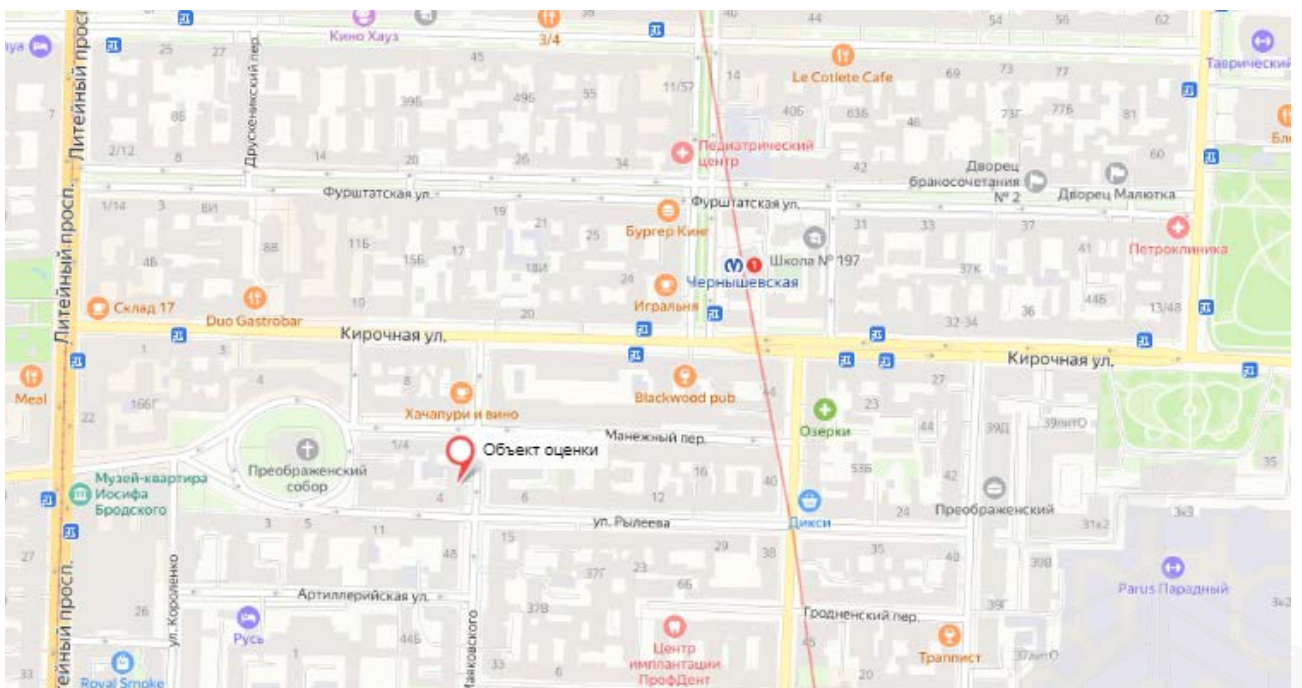


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 5-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 50, литера А, помещение 5-Н		
Площадь помещения	242,4 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:31:0001270:66	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-27199181 от 24.03.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	6 677 514,73	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-27199181 от 24.03.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	728 024	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 31.03.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	332 080	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 31.03.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-27199181 от 24.03.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-27199181 от 24.03.2021 г.
Этаж расположения	Подвал	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-27199181 от 24.03.2021 г.
Вид права	Собственность 266084.1 29.06.1999 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-27199181 от 24.03.2021 г.
Вход	2 отдельных с улицы, 1 общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.04.2021 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 05.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: дверной проем между ч.п.16 и ч.п. 11 зашит; в ч.п. 16 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п. перегородки с дверями между ч.п.7-11 демонтированы.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное. Состояние отделки: требует капитального ремонта.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



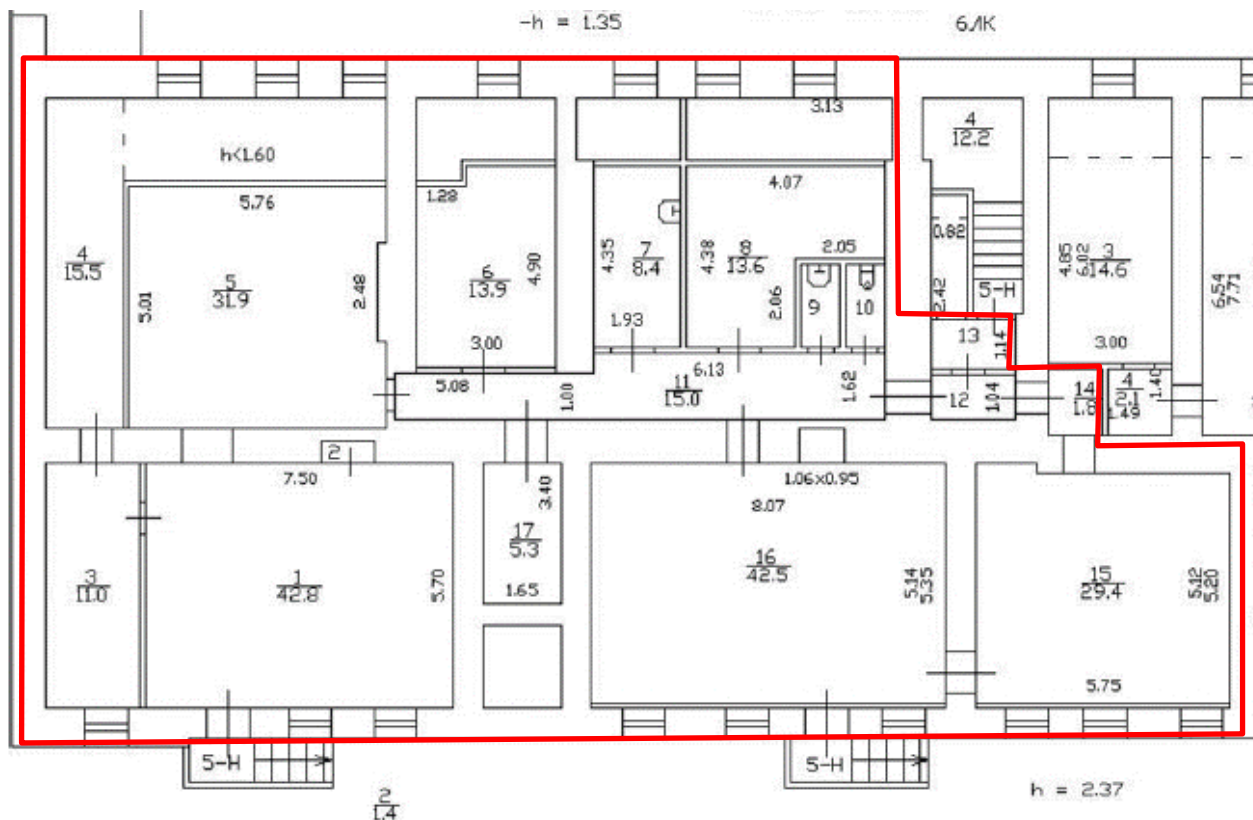


Рисунок 3. Примерная существующая планировка в пом. 5-Н по результатам осмотра

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, аптеками, кафе. Вблизи Объекта оценки располагаются: Преображенский собор, Генконсульство Финляндии, Комитет государственного финансового контроля Санкт-Петербурга, музей-квартира Иосифа Бродского.

Здание, в котором располагается Объект оценки, расположено на красной линии. Доступ в помещение осуществляется через 2 отдельных входа с улицы Рылеева, а также через 1 общий вход со двора.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Литейный проспект, Кирочная улица, улица Рылеева, улица Маяковского. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Чернышевская» располагается в 500 метрах от Объекта оценки (6 минут ходьбы пешком).

Ближайшая остановка общественного транспорта («Литейный проспект») расположена на расстоянии 400 м (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус № 46, маршрутное такси № К-76, троллейбус № 15).

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.

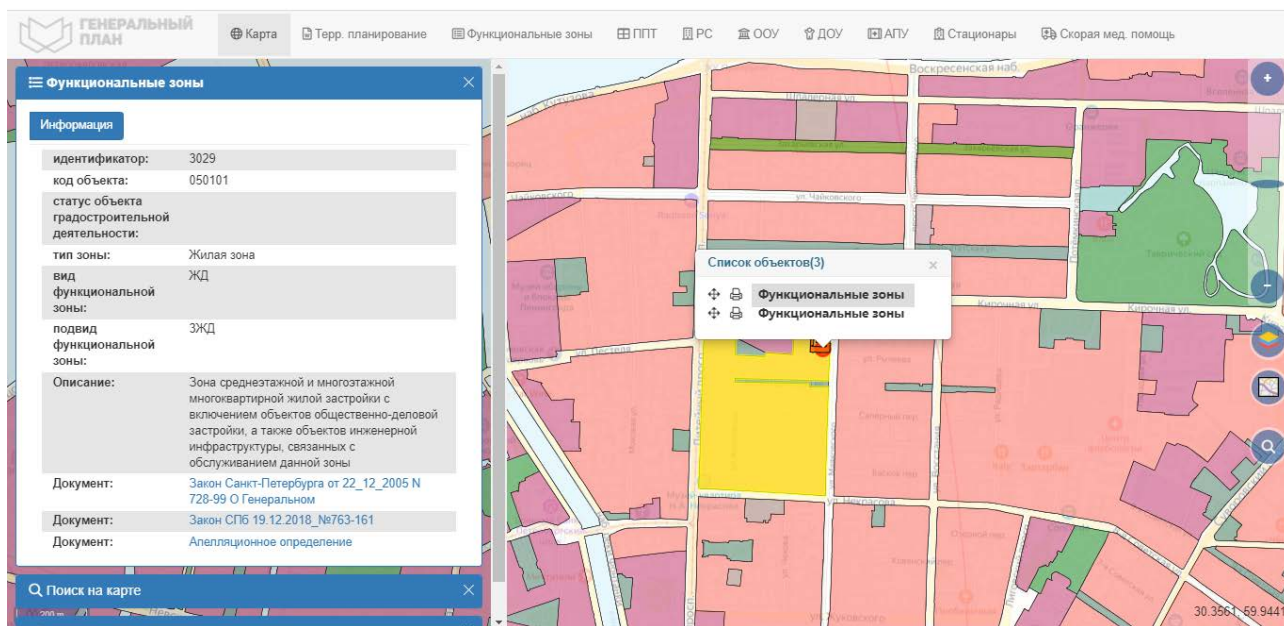


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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).

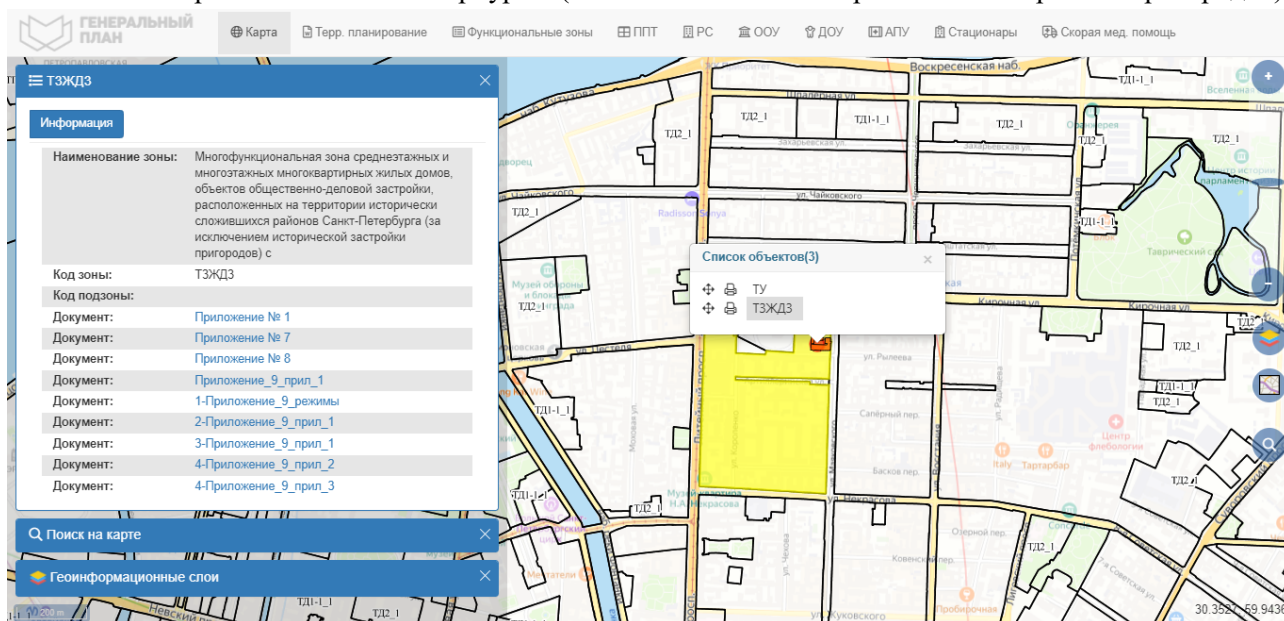


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № КУВИ-002/2021-27199181 от 24.03.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 50, литера А, помещение 5-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-2462/21-0-1 от 25.03.2021 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 50, 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: единой охранной зоне (участок ООЗ(31)).

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".

В соответствии с распоряжением КИО № 1194-рз от 31.05.2021 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 50, литера А, пом. 5-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;
- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 50, литера А, помещение 5-Н



Фото № 1 – Вход в помещение



Фото № 2 – Внутреннее состояние



Фото № 3 – Внутреннее состояние



Фото № 4 – Внутреннее состояние



Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 – Внутреннее 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



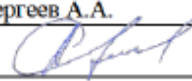
Фото № 28 – Фасад здания



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
ул. Маяковского, дом 50, литера А, помещение 5-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 50, литера А, помещение 5-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 50, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 242,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001270:66, подвал
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	242,4
Этаж	подвал
Кадастровый номер помещения	78:31:0001270:66
Кадастровая стоимость, руб.	6 677 514,73
Кадастровый номер здания	78:31:0001270:10
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 266084.1 29.06.1999 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	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально выявлены перепланировки: дверной проем между ч.п.16 и ч.п. 11 зашит; в ч.п. 16 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п. перегородки с дверями между ч.п.7-11 демонтированы. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой. Общее состояние помещения 5-Н удовлетворительное. Состояние отделки: требует капитального ремонта.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено

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 помещения свободного назначения (например, офис, бытовые услуги, салон красоты, торговля и другие).*

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, ул. Маяковского, дом 50, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 242,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001270:66, подвал	63 256	15 333 333	75 908	18 400 000
Итого:	63 256	15 333 333	75 908	18 400 000

