

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский пр., дом 13, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 103,3 кв.м., кадастровый номер 78:34:0414202:3617, подвал

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 08.06.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

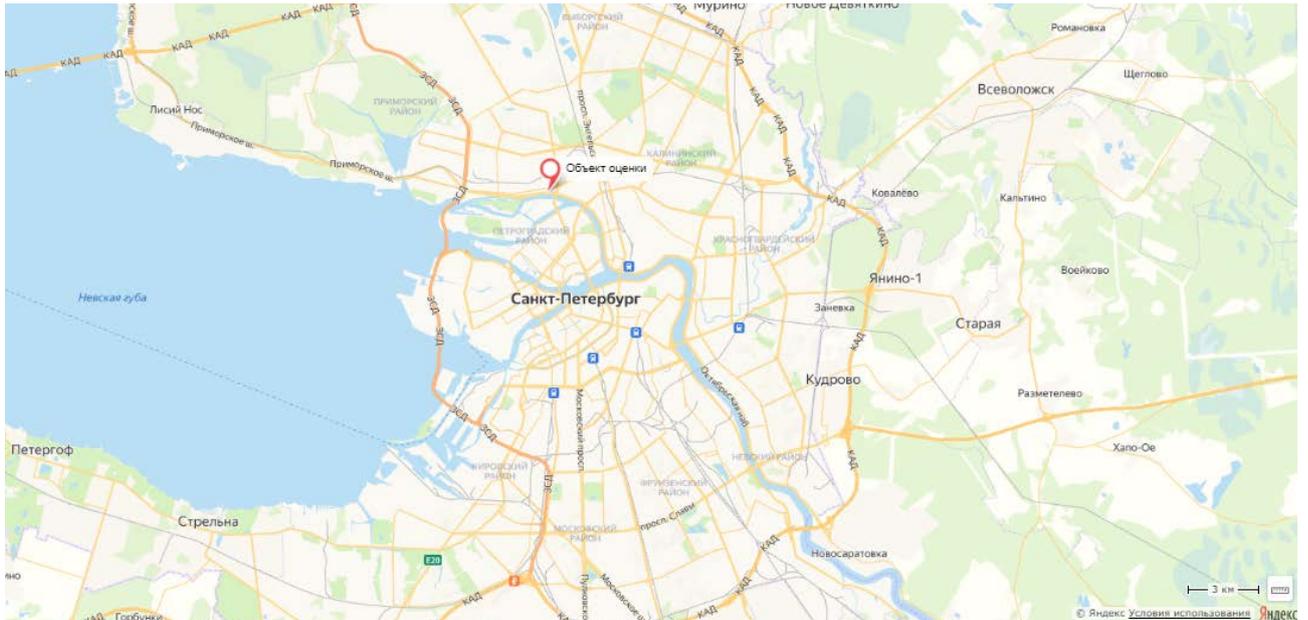


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

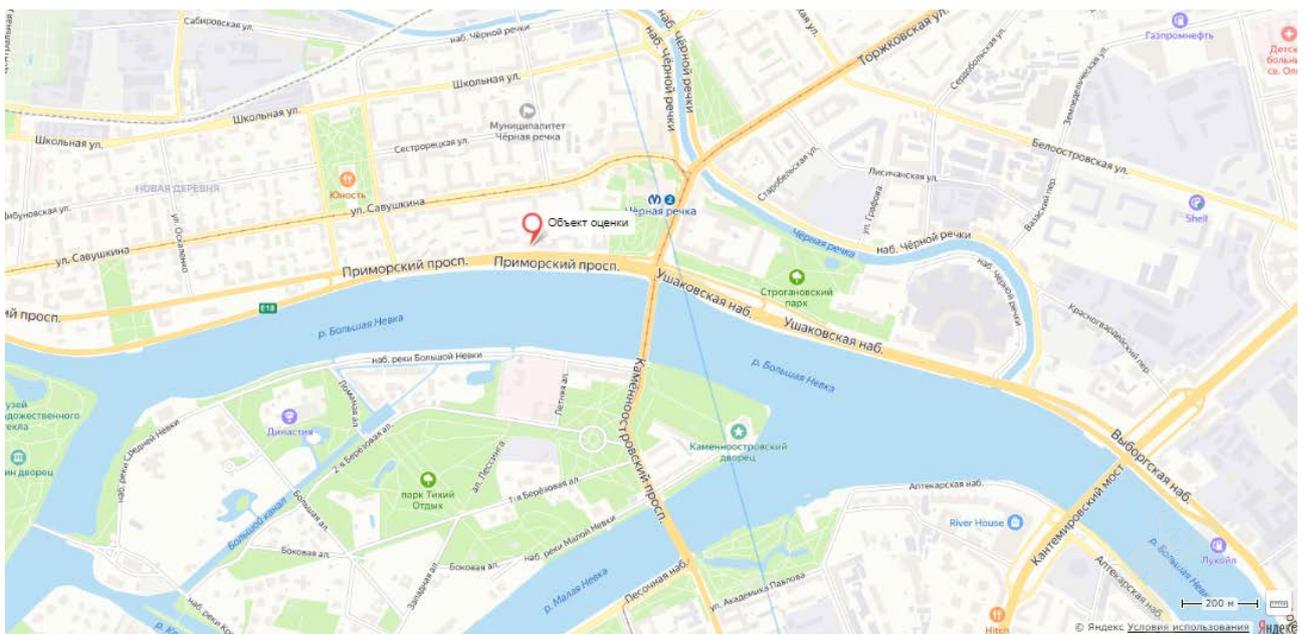


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 1-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский пр., дом 13, литера А, помещение 1-Н		
Площадь помещения	103,3 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:34:0414202:3617	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39025357 от 15.04.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	2 445 612,87	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39025357 от 15.04.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	568 289,62	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 16.09.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	489 274,46	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 16.09.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39025357 от 15.04.2021 г
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39025357 от 15.04.2021 г
Этаж расположения	Подвал	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39025357 от 15.04.2021 г
Вид права	Собственность 1316377.1 30.10.2000 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39025357 от 15.04.2021 г
Вход	1 общий со двора, 1 отдельный со двора через приямок	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.02.2021 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 17.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.2 установлена перегородка с дверью; в ч.п.6 установлена перегородка с дверным проемом; перегородка с дверьми между ч.п.9,10,11 демонтирована; в ч.п.10,11 оборудована чаша бассейна.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено. В ч.п.8 расположены запорная арматура и измерительные приборы.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



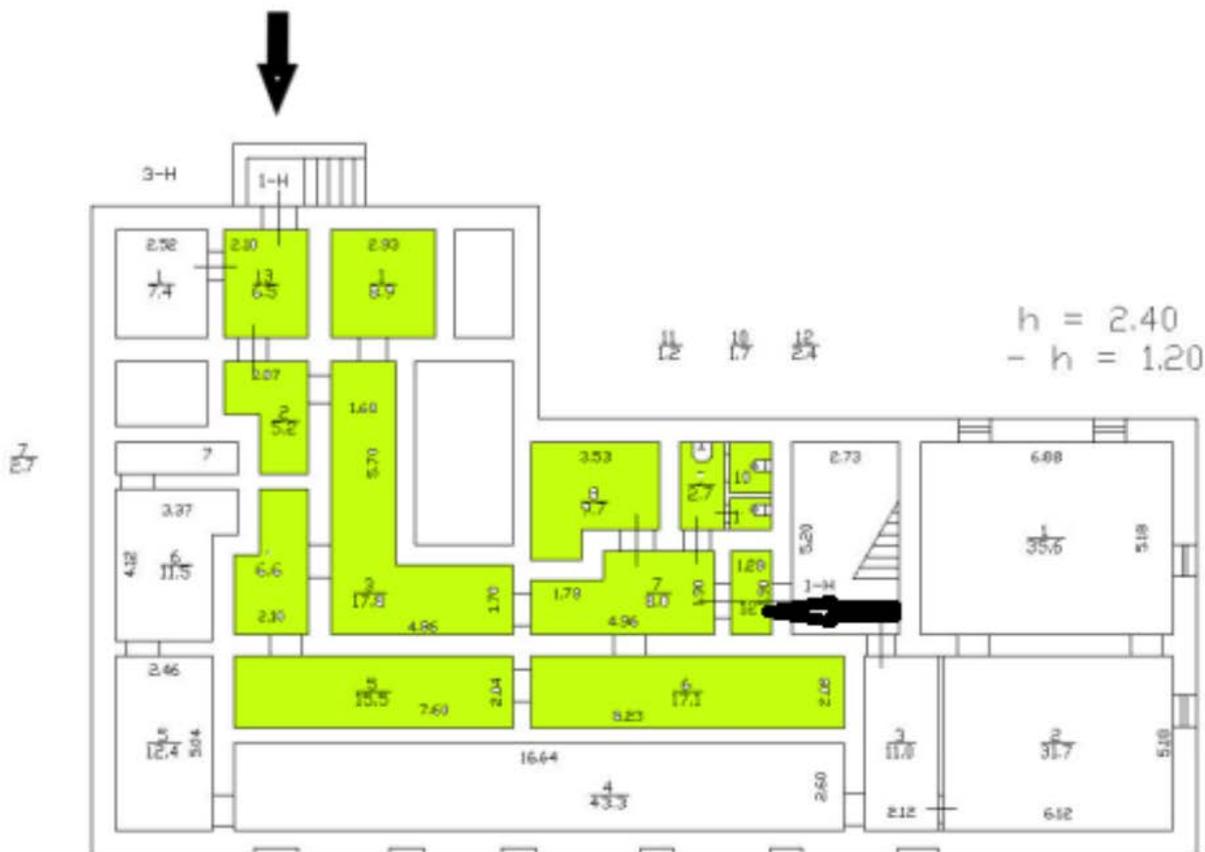


Рисунок 3. Расположение помещения 1-Н на плане подвала здания

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно объектами среднеэтажной жилой застройки с многоквартирными домами, первый этажах которых занимают медицинскими учреждения, магазины, аптеки, кафе, банки. Вблизи Объекта оценки расположен детский сад № 10, детская библиотека № 15, отель «Адмирал», Поликлиника №1, а так же Салтыковский сад.

Здание, в котором располагается Объект оценки, расположено на красной линии. Доступ в помещение осуществляется через 1 общий вход со двора, 1 отдельный со двора через приямок.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Приморский проспект, ул. Савушкина, ул. Академика Крылова. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Черная речка» располагается на расстоянии 460 м (5 минут ходьбы пешком).

Ближайшая остановка общественного транспорта («Карельский Переулок») расположена на расстоянии 200 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус № 211, маршрутное такси № К-210, К-405, К-417, К-425, К-690).

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.

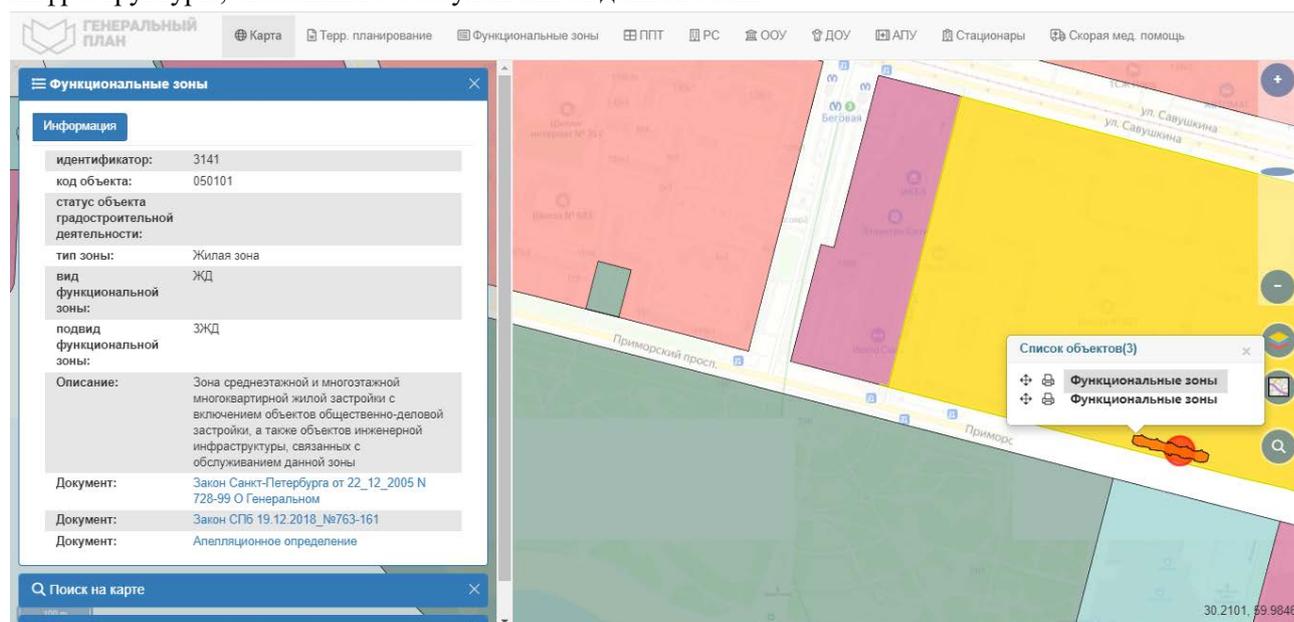


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «ТЗЖ2» – Жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

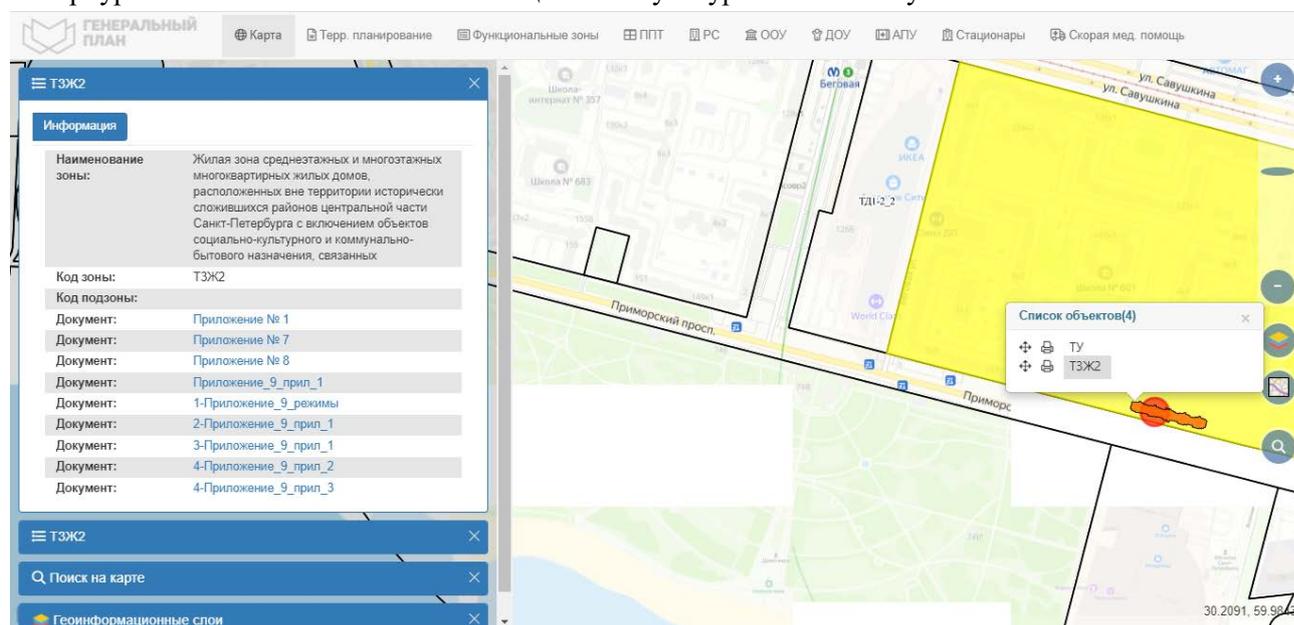


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № КУВИ-002/2021-39025357 от 15.04.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский пр., дом 13, литера А, помещение 1-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 01-25-17086/20-0-1 от 11.09.2020 объект, расположенный по адресу: г. Санкт –Петербург, Приморский проспект, дом 13, литера А, пом. 1-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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(34)).

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 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 протоколом № 07 заседания межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях, принято решение о невозможности отнесения нежилого помещения 1-Н площадью 103,3 кв. м., расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Приморский проспект, л.13, литера А, к общему имуществу многоквартирного дома во внесудебном порядке.

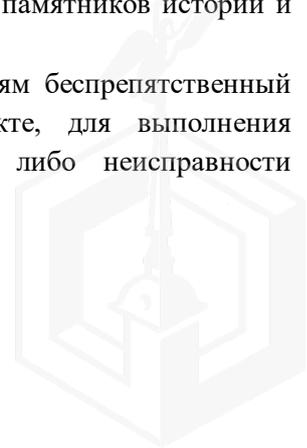
Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ив-130-43 от 05.10.2020, объект недвижимости, расположенный по адресу : г. Санкт-Петербург, Приморский пр., дом 13, литера А, помещение 1-Н не является объектом гражданской обороны.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ив-130-9510 от 01.04.2021, по учетным данным Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу, а так же по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский пр., дом 13, литера А, помещение 1-Н защитных сооружений гражданской обороны не числится.

Согласно письму Комитета по вопросам законности, правопорядка и безопасности № 23-1922/21-0-1 от 18.03.2021, по учетным Комитета по вопросам законности, правопорядка и безопасности, по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский пр., дом 13, литера А, помещение 1-Н, объектов гражданской обороны, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, не числится.

В соответствии с распоряжением КИО № 1195-рз от 31.05.2021 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу Санкт-Петербург, Приморский проспект, д.13, литера А, пом. 1-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, Приморский пр., дом 13, литера А, помещение 1-Н

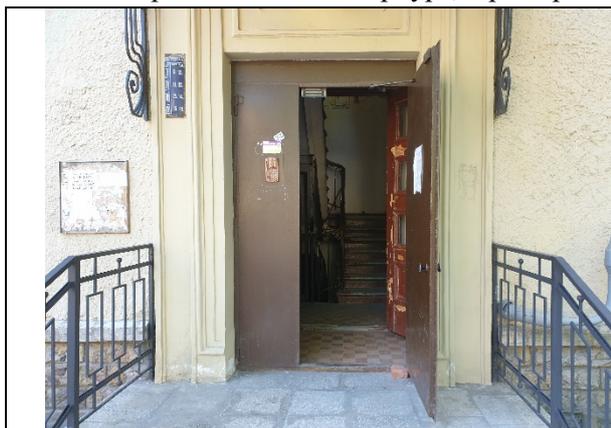


Фото № 1 – Общий вход в помещение

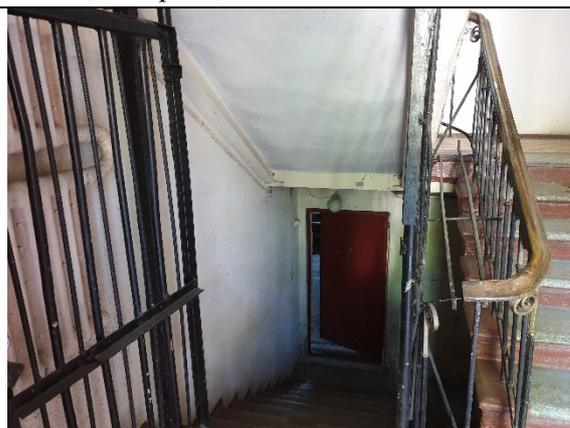


Фото № 2 – Вход в помещение

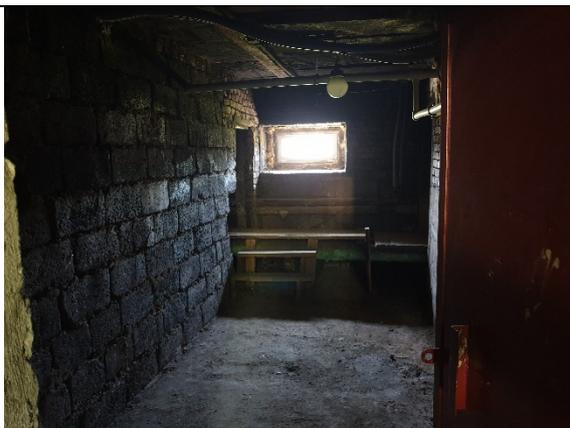


Фото № 3 – Внутреннее состояние



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 - Внутреннее состояние



Фото № 12 - Внутреннее состояние



Фото № 13 - Внутреннее состояние



Фото № 14 - Внутреннее состояние



Фото № 15 - Внутреннее состояние



Фото № 16 - Внутреннее состояние

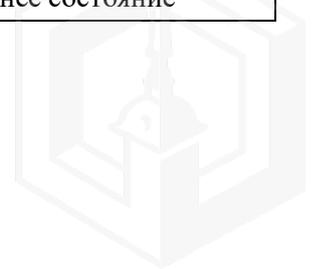




Фото № 17 - Внутреннее состояние



Фото № 18 - Внутреннее состояние



Фото № 19 – Фасад здания



Фото № 20 - Фасад здания



Фото № 21 - Фасад здания



Фото № 22 - Фасад здания



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Приморский пр., дом 13, литера А, помещение 1-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Приморский пр., дом 13, литера А, помещение 1-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский пр., дом 13, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 103,3 кв.м., кадастровый номер 78:34:0414202:3617, подвал
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	103,3
Этаж	подвал
Кадастровый номер помещения	78:34:0414202:3617
Кадастровая стоимость, руб.	2 445 612,87
Кадастровый номер здания	78:34:0414202:3022
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 1316377.1 30.10.2000 00:00:00
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 08.06.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.2 установлена перегородка с дверью; в ч.п.6 установлена перегородка с дверным проемом; перегородка с дверями между ч.п.9,10,11 демонтирована; в ч.п.10,11 оборудована чаша бассейна. В ч.п.8 расположены запорная арматура и измерительные приборы. Общее состояние помещения 1-Н удовлетворительное, требуется косметический ремонт.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захвачено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	08.06.2021	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 офисного помещения 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
г. Санкт-Петербург, Приморский пр., дом 13, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 103,3 кв.м., кадастровый номер 78:34:0414202:3617, подвал	25 815	2 666 667	30 978	3 200 000
Итого:	25 815	2 666 667	30 978	3 200 000

