

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 57,
корпус 2, литера А, помещение 15-Н, общая площадь 82 кв. м., кадастровый номер
78:40:0008341:3950, 1 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 23.09.2021;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 23.09.2021;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

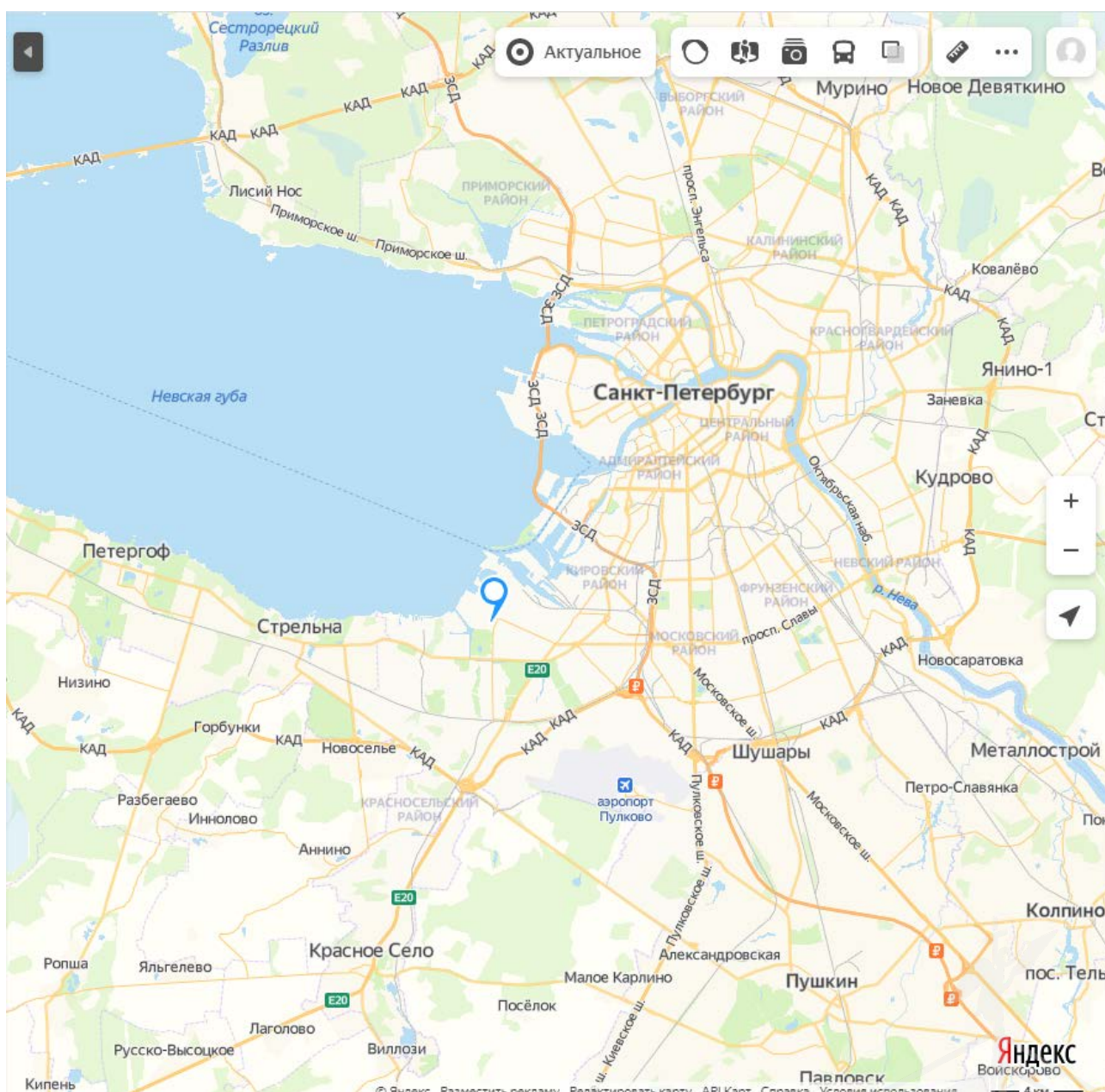


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

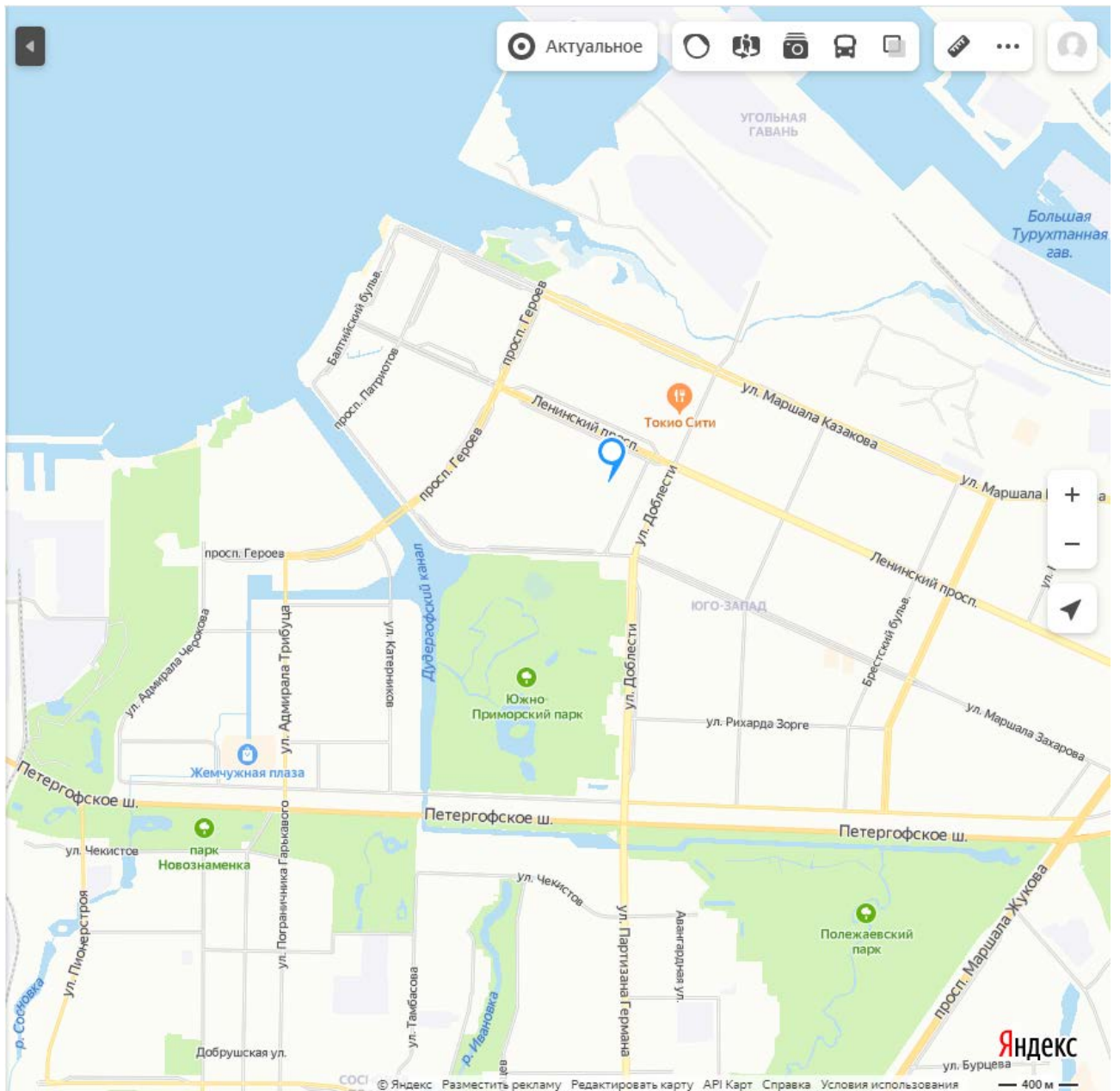


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 15-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 57, корпус 2, литера А, помещение 15-Н		
Площадь помещения	82,0 кв. м	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-98405 от 16.07.2020
Кадастровый номер	78:40:0008341:3950	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-98405 от 16.07.2020
Кадастровая стоимость, руб.	6 159 674,29	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-98405 от 16.07.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	1 706 607,78	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 03.07.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	1 706 607,78	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 03.07.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-98405 от 16.07.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-98405 от 16.07.2020

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 57, корпус 2, литера А, помещение 15-Н		
Этаж расположения	Этаж № 1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-98405 от 16.07.2020
Собственник	Собственность, № 78-78-35/030/2010-055 от 03.09.2010	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-98405 от 16.07.2020
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.08.2020 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.08.2020 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	в ч.п.1 при входе оборудована арочная конструкция, на плане помещения не отображена	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.08.2020 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.08.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен на окраине города в Юго-Западной части г. Санкт-Петербурга, в многоквартирном жилом доме на 1 этаже. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с включением коммерческих помещений. В шаговой доступности расположены: Внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ «Южно-Приморский», ГБОУ школа № 131, Начальная школа № 291, Южно-Приморский парк.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 300 м от перекрестка Ленинского проспекта и улицы Доблести. Транспортная интенсивность Ленинского проспекта оценивается как «высокая». Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик «средний».

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Доблести» расположена на расстоянии около 500 м от Объекта оценки. Маршруты: автобусы – 2, 2а, троллейбусы – 32, 35, 41, 45, маршрутное такси – К-226, К-234, К-339, К-35, К-41. Ближайшая станция метро «Проспект Ветеранов» расположена в 5 км от Объекта оценки. На расстоянии 5,5 км от Объекта оценки расположена станция метро «Ленинский проспект».

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



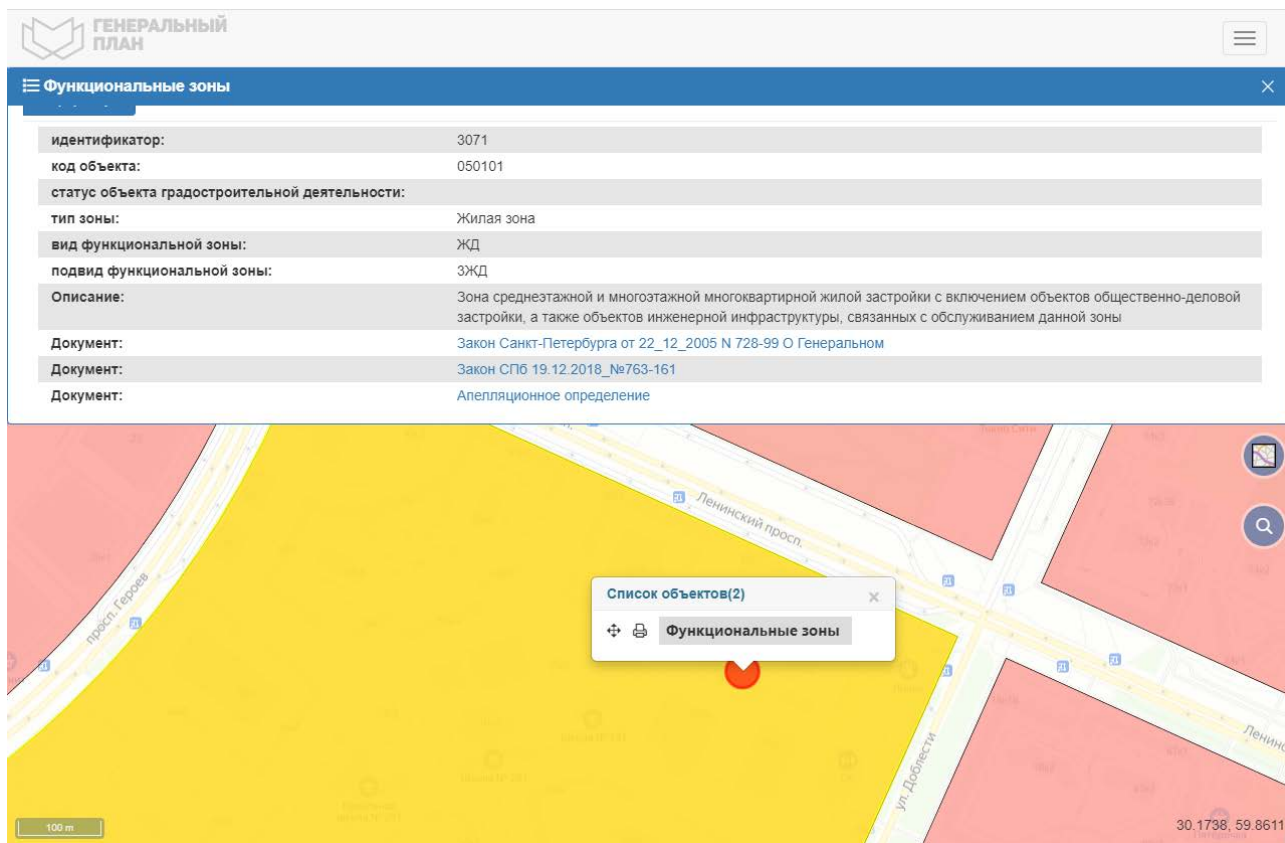


Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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 среднетажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

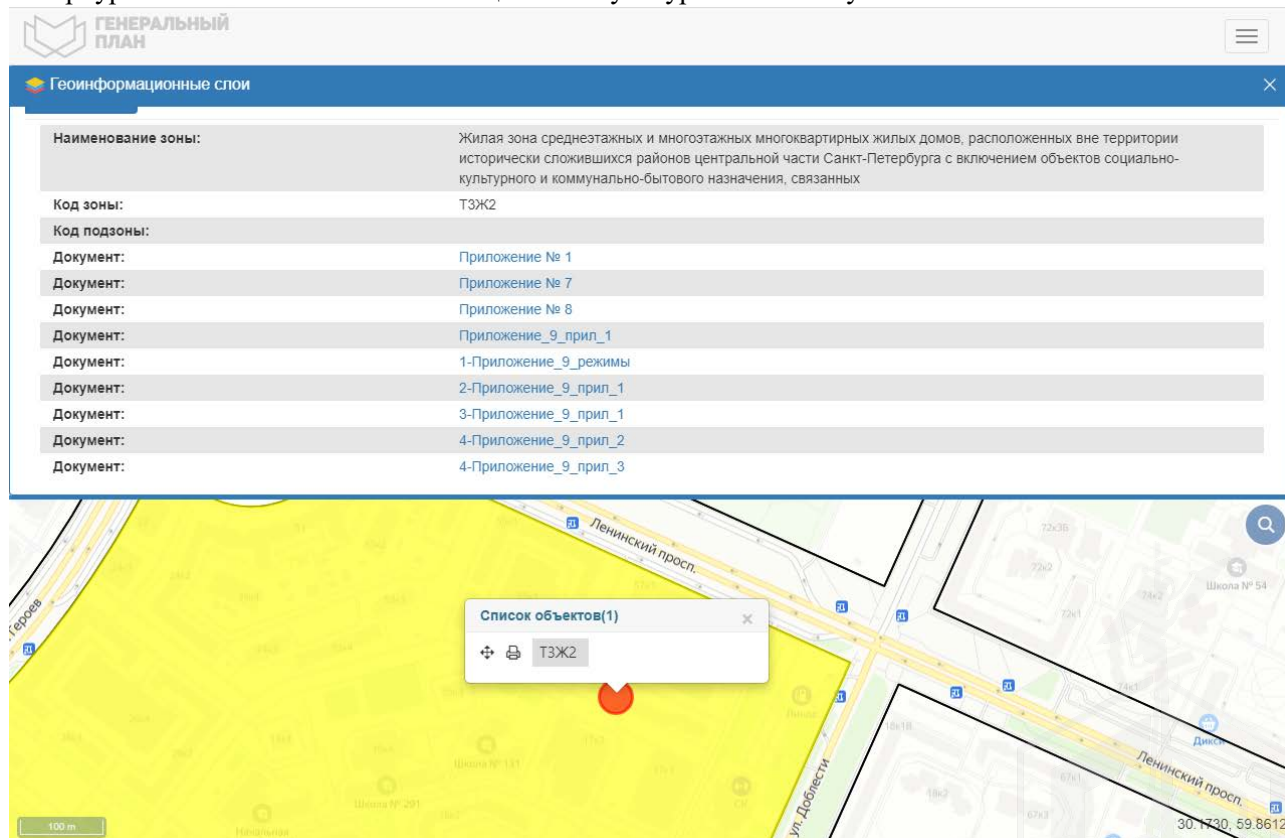


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № 78/001/004/2020-98405 от 16.07.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 57, корпус 2, литера А, помещение 15-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП №01-25-11584/20-0-1 от 06.07.2020 Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото №1 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №2 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №3 Вход в помещение



Фото №4. Вход в помещение

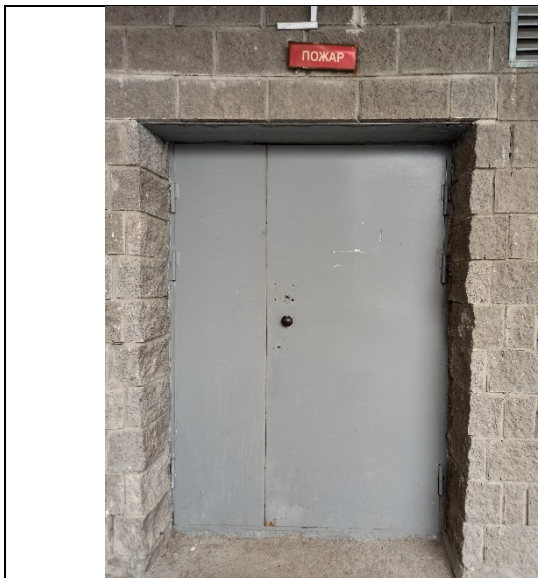


Фото №5. Вход в помещение



Фото №6. Вход в помещение



Фото №7. Вход в помещение



Фото №8. Внутренний вид



Фото №9. Внутренний вид



Фото №10. Внутренний вид





Фото №11 Внутренний вид



Фото №12 Внутренний вид



Фото №13 Внутренний вид



Фото №14 Внутренний вид



Фото №15 Внутренний вид



Фото №16 Внутренний вид

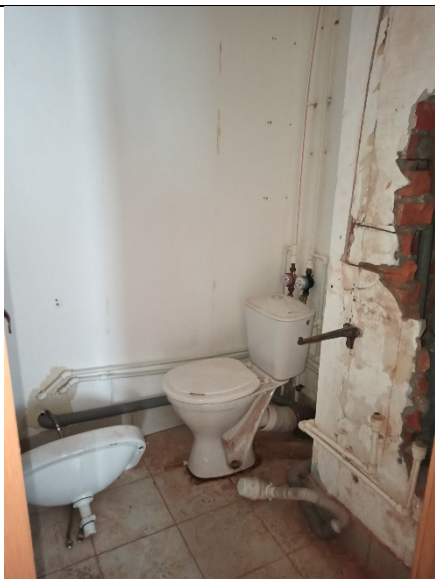


Фото №17 Внутренний вид

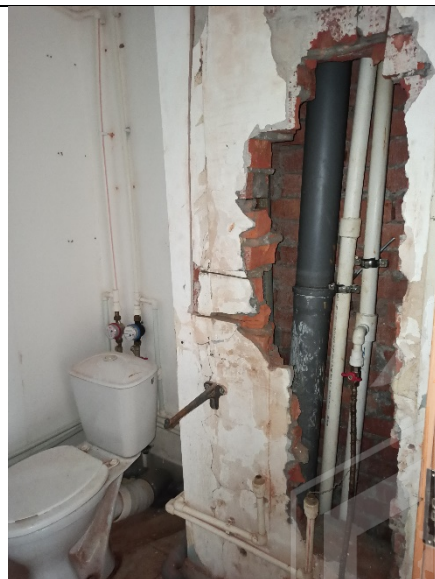


Фото №18 Внутренний вид



Фото №19 Внутренний вид



Фото №20 Внутренний вид



Фото №21 Внутренний вид



Фото №22 Внутренний вид



Фото №23 Окружение объекта



А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 57, корпус 2, литера А, помещение 15-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 57, корпус 2, литера А, помещение 15-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 57, корпус 2, литера А, помещение 15-Н, общая площадь 82 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008341:3950, 1 этаж
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	82
Этаж	1
Кадастровый номер помещения	78:40:0008341:3950
Кадастровая стоимость, руб.	6 159 674,29
Кадастровый номер здания	78:40:0008341:3007
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 78-78-35/030/2010-055 от 03.09.2010
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.09.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Вход: 1 отдельный со двора. Обеспеченность инженерной инфраструктурой: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Визуально выявлена перепланировка: в ч.п.1 при входе оборудована арочная конструкция, на плане помещения не отображена. Состояние объекта: удовлетворительное, требуется небольшой косметический ремонт
Расположение относительно красной линии	Здание расположено на внутри квартал
Использование на дату осмотра	Не используется

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	23.09.2021	Дата	



2.6. 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 - помещение свободного назначения после проведение незначительного косметического ремонта.*

2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м. без учета НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 57, корпус 2, литера А, помещение 15-Н, общая площадь 82 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008341:3950, 1 этаж	82,0	8 800 000	107 317	7 333 333	89 431
Итого:		8 800 000	107 317	7 333 333	89 431

