

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 128, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 67,4 кв.м., кадастровый номер 78:32:0008004:2659 , цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 24.09.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

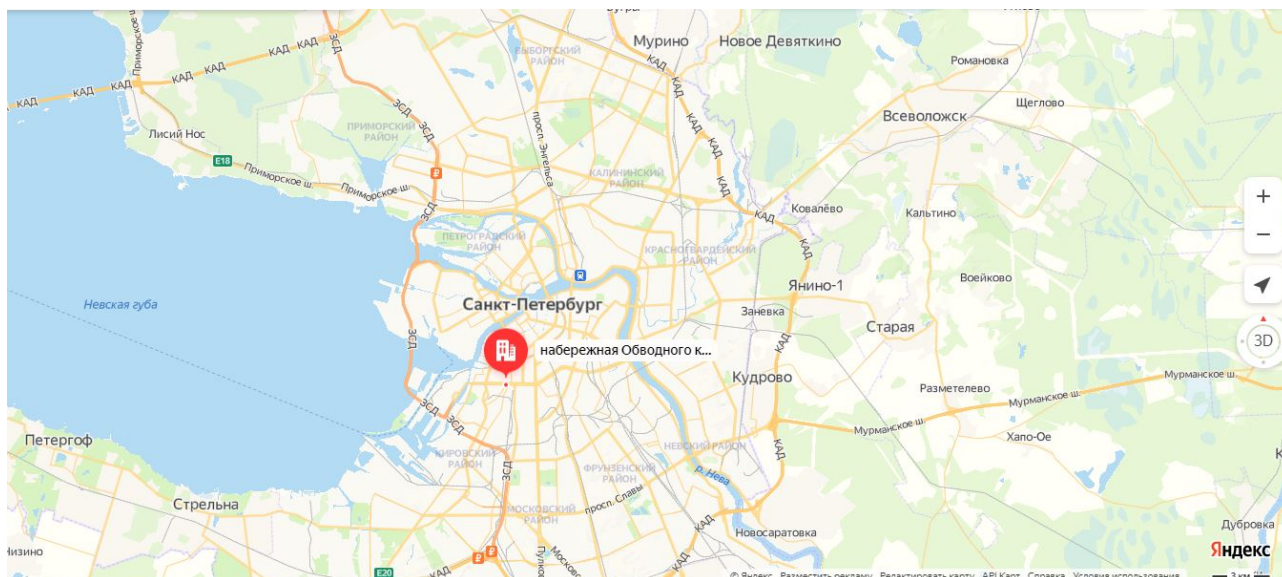


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

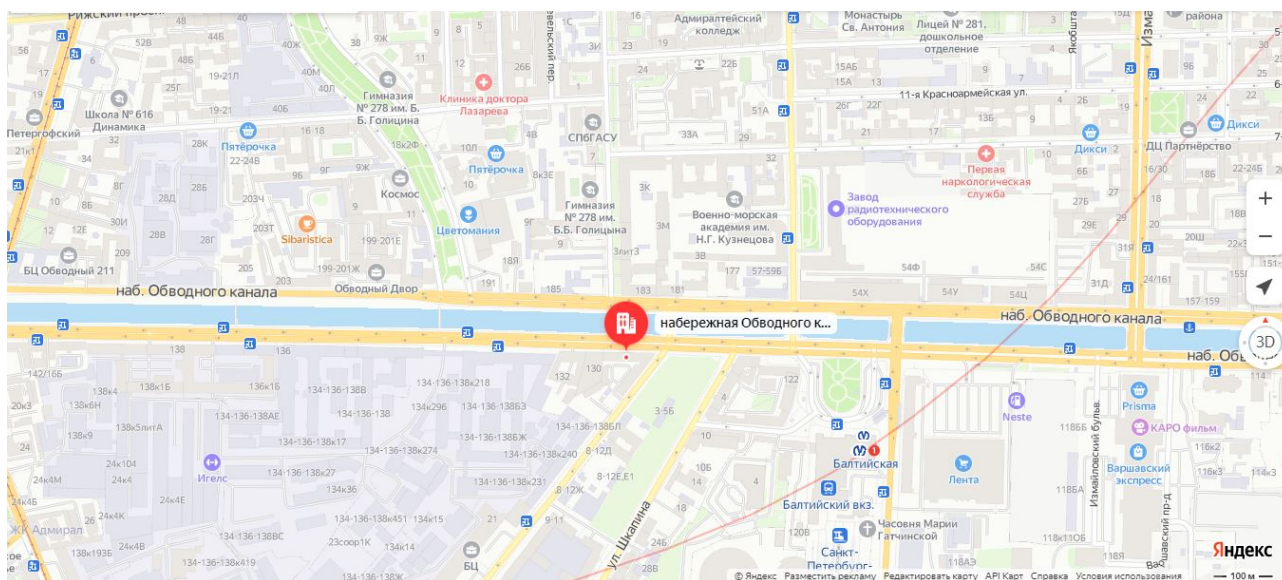


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 2-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 128, литера А, помещение 2-Н		
Площадь помещения	67,4 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0008004:2659	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021- 34105619 от 08.04.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	267172.93	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021- 34105619 от 08.04.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	170532.78	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.03.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	61887.35	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.03.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021- 34105619 от 08.04.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021- 34105619 от 08.04.2021 г.
Этаж расположения	Цокольный этаж № цокольный	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021- 34105619 от 08.04.2021 г.
Высота помещения	3,07	согласно данным КИО Санкт-Петербурга протоколу №19 от 19.02.2021 г. заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге
Вид права	Собственность 78-01-108/2001-560.2 04.08.2001 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021- 34105619 от 08.04.2021 г.
Вход	1 отдельный с улицы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: нарушены границы помещения – вход в ч.п. 4 заложен кирпичом	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"





Рисунок 3. Расположение пом. 2-Н на плане здания



Рисунок 4. План помещения 2-Н

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	78:32:0008004:2659
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	14.09.2012
Этаж:	цокольный (Цокольный этаж)
Площадь ОКС'а:	67,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	267172,93
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Санкт-Петербург, наб Обводного канала, д 128, литера А, пом 2-Н
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Кадастровый номер:	78:32:8004:95:1:5
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 78-01-108/2001-560.2 от 04.08.2001 (Собственность)	

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки

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 № 616, гимназия № 278 им. Б.Б. Голицына, лицей №281 дошкольное отделение, Военно-морская академия им. Н.Г. Кузнецова, Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет, Часовня Марии Гатчинской, Музей истории подводного флота. Вход в помещение со стороны набережной Обводного канала.



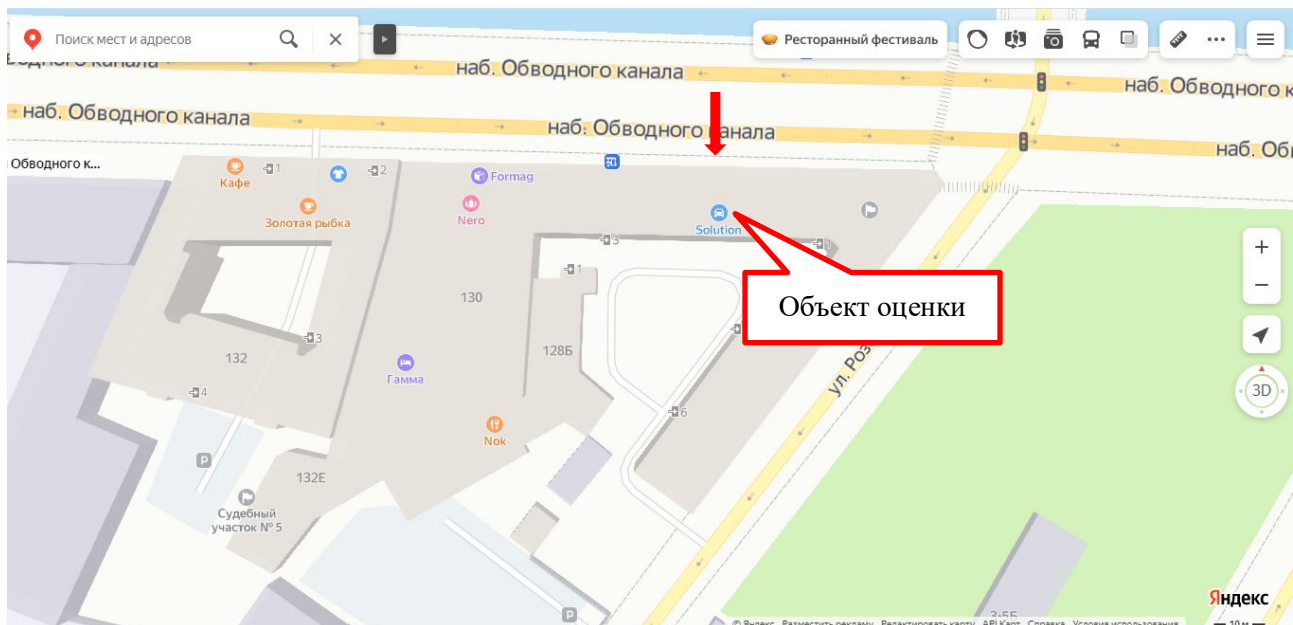


Рисунок 6. Расположение проходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали - набережная Обводного канала, а также ул. Розенштейна и ул. Шкапина. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Станция метро «Балтийская» располагается в 6 минутах (540 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Улица Розенштейна») расположена на расстоянии 17 м (1 минута ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 65, 67, 67Б, 71, маршрутное такси № К-67).

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 «Д» - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

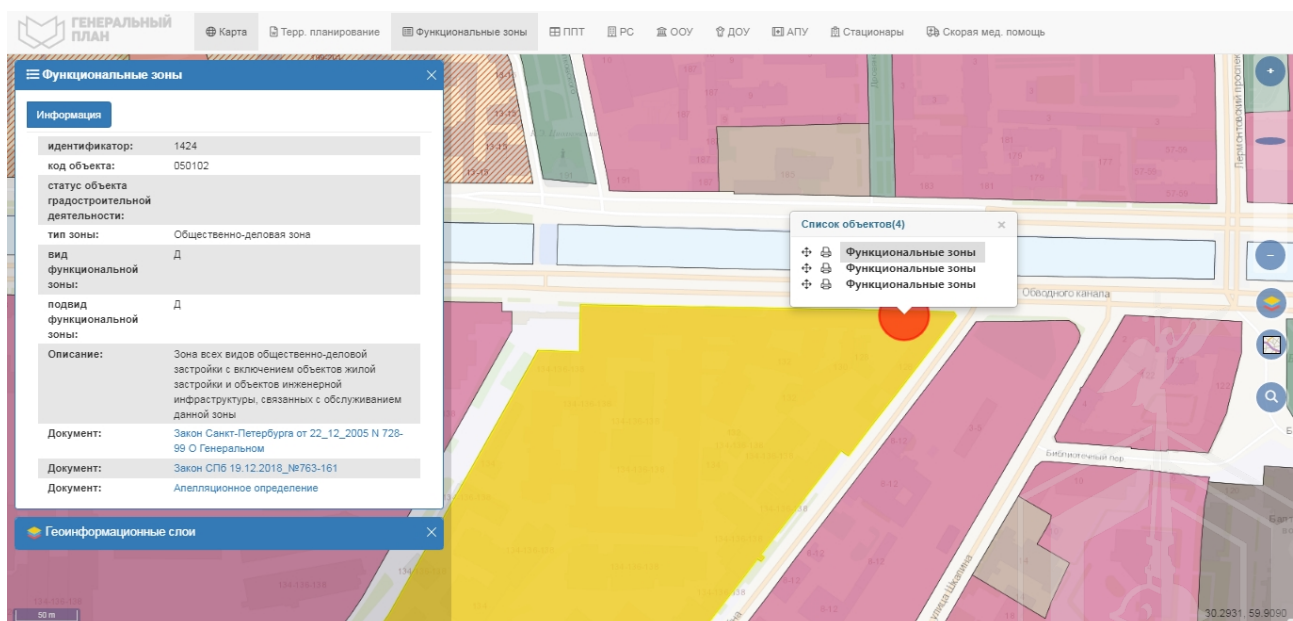


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «ТД1-1» – Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

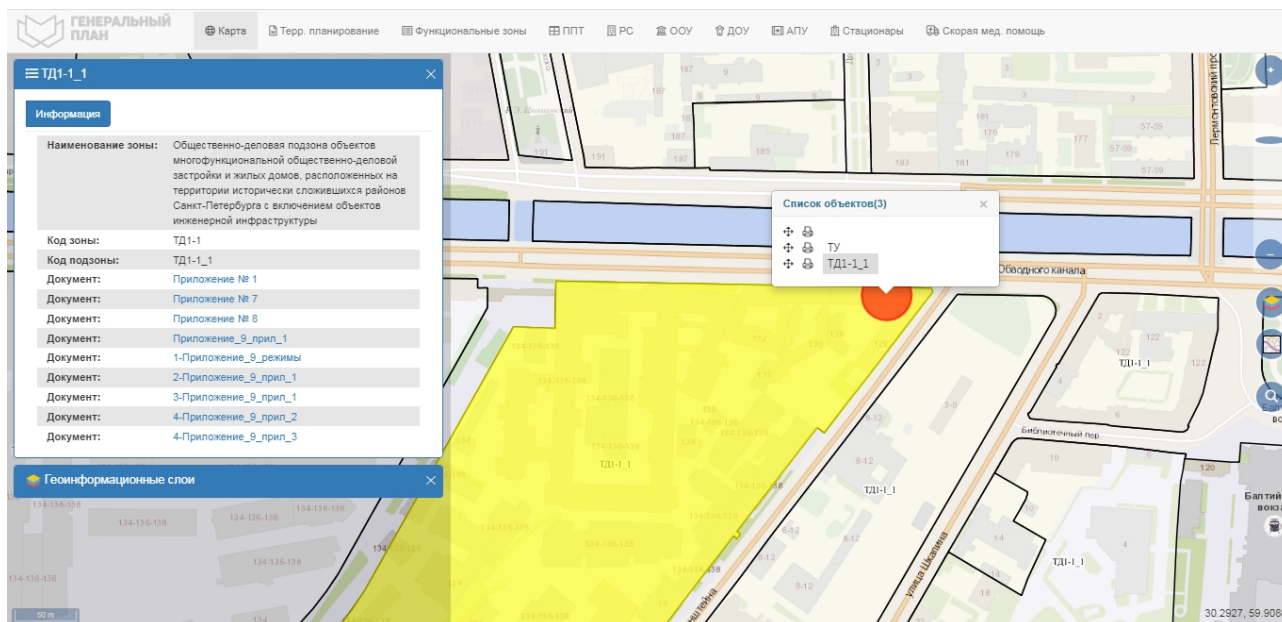


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ - 002/2021-34105619 от 08.04.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 128, литера А, помещение 2-Н не зарегистрировано.

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».

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 128, литера А, помещение 2-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

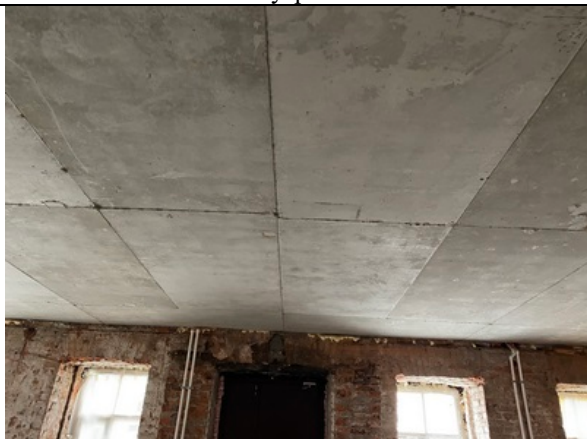


Фото № 7 - Внутреннее состояние

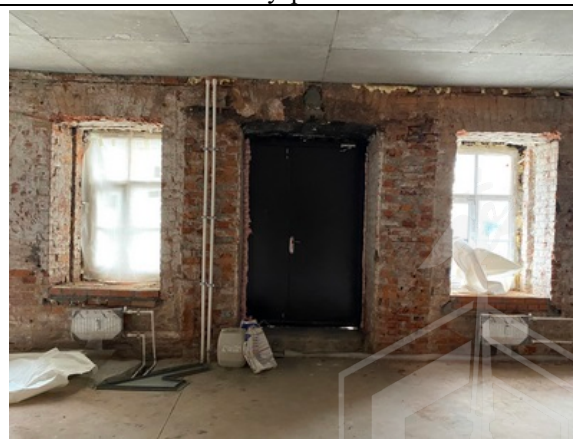



Фото № 8 - Внутреннее состояние



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 128, литера А, помещение 2-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 128, литера А, помещение 2-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 128, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 67,4 кв.м., кадастровый номер 78:32:0008004:2659, цокольный этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв.м.	67,4
Этаж	цокольный
Кадастровый номер помещения	78:32:0008004:2659
Кадастровая стоимость, руб.	267172.93
Кадастровый номер здания	78:32:0008004:2025
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78-01-108/2001-560.2 от 04.08.2001
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	24.09.2021
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления. Визуально выявлены перепланировки: нарушены границы помещения – вход в ч.п. 4 заложен кирпичом. Общее состояние удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф.И.О.	Сергеев А.А.	Ф.И.О.	
Подпись		Подпись	
Дата	24.09.2021	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, офисное или торговое, бытовые услуги) 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 128, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 67,4 кв.м., кадастровый номер 78:32:0008004:2659, цокольный этаж	83 642	5 637 500	100 371	6 765 000
Итого:	83 642	5 637 500	100 371	6 765 000

