

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 20,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001151:1366, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 14.10.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

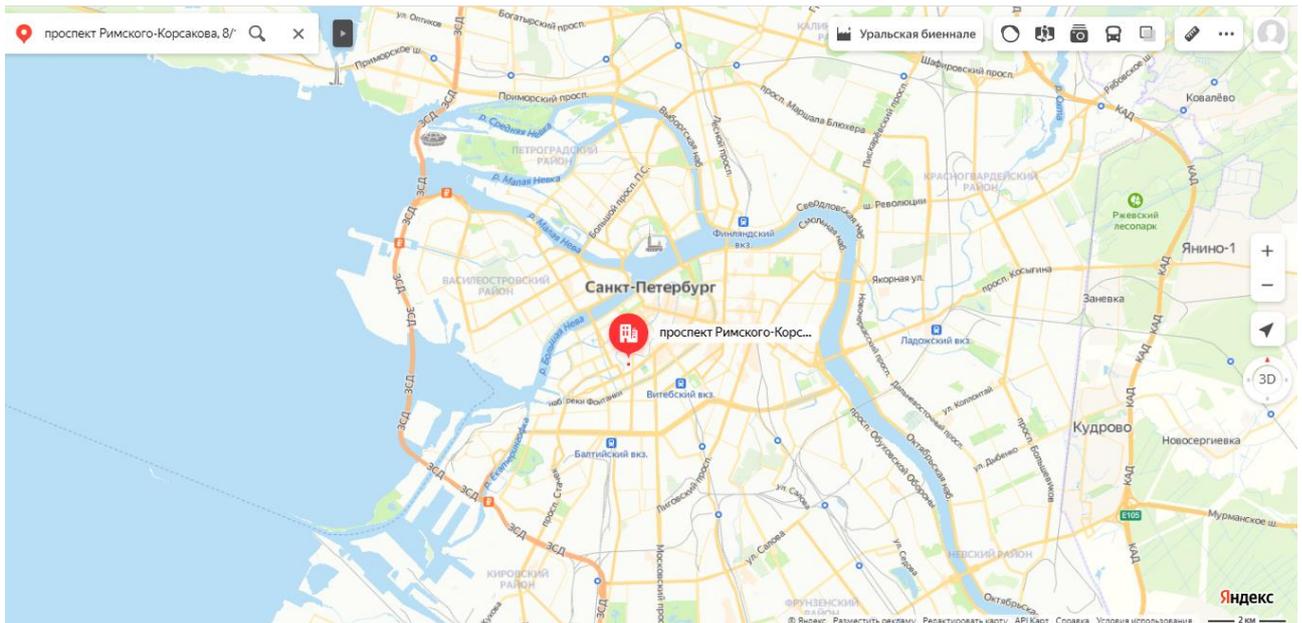


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

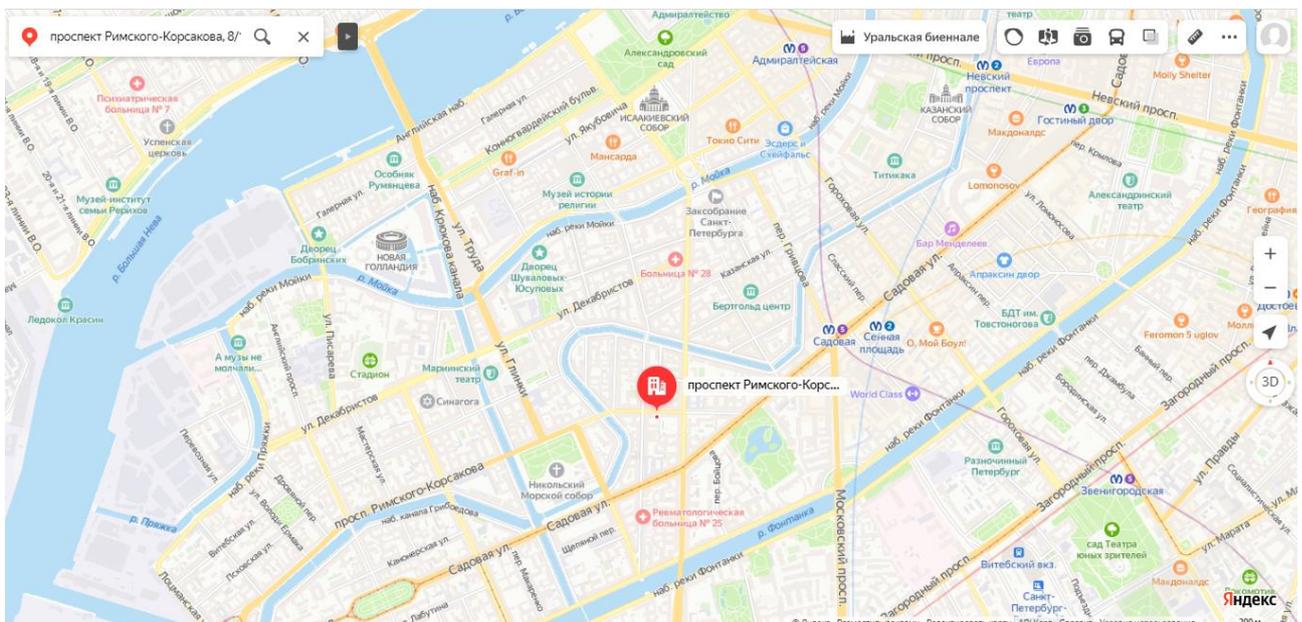


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 4-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 4-Н		
Площадь помещения	20,3 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0001151:1366	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-94726019 от 27 июля 2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	1 078 989,62	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-94726019 от 27 июля 2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	301 183,28	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 20.05.2021 г.
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	189 745,46	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 20.05.2021 г.
Наименование	Данные отсутствуют	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-94726019 от 27 июля 2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-94726019 от 27 июля 2021 г.
Этаж расположения	Этаж цокольный	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-94726019 от 27 июля 2021 г.
Высота помещения	2,80	согласно ведомости помещений и их площадей ГУП «ГУИОН» ПИБ Адмиралтейского и Фрунзенского районов СПб от 15 августа 1988 г.
Вид права	Собственность 78:32:0001151:1366-78/011/2021-1 14.05.2021 09:40:30	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-94726019 от 27 июля 2021 г.
Вход	1 отдельный со двора, подход осуществляется через арку.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.08.2021 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 11.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п. 2 демонтированы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



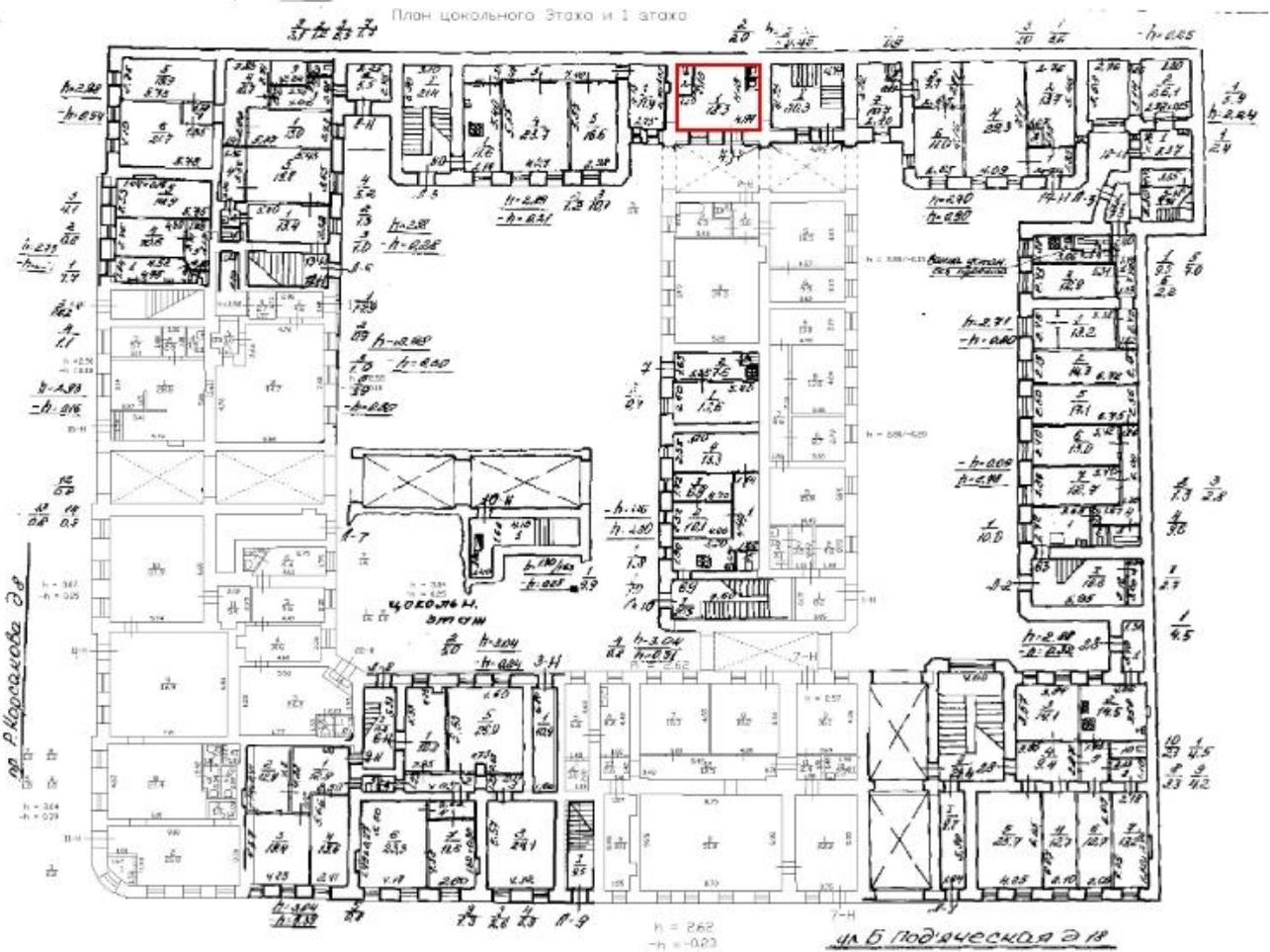


Рисунок 3. Расположение пом. 4-Н на плане здания

1 этажа

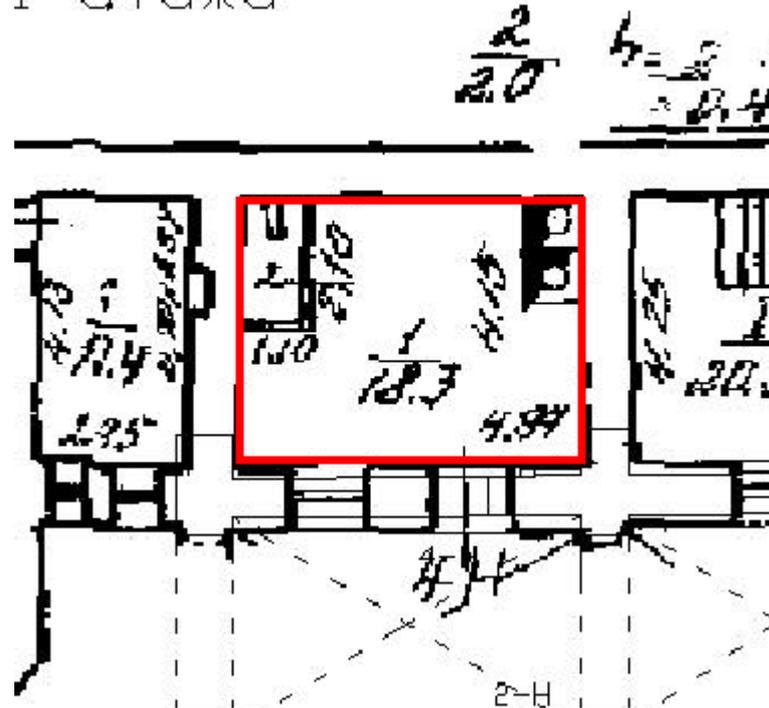


Рисунок 4. План помещения 4-Н



Помещение

Дата обновления информации: 10.07.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001151:1366
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 4-Н
Площадь, кв.м	20,3
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1078989.62
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001151:1366-78/011/2021-1 от 14.05.2021
---	--

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 центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, аптеками, кафе. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – школа № 241 (дошкольное отделение), школа № 229, школа № 256, школа олимпийского резерва № 1, Детская стоматология № 6, Клиника доктора Захарова, Прокуратура Российской Федерации, офис Сбербанка, офис Промсвязьбанка, объекты культурного наследия Дом городских учреждений, Дом Н.Г. Линдена, Дом Моравица, Доходный дом Шклярского, Никольский Морской собор. Вход в помещение осуществляется через арку.



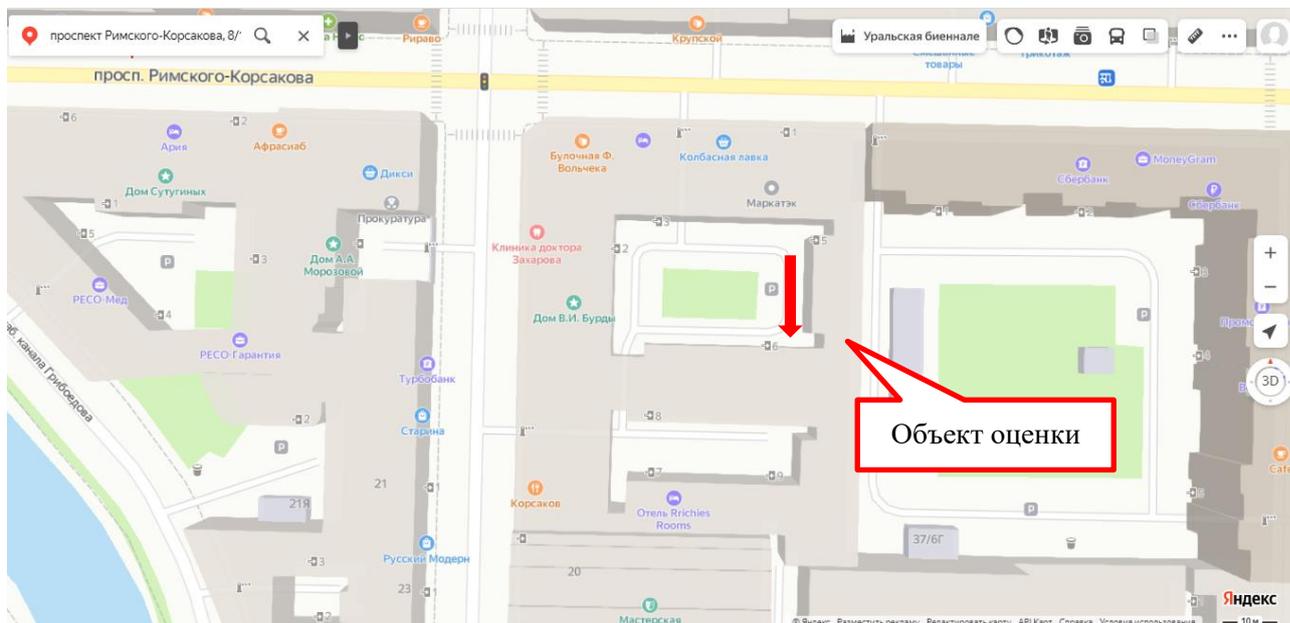


Рисунок 6. Расположение подходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали –проспект Римского-Корсакова, Вознесенский проспект, а также Садовой улицы. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается в 9 минутах (720 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Вознесенский проспект») расположена на расстоянии 130 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (маршрутка № К-350).

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.

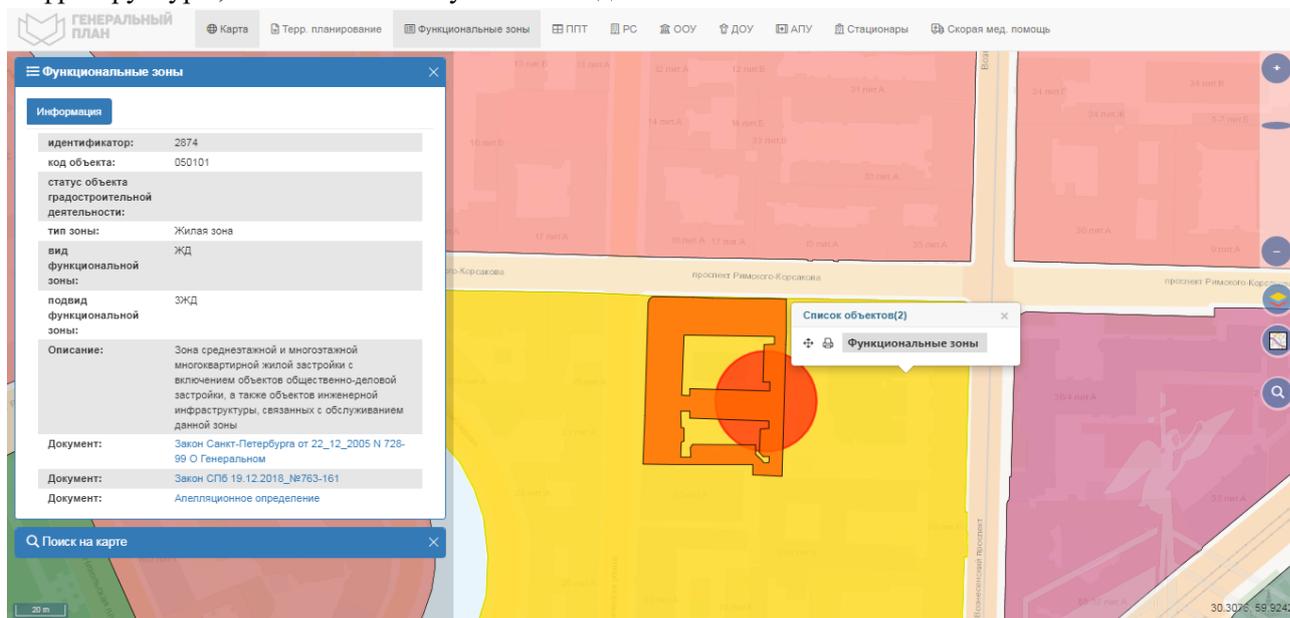


Рисунок 7 Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «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) с обслуживанием данной зоны.

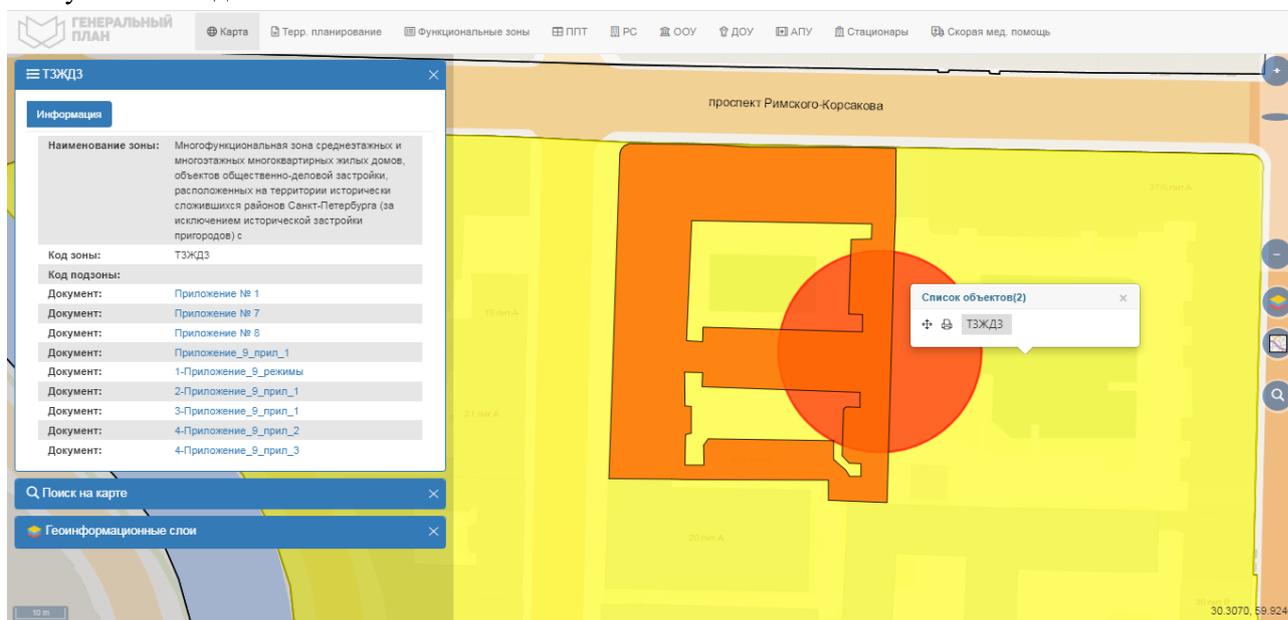


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Помещение 4-Н по вышеуказанному адресу относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

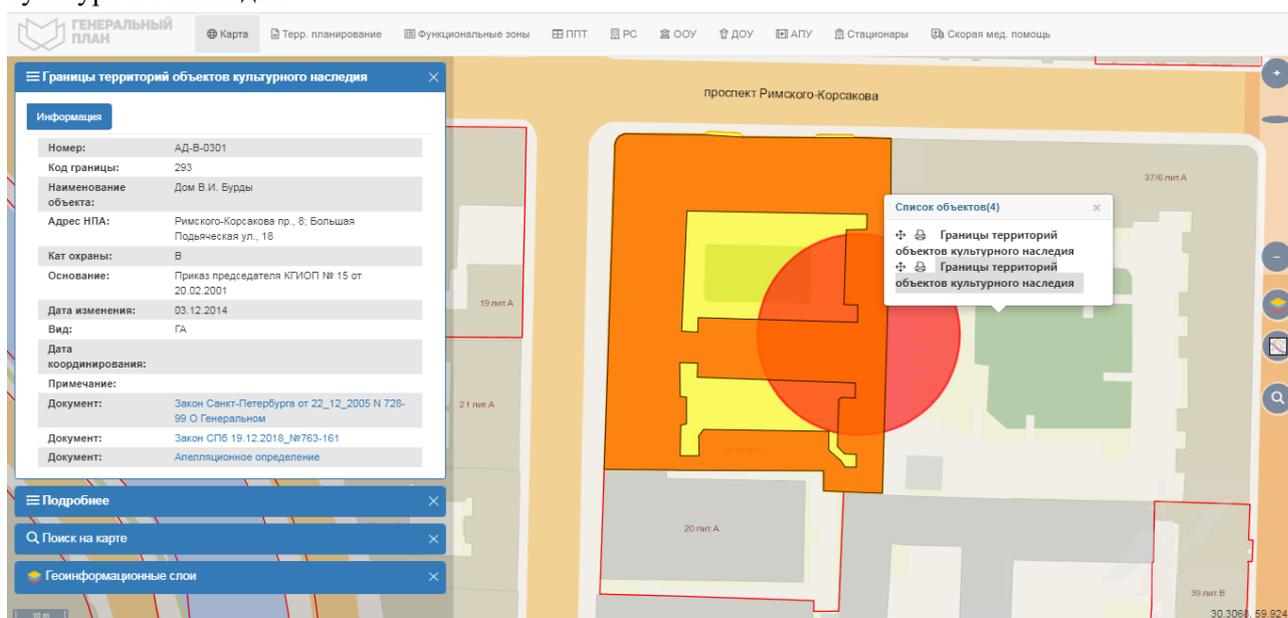


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте границ территорий культурного наследия

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-94726019 от 27 июля 2021 г.

ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 4-Н не зарегистрировано.

Согласно данным СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-4081/21-0-1 от 21.05.2021г. объект по адресу Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А:

- на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом В.И. Бурды».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Помещение 4-Н по вышеуказанному адресу относится к числу выявленных объектов культурного наследия.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 4-Н



Фото № 1 – Дом, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Вход в помещение осуществляется через арку



Фото № 3 – Вход в помещение



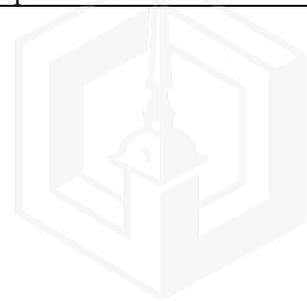
Фото № 4 – Внутреннее состояние



Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 – Внутреннее состояние



АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
пр. Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 4-Н**

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 4-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 20,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001151:1366, цокольный этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв.м.	20,3
Этаж	цокольный
Кадастровый номер помещения	78:32:0001151:1366
Кадастровая стоимость, руб.	1 078 989,62
Кадастровый номер здания	78:32:0001151:1003
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:32:0001151:1366-78/011/2021-1 14.05.2021 09:40:30
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 14.10.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет 1 отдельный вход со двора, подход осуществляется через арку. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления. Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтированы. Общее состояние удовлетворительное.
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	14.10.2021	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, офис, бытовые услуги и пр.) 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, пр. Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 20,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001151:1366, цокольный этаж	90 312	1 833 333	108 374	2 200 000
Итого:	90 312	1 833 333	108 374	2 200 000

