

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 23, корпус 1, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 158,9 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007646:5353, 1 этаж

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.

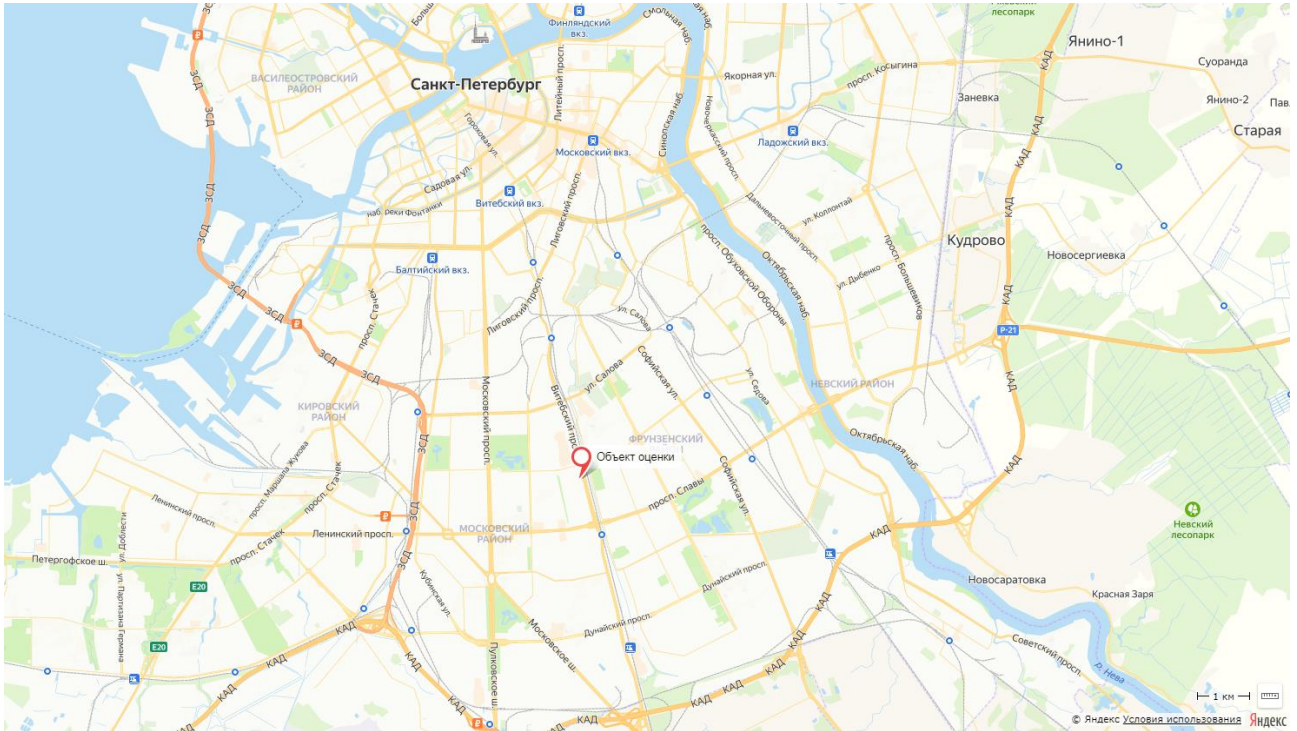


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

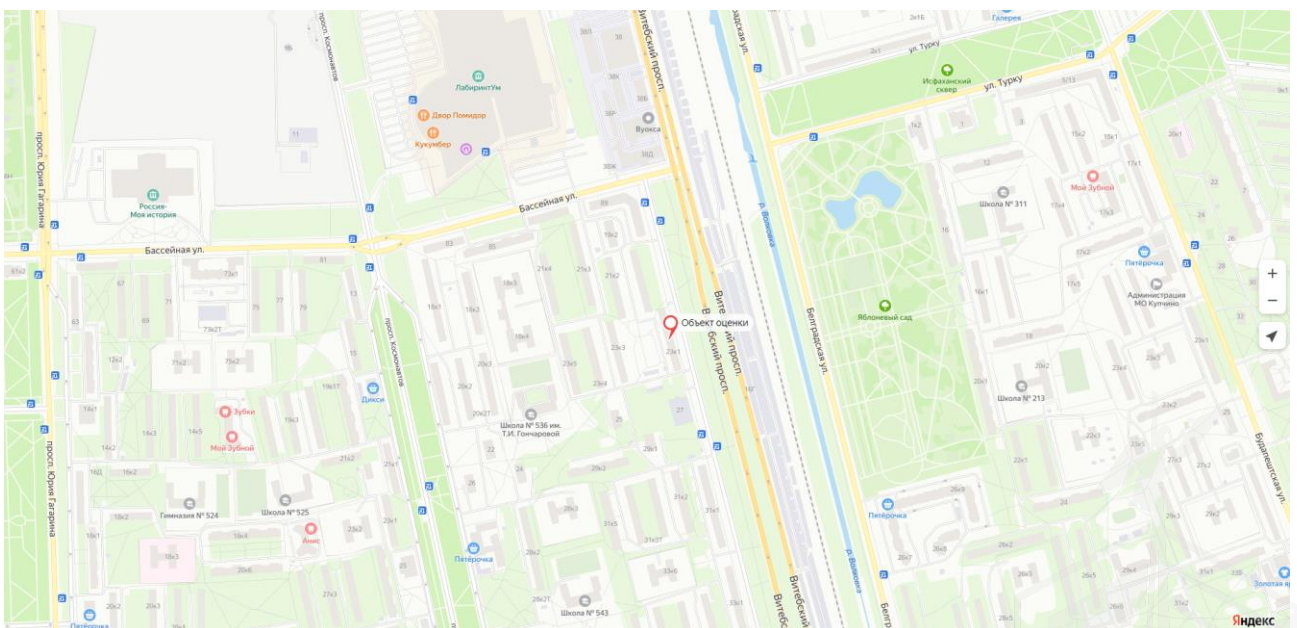


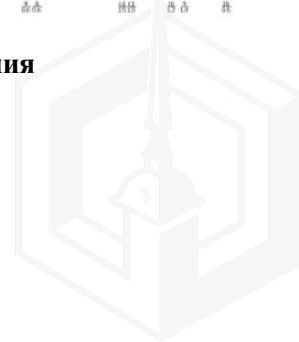
Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 4-Н

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 23, корпус 1, литера А, помещение 4-Н		
Площадь помещения	158,9 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:14:0007646:5353	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39892741 от 16.04.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	10 633 194,79	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39892741 от 16.04.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2020 г.	829 310,93	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 18.08.2020
Остаточная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2020 г.	553 421,53	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 18.08.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39892741 от 16.04.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39892741 от 16.04.2021 г.
Этаж расположения	1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39892741 от 16.04.2021 г.
Вид права	Собственность 78-01-50/2004-82.1 от 04.03.2004	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39892741 от 16.04.2021 г.
Вход	2 отдельных с улицы 1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.01.2021 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 21.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	1 вход со стороны улицы зашит изнутри помещения	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Хорошее	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.01.2021 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 21.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



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



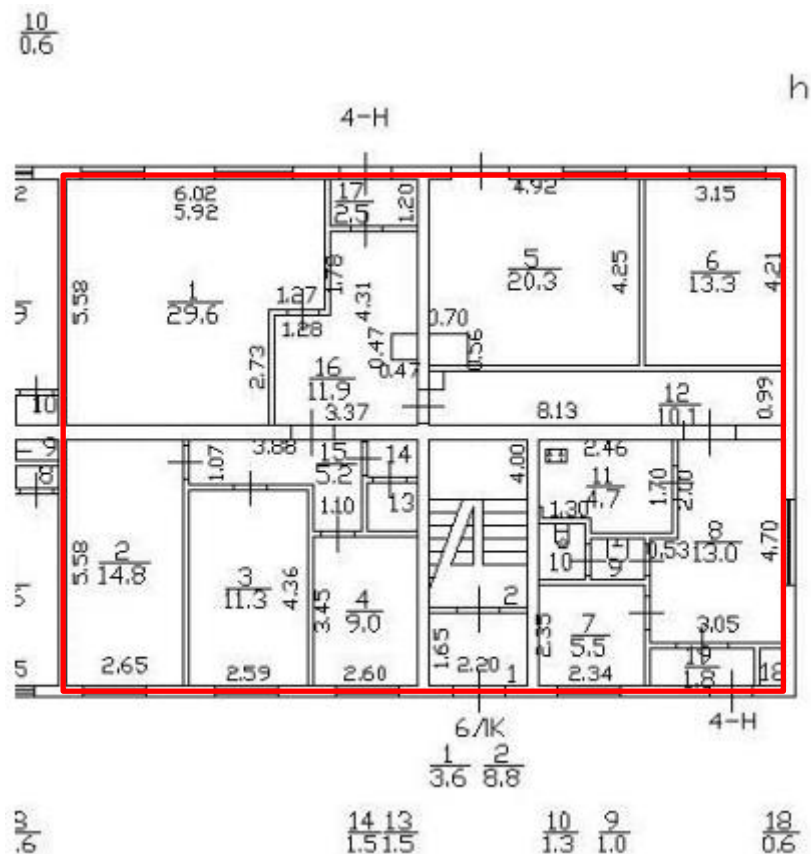


Рисунок 4. План помещения 4-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в Московском районе г. Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами средне-этажной жилой застройки с включением объектов коммерческого назначения (продовольственные магазины, рестораны, кафе), социального назначения (ГБОУ школа № 543 Московского района города Санкт-Петербурга, ГБОУ школа № 525 с углубленным изучением английского языка, Городская поликлиника № 51, Гимназия № 524 и пр.), объекты социально-культурного назначения (парк культуры и отдыха «Яблоневый сад в тихорецке», музей «ЛабиринтУм», Московский парк Победы, Церковь Рождества Иоанна Предтечи, Купчинский сквер).

Вход в помещение с улицы расположен со стороны Витебского проспекта, вход со двора – со стороны проспекта Космонавтов.



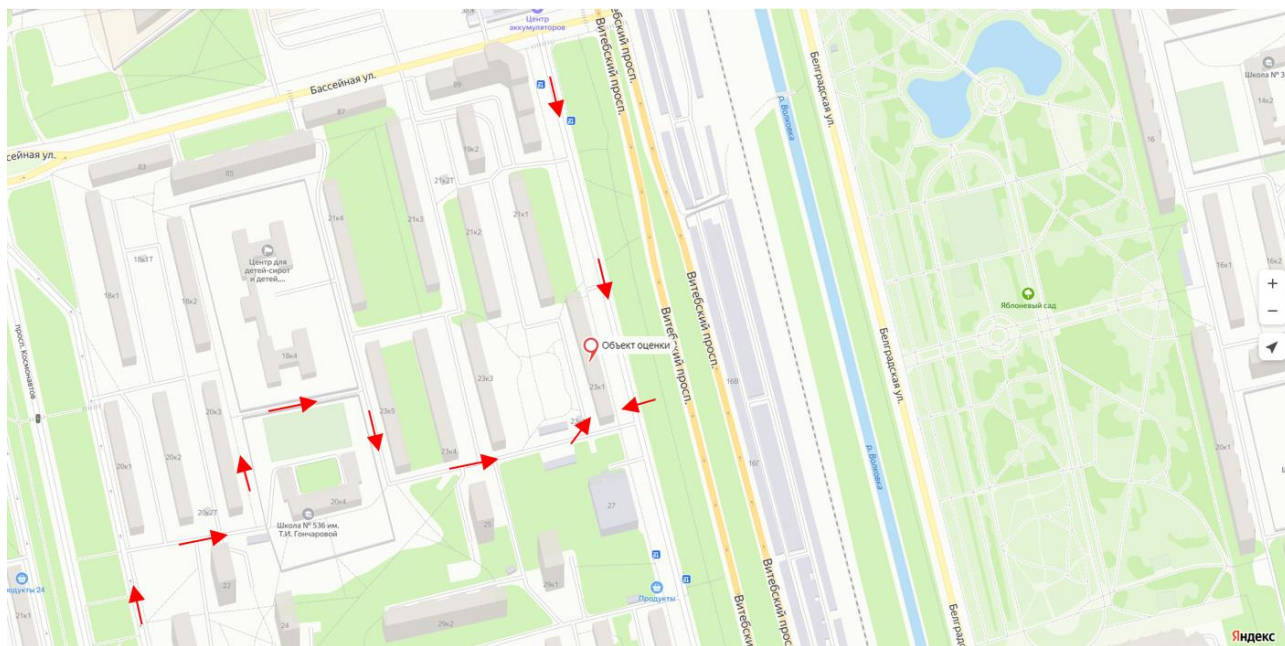


Рисунок 5. Расположение проходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 23, корпус 1, литера А, помещение 4-Н.

Подъезд к Объекту оценки осуществляется через Витебский проспект и проспект Космонавтов. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшие станции метро: «Парк Победы», «Международная».

Ближайшая остановка общественного транспорта («Витебский проспект, 31») расположена на расстоянии 140 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки, через которую проходят автобусы с №72, маршрутное такси с №К-217.

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



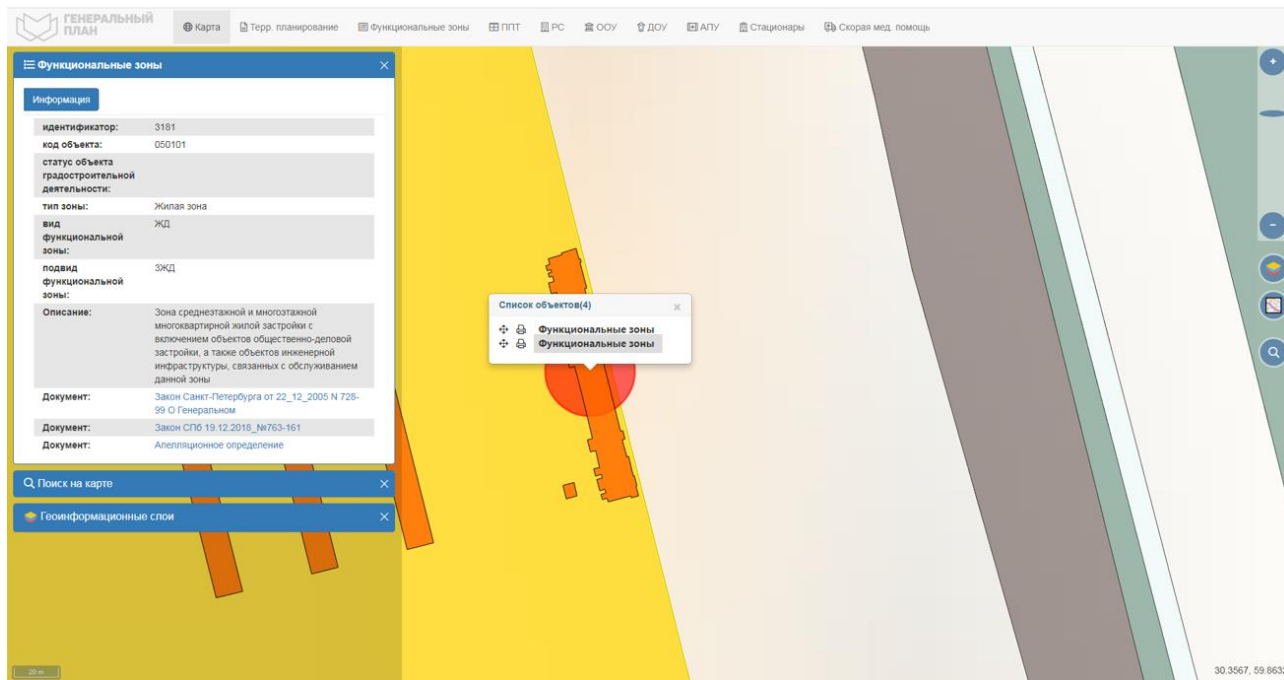


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.

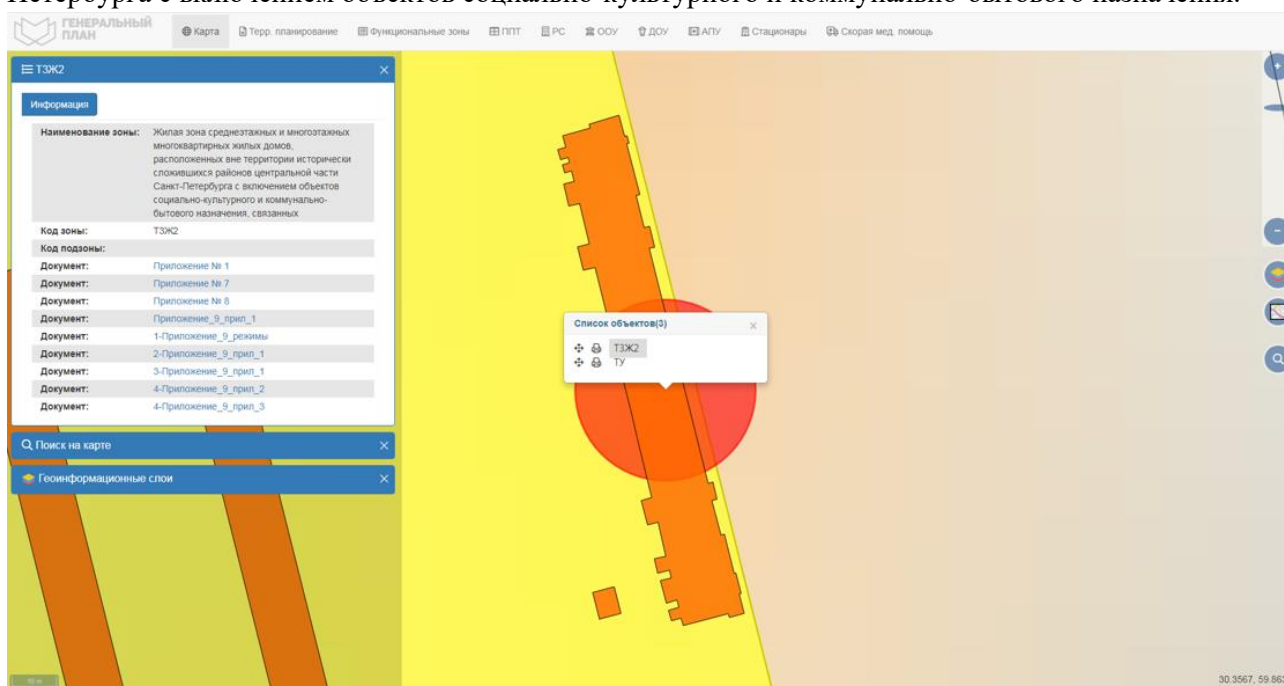


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39892741 от 16.04.2021 г. ограничений (обременений) прав на Объект оценки – Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 23, корпус 1, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 158,9 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007646:5353, 1 этаж, не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 01-25-13115/20-0-0 от 24.07.2020 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский проспект, дом 23, корпус 1, литера А, пом. 4-Н не относится к числу

объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Витебский проспект, дом 23, корпус 1, литера А, пом. 4-Н



Фото № 1 – Вход в помещение со стороны Витебского проспекта



Фото № 2 – Вход в помещение со стороны Витебского проспекта



Фото № 3 – Вход в помещение со стороны проспекта Космонавтов



Фото № 4 – Вход в помещение со стороны проспекта Космонавтов





Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 - Внутреннее состояние



Фото № 7 - Внутреннее состояние

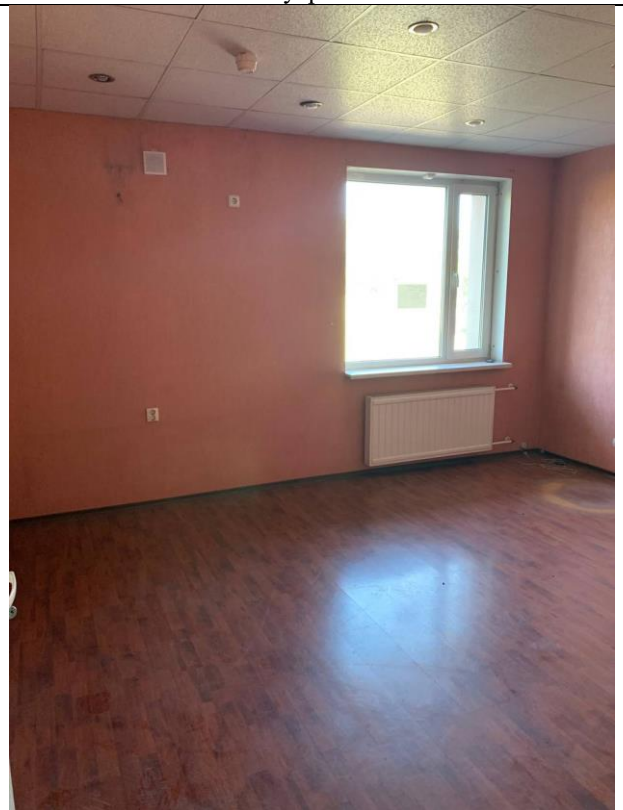


Фото № 8 - Внутреннее состояние





Фото № 9 - Внутреннее состояние



Фото №10 - Внутреннее состояние



Фото № 11 - Внутреннее состояние



Фото № 12 - Внутреннее состояние





Фото № 13 - Внутреннее состояние



Фото № 14 - Внутреннее состояние



Фото № 15 - Внутреннее состояние

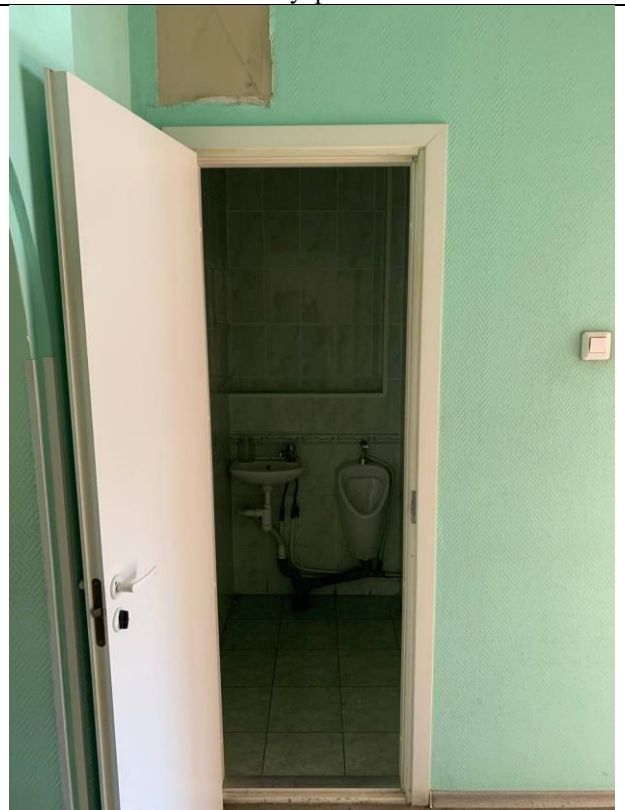


Фото № 16 - Внутреннее состояние





Фото № 17 - Внутреннее состояние

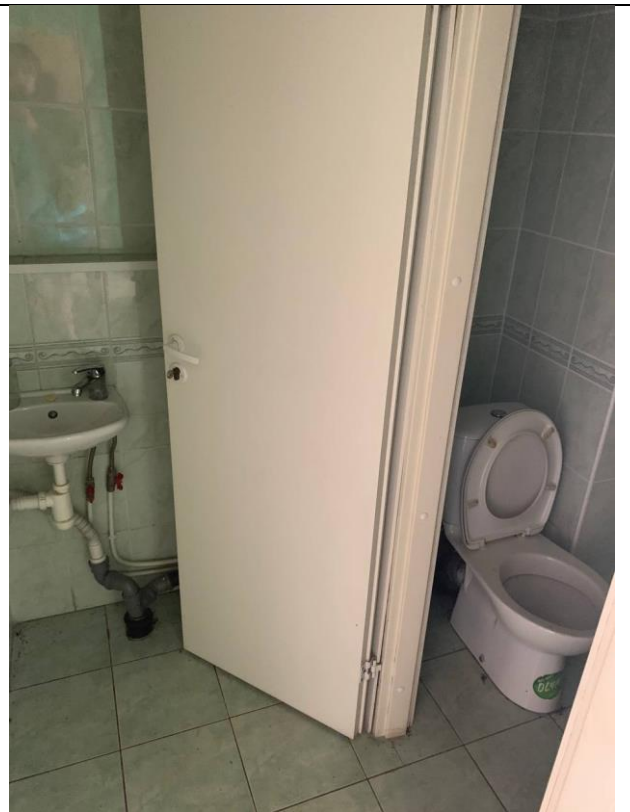


Фото № 18 - Внутреннее состояние



Фото № 19 - Внутреннее состояние



Фото № 20 - Внутреннее состояние





Фото № 21 - Внутреннее состояние



Фото № 22 - Внутреннее состояние



Фото № 22 – Фасад здания



Фото № 23 - Фасад здания

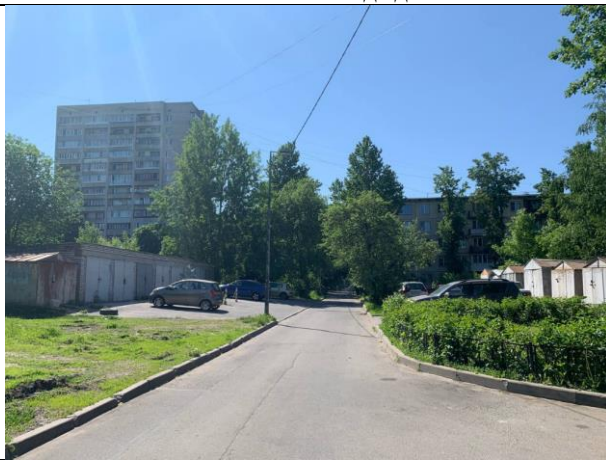


Фото № 24 – Ближайшее окружение



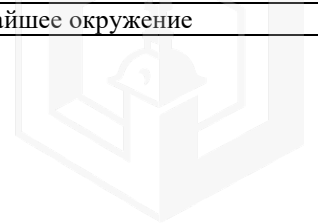
Фото № 25 - Ближайшее окружение



Фото № 26 – Ближайшее окружение



Фото № 27 - Ближайшее окружение



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 23, корпус 1, литера А, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 23, корпус 1, литера А, помещение 4-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 23, корпус 1, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 158,9 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007646:5353, 1 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	158,9
Этаж	1 этаж
Кадастровый номер помещения	78:14:0007646:5353
Кадастровая стоимость, руб.	10 633 194,79
Кадастровый номер здания	78:14:0007646:3021
Вид права на помещение	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	78-01-50/2004-82.1 от 04.03.2004
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	не зарегистрировано
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 выявлена перепланировка: вход со стороны улицы зашит изнутри помещения. Общее состояние помещения 4-Н хорошее, требуется косметический ремонт.
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	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 объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения.*

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, Витебский пр., дом 23, корпус 1, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 158,9 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007646:5353, 1 этаж	67 128	10 666 667	80 554	12 800 000
Итого:	67 128	10 666 667	80 554	12 800 000

