

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 75, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 111,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001159:3234, 1 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 30.03.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

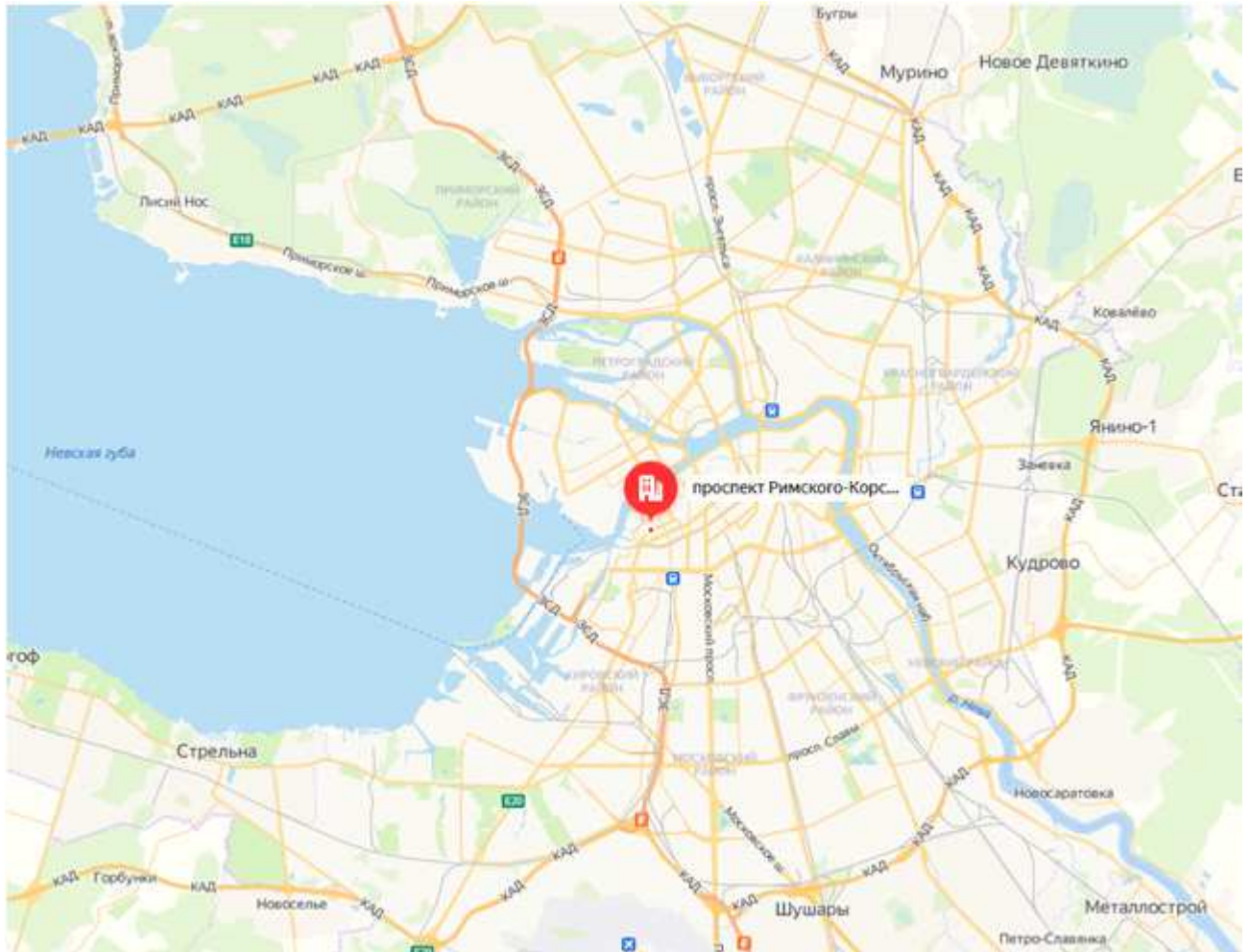


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



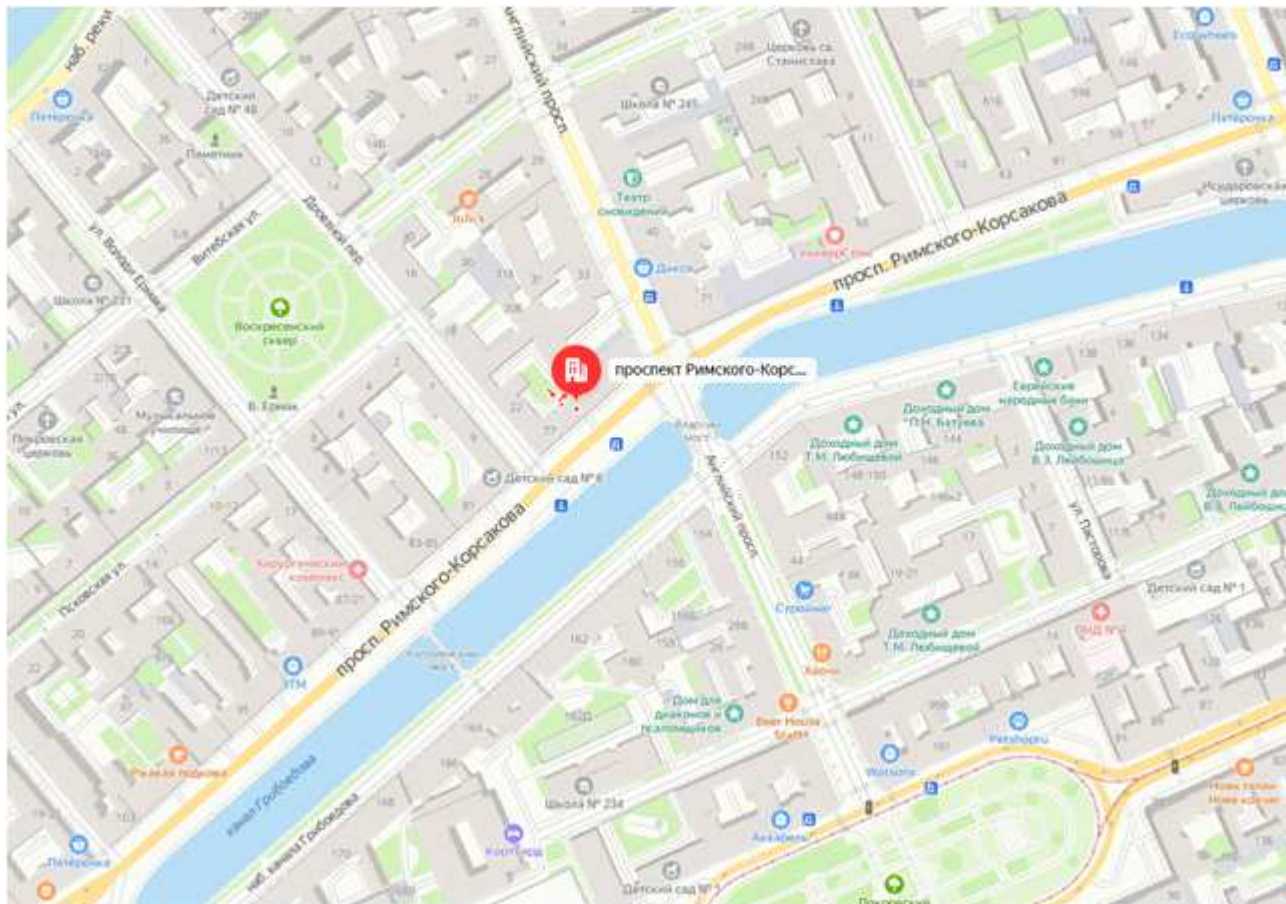


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 3-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 75, литера. А, пом. 3-Н		
Площадь помещения	111,3 кв. м	согласно заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0001159:3234	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-34433879 от 30.10.2020 г.
Кадастровая стоимость, руб.	9 098 233,4	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-34433879 от 30.10.2020 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	364 224,79	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 03.02.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	188 072,51	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 03.02.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-34433879 от 30.10.2020 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-34433879 от 30.10.2020 г.
Этаж расположения	1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-34433879 от 30.10.2020 г.
Вид права	Собственность 78-78/030-78/080/001/2016-87/1 от 27.01.2016	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-34433879 от 30.10.2020 г.
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.11.2020 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 18.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 75, литера. А, пом. 3-Н		
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.2 установлено 2 перегородки с дверным проемом, образовав новую часть помещения; в ч.п.2 оборудовано 2 оконных проема не обозначенных на схеме; дверной проем между ч.п.1 и ч.п.2 зашит, перегородка демонтирована	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

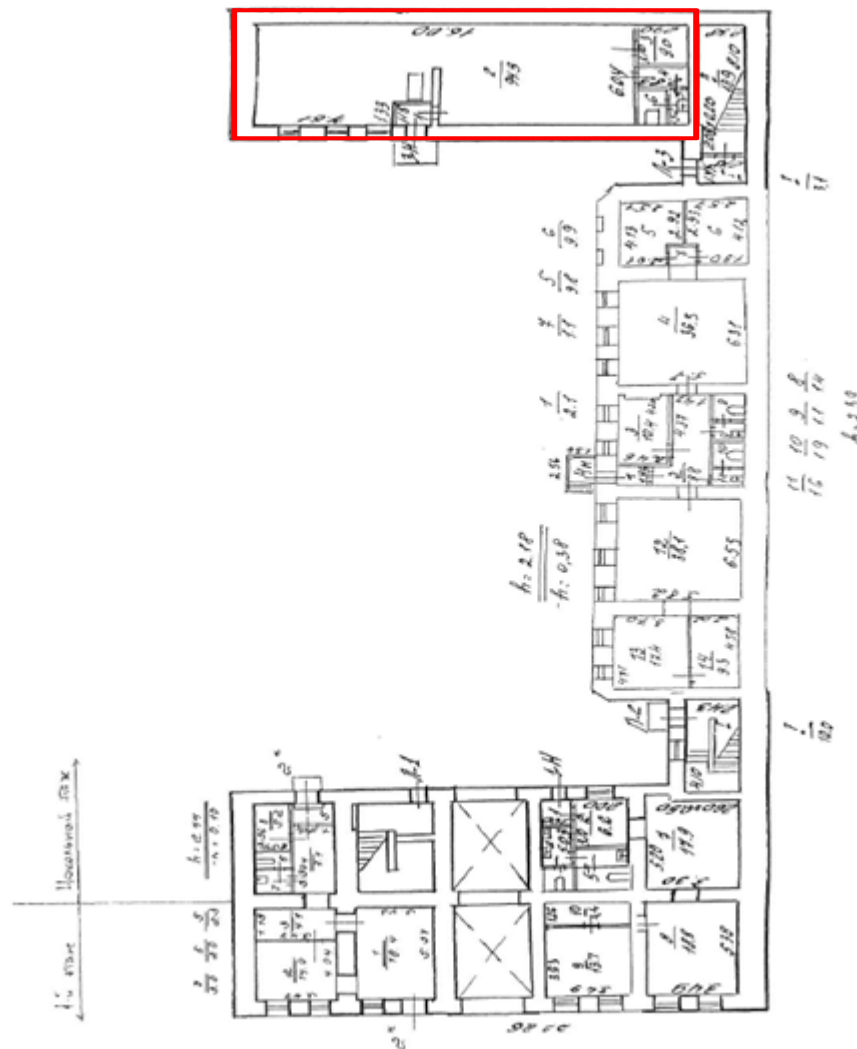


Рисунок 3. Расположение пом. 3-Н



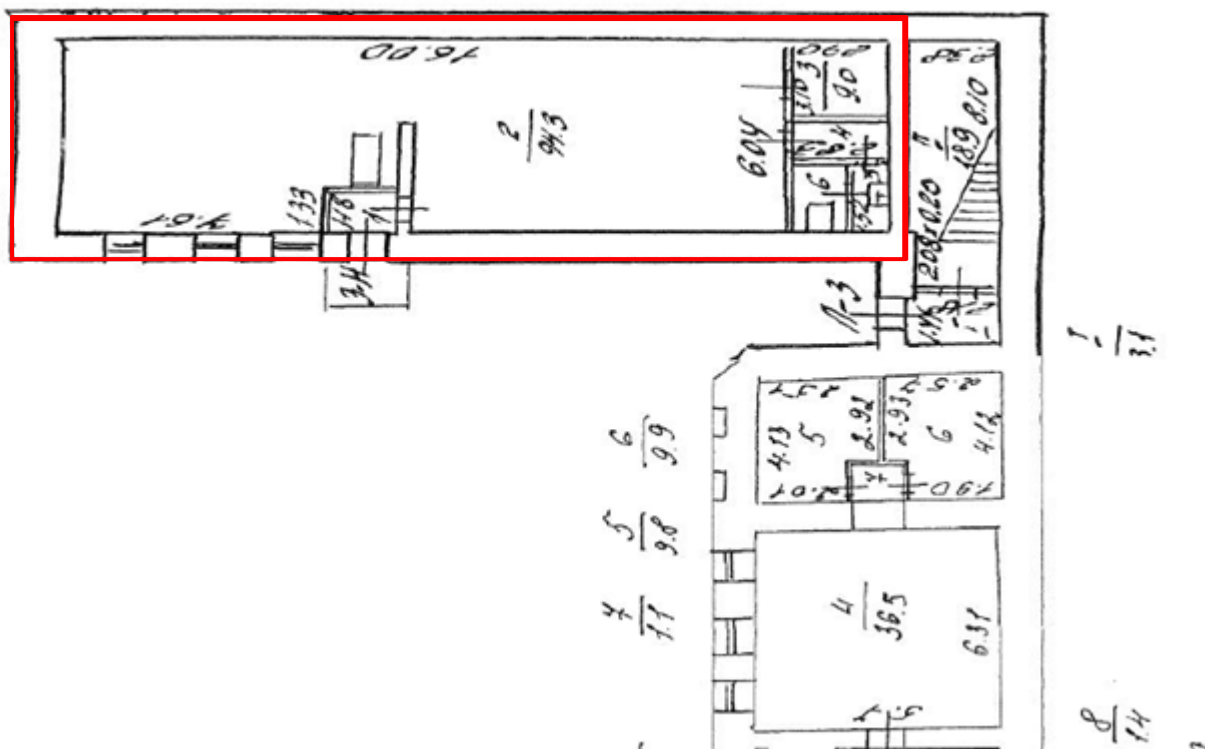


Рисунок 4. План помещения 3-Н

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. На расстоянии 100 метров расположен Детский сад № 6 Адмиралтейского района.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: проспект Римского-Корсакова, Дровяной переулоч, Английский проспект. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта («Аларчин мост») расположена на расстоянии 25 м (менее 1 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 2, 6, 22, 71, маршрутные такси № К-1, К-169, К-195, К-306, К-6к). На расстоянии 50 м (1 минута пешком) расположена остановка «Аларчин мост» (автобус № 181, маршрутное такси № К-195).

Станция метро «Сенная площадь» располагается в 27 минутах (2,2 км) ходьбы пешком от Объекта оценки.

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



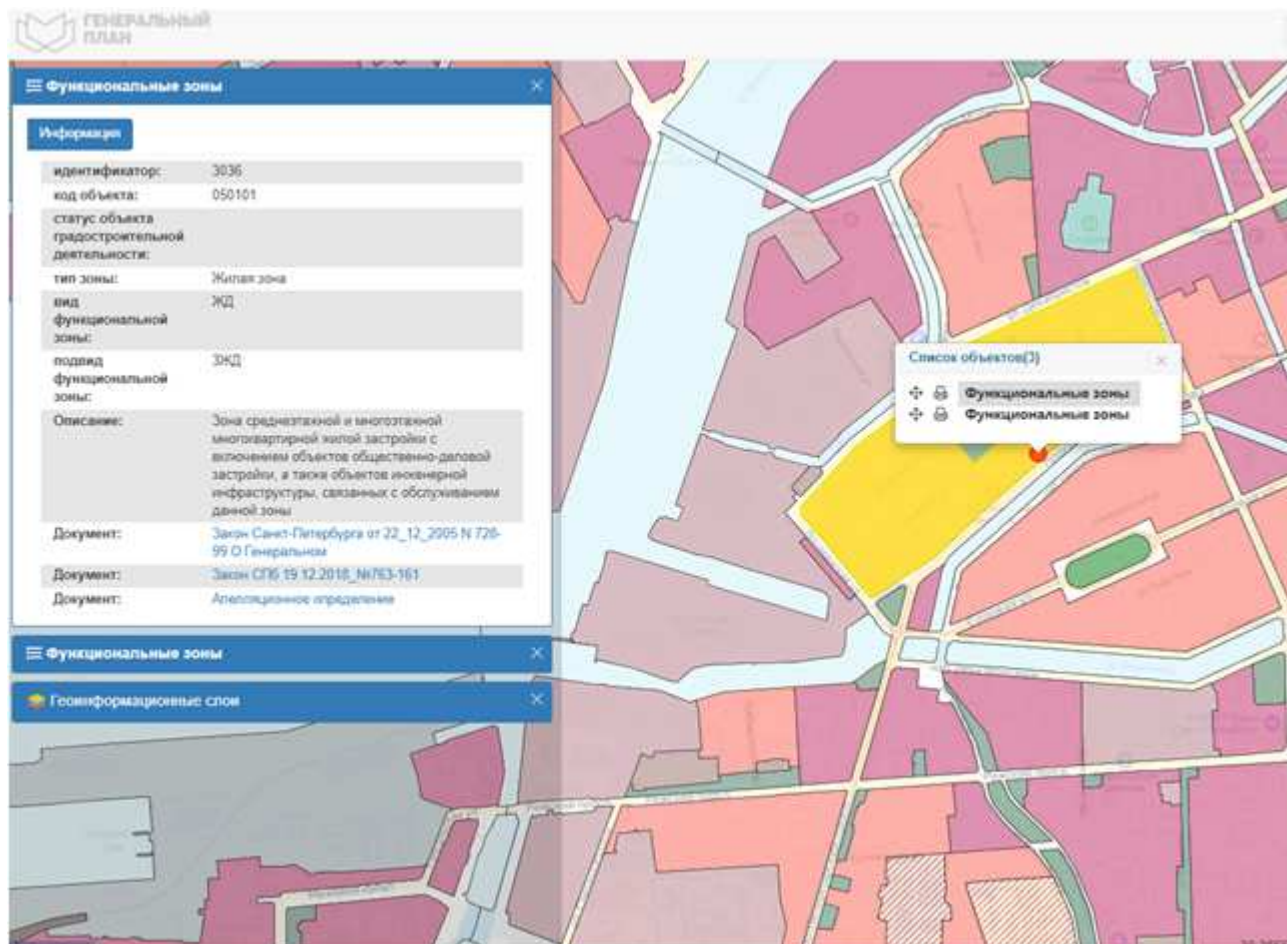


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «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).



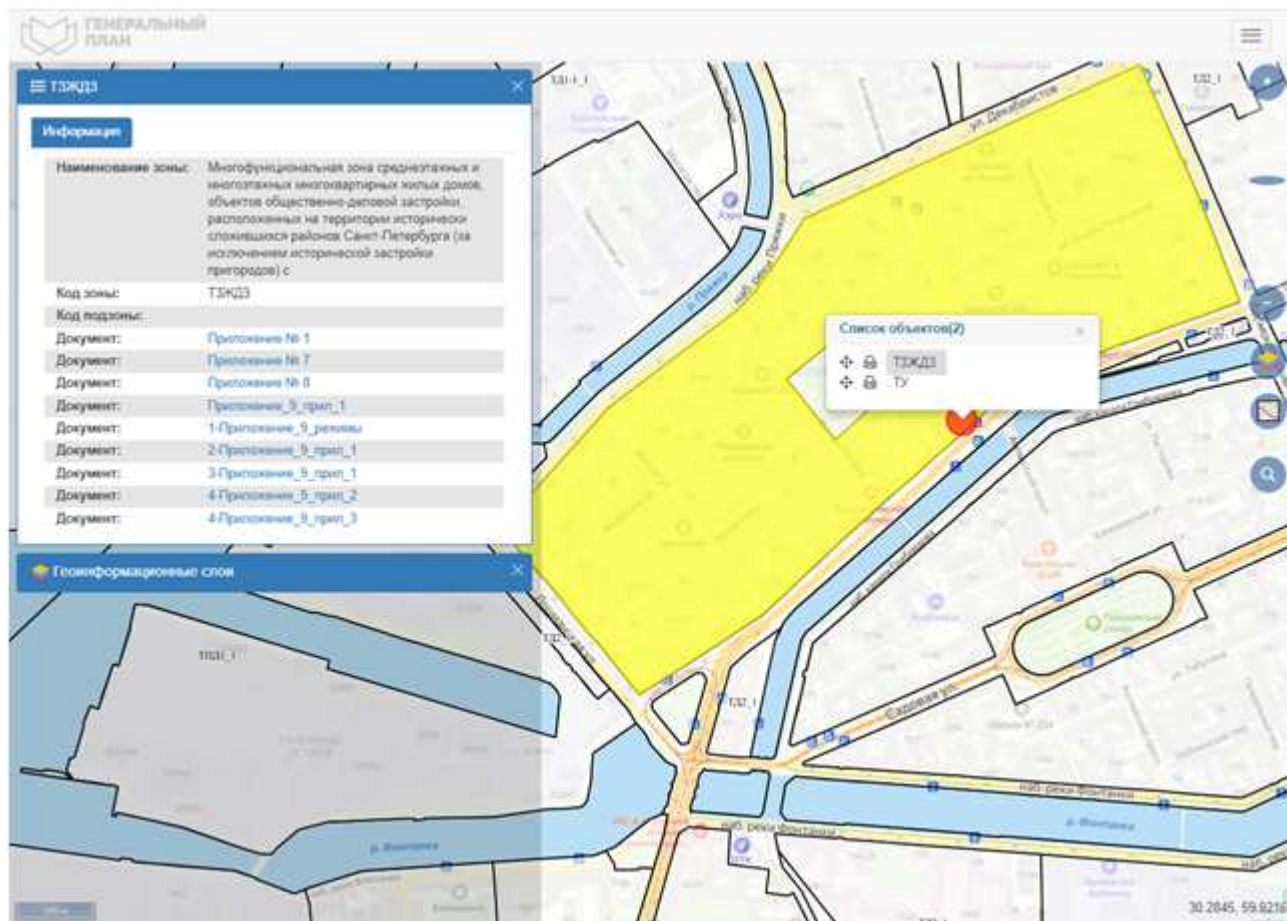


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № КУВИ-002/2020-34433879 от 30.10.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 75, литера. А, пом. 3-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом СПб ГКУ ЦИОООКН №07-748/21-0-1 от 04.02.2021 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 75, литера А 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(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".

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу №04-21-69224/20-0-0 от 11.12.2020, объект недвижимости, расположенный по адресу Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 75, литера. А, пом. 3-Н, не является объектом гражданской обороны.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 75, литера. А, пом. 3-Н





Фото № 7 – Внутренне состояние



Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 - Внутренне состояние



Фото № 11 - Внутренне состояние



Фото № 12 - Внутренне состояние





Фото № 13 - Внутренне состояние



Фото № 14 - Внутренне состояние



Фото № 15 - Внутренне состояние



Фото № 16 - Внутренне состояние



Фото № 17 - Внутренне состояние



Фото № 18 - Внутренне состояние





Фото № 19 - Санузел



Фото № 20 - Санузел



Фото № 21 - Вход в помещение



Фото № 22 – Внутренний двор

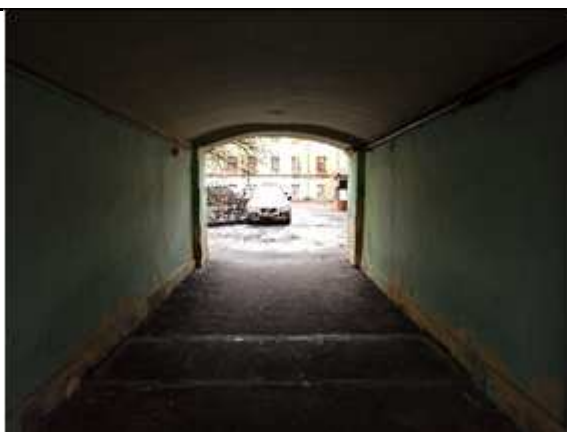


Фото № 23 - Проход к помещению с улицы
Римского-Корсакова



Фото № 24 – Вход во двор

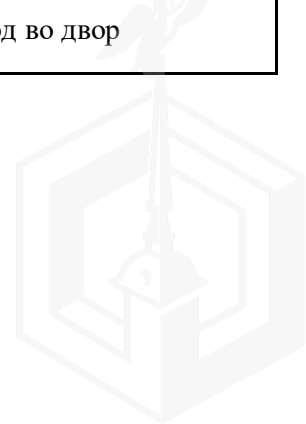





Фото № 25 – Фасад здания



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 66, литера А, помещение 9-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 75, литера А, помещение 3-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 75, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 111,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001159:3234, 1 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	111,3
Этаж	1
Кадастровый номер помещения	78:32:0001159:3234
Кадастровая стоимость, руб.	9 098 233,4
Кадастровый номер здания	78:13:0007305:3021
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78/78/030 78/080/001/2016 87/1 от 27.01.2016
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 18.11.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта выявлены переделанности: в ч.п.2 установлено 2 перегородки с дверным проемом, образовав новую часть помещения; в ч.п.2 оборудовано 2 оконных проема не обозначенных на схеме; дверной проем между ч.п.1 и ч.п.2 зашит, перегородка демонтирована Визуально выявлены элементы: электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Общее состояние объекта удовлетворительное, однако требуется капитальный ремонт с заменой оконных и дверных проемов.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	30.03.2021	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 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
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 75, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 111,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001159:3234, 1 этаж	62 893	7 000 000	75 472	8 400 000
Итого:	62 893	7 000 000	75 472	8 400 000

