

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 7,  
литера А, помещение 4-Н, общая площадь 38,6 кв. м., кадастровый номер 78:07:0003033:2775,  
цокольный этаж

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 11.09.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 16.09.2020;

#### 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

### 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

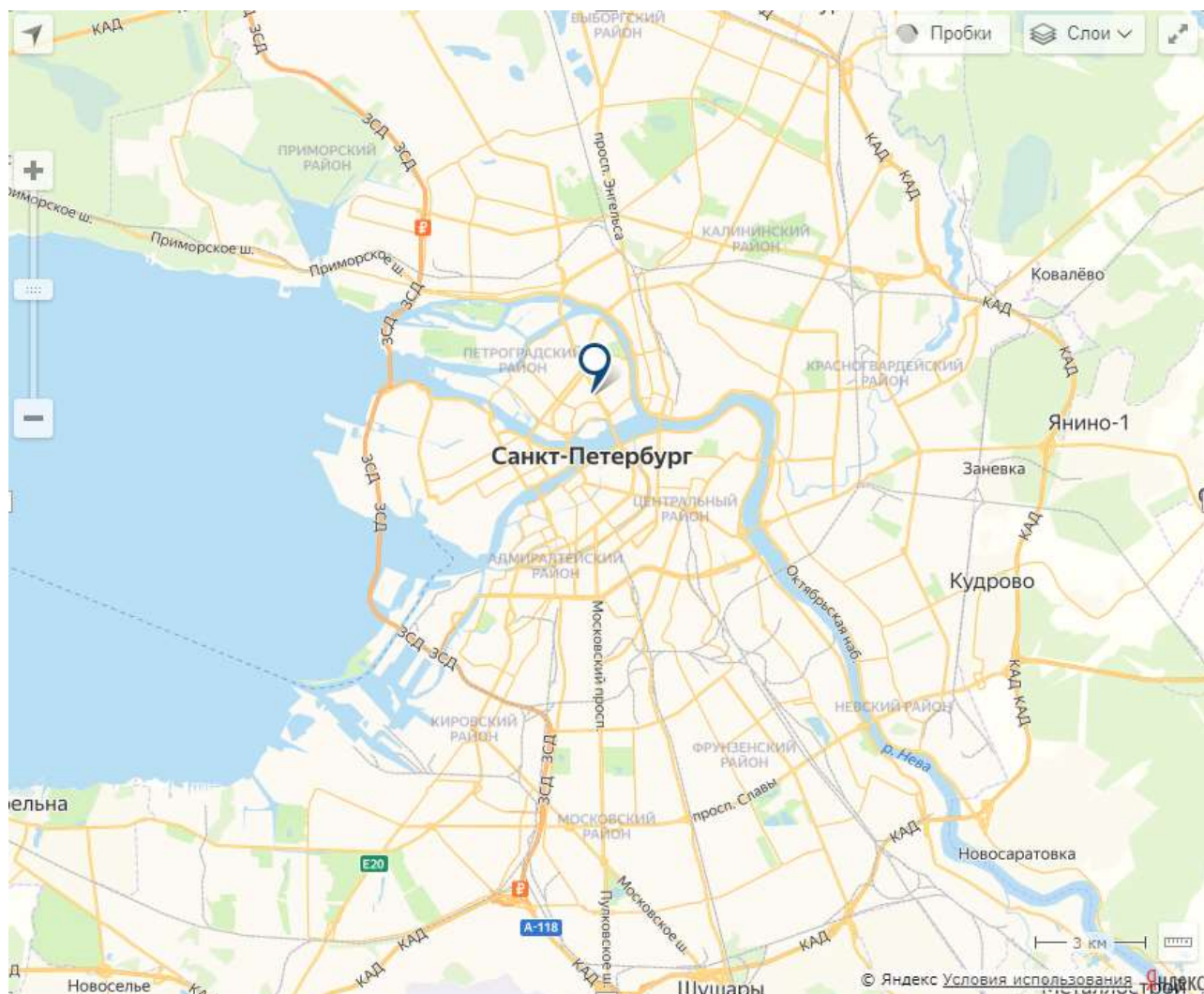
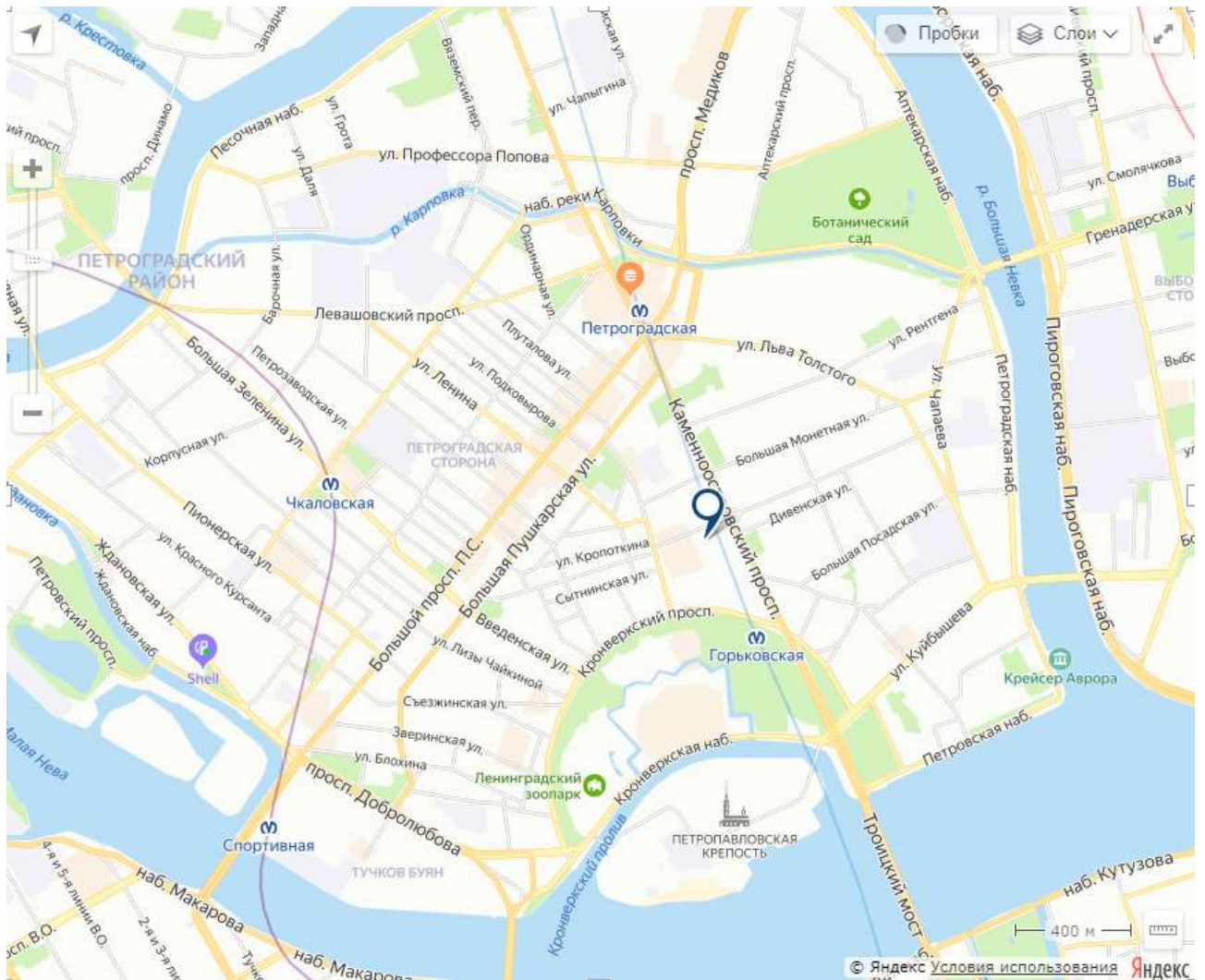


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга





**Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта**

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 1-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 7, литера А, помещение 4-Н		
Площадь помещения	38,6 кв. м	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-64724 от 20.05.2020
Кадастровый номер	78:07:0003033:2775	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-64724 от 20.05.2020
Кадастровая стоимость, руб.	2 304 823,28	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64724 от 20.05.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	148 085,81	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 12.03.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	63 630,94	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 12.03.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64724 от 20.05.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64724 от 20.05.2020
Этаж расположения	Цокольный	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64724 от 20.05.2020
Собственник	Собственность, № 78-78-31/012/2008-256 от 13.05.2008	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64724 от 20.05.2020
Вход	1 общий вход со двора, 1 общий с улицы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.08.2020 г.

Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.08.2020 г.
Наличие перепланировок	Между ч.п. 1 и ч.п. 5 демонтирована перегородка	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.08.2020 г.
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.08.2020 г.

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

#### **Характер окружения**

Объект оценки расположен в центральной исторической части г. Санкт-Петербург, в многоквартирном жилом доме. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с включением коммерческих помещений, в шаговой доступности также расположены индивидуальные жилые дома. В шаговой доступности расположены: Австрийская площадь, ФБУН Санкт-Петербургский научно-исследовательский институт радиационной гигиены имени профессора П.В. Рамзаева, Музей артиллерии, Отель 338 на Мира и другие объекты коммерческого назначения.

#### **Транспортная доступность**

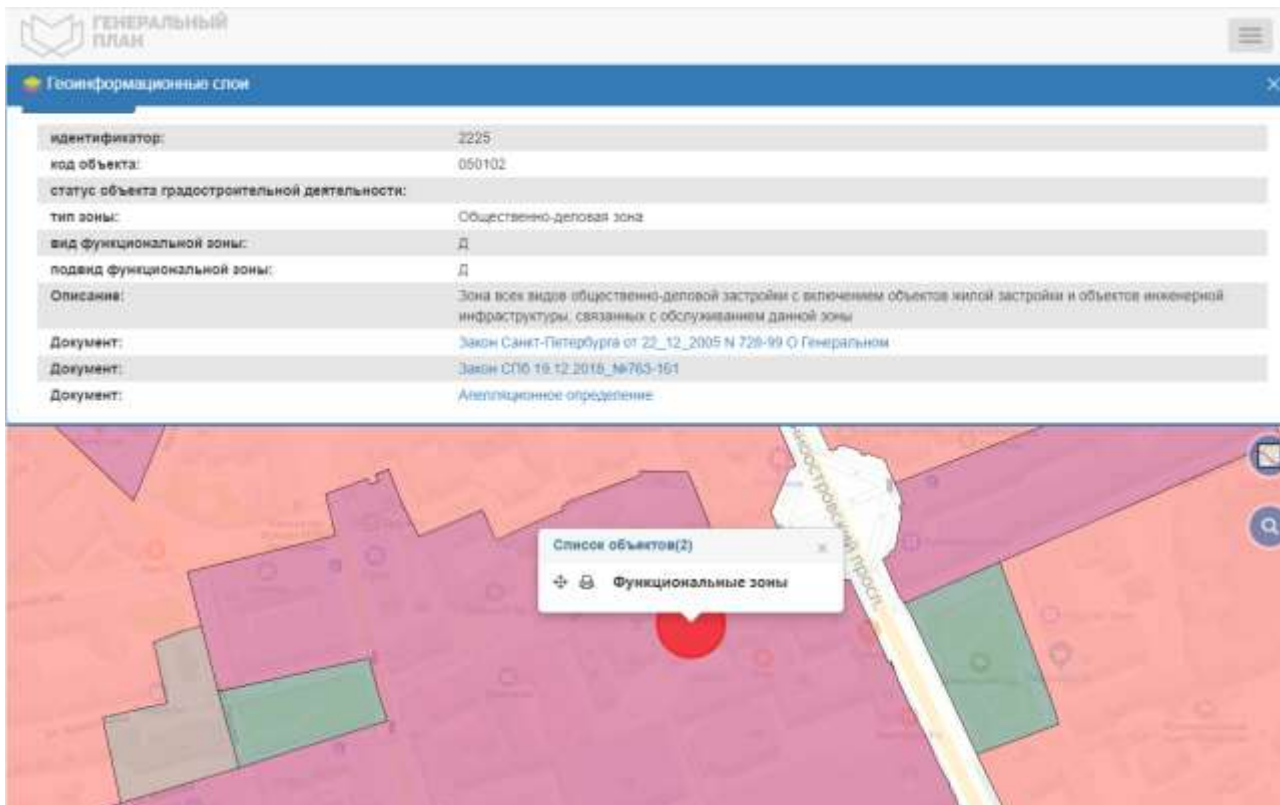
Объект оценки расположен вблизи Каменноостровского проспекта, – крупная автомагистраль. Транспортная интенсивность ул. Мира оценивается как «средняя». Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик «средний».

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта «Большая Монетная улица» расположена на расстоянии около 270 м от Объекта оценки. Маршруты: автобусы – 46, маршрутное такси: К-30, К-76. На расстоянии 640 м расположена станция метро «Горьковская».

#### **Градостроительное зонирование**

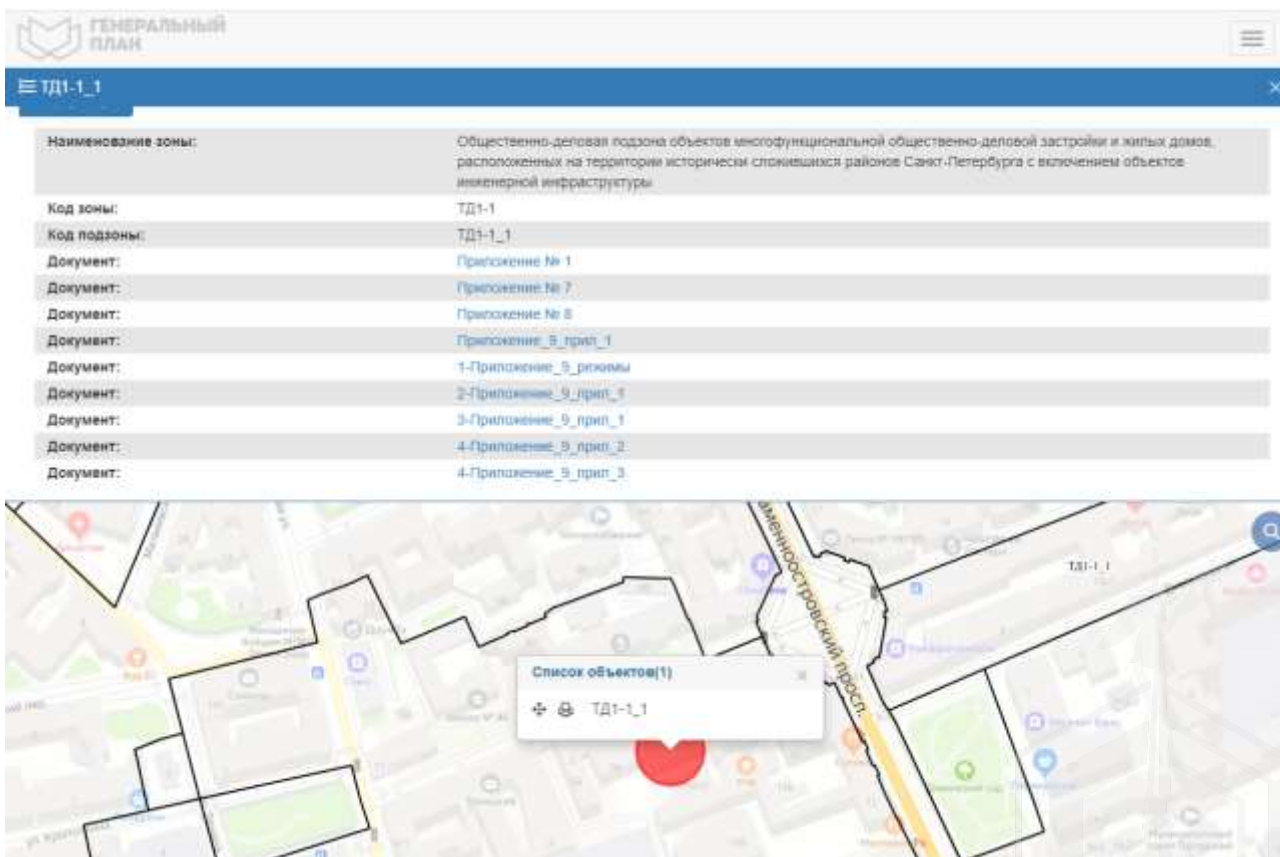
Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне «Д» - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, 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 «ТД1-1», код подзоны «ТД1-1\_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 4. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования**

## 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № 78/001/004/2020-64724 от 20.05.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 7, литера А, помещение 4-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП №01-25-4370/20-0-1 от 04.03.2020 Объект оценки 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(07)).

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 (ред. от 07.07.2016) «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».

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 6336-5-1-2 от 31.03.2020 Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

## 2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

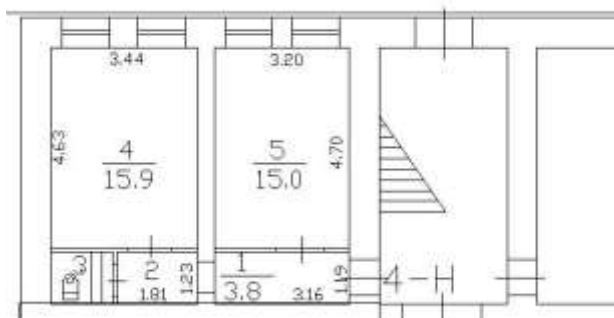


Рисунок 5. План помещения 4-Н



Фото №1 Здание, в котором располагается Объект оценки

Фото №2 Внешнее окружение





Фото №3 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №4. Вход со двора с улицы



Фото №5 Внешнее окружение



Фото №6. Внешнее окружение



Фото №7. Внешнее окружение



Фото №8 Внешнее окружение

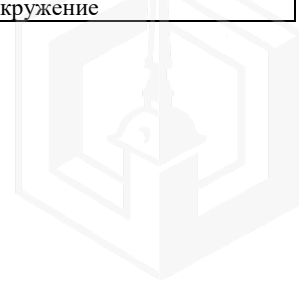




Фото №9 Вход со двора общий



Фото №10 Вход в помещение ч.п. 1



Фото №11 Внутренний вид ч.п. 5



Фото №12 Внутренний вид ч.п. 5



Фото №13 Внутренний вид ч.п. 5



Фото №14 Оконный проем в ч.п. 5





Фото №15 Оконный проем в ч.п. 5



Фото №16 Внутренний вид ч.п. 4



Фото №17 Внутренний вид ч.п. 4



Фото №18 Внутренний вид ч.п. 4





## А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 7, литера А, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 7, литера А, помещение 4-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 7, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 38,6 кв. м., кадастровый номер 78:07:0003033:2775, цокольный этаж
Тип недвижимости	встроенные нежилые помещения
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	38,6
Этаж	цокольный
Кадастровый номер помещения	78:07:0003033:2775
Кадастровая стоимость, руб.	2 304 823,28
Кадастровый номер здания	78:07:0003033:2031
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 78-78-31/012/2008-256 от 13.05.2008
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 11.09.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Вход: 1 общий вход со двора, 1 общий с улицы. Обеспеченность инженерной инфраструктурой: электроснабжение, отопление, водоснабжение. Наличие перепланировок: между ч.п. 1 и ч.п. 5 демонтирована перегородка Состояние объекта: удовлетворительное, требуется ремонт
Расположение относительно красной линии	Здание расположено на красной линии
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	11.09.2020	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 или офисного назначения после проведения ремонта.*

## 2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 7, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 38,6 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003033:2775, цокольный этаж	38,6	46 632	1 800 000	2 160 000
Итого:			1 800 000	2 160 000

