

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., дом 4, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 31,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001090:3175, цокольный 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.

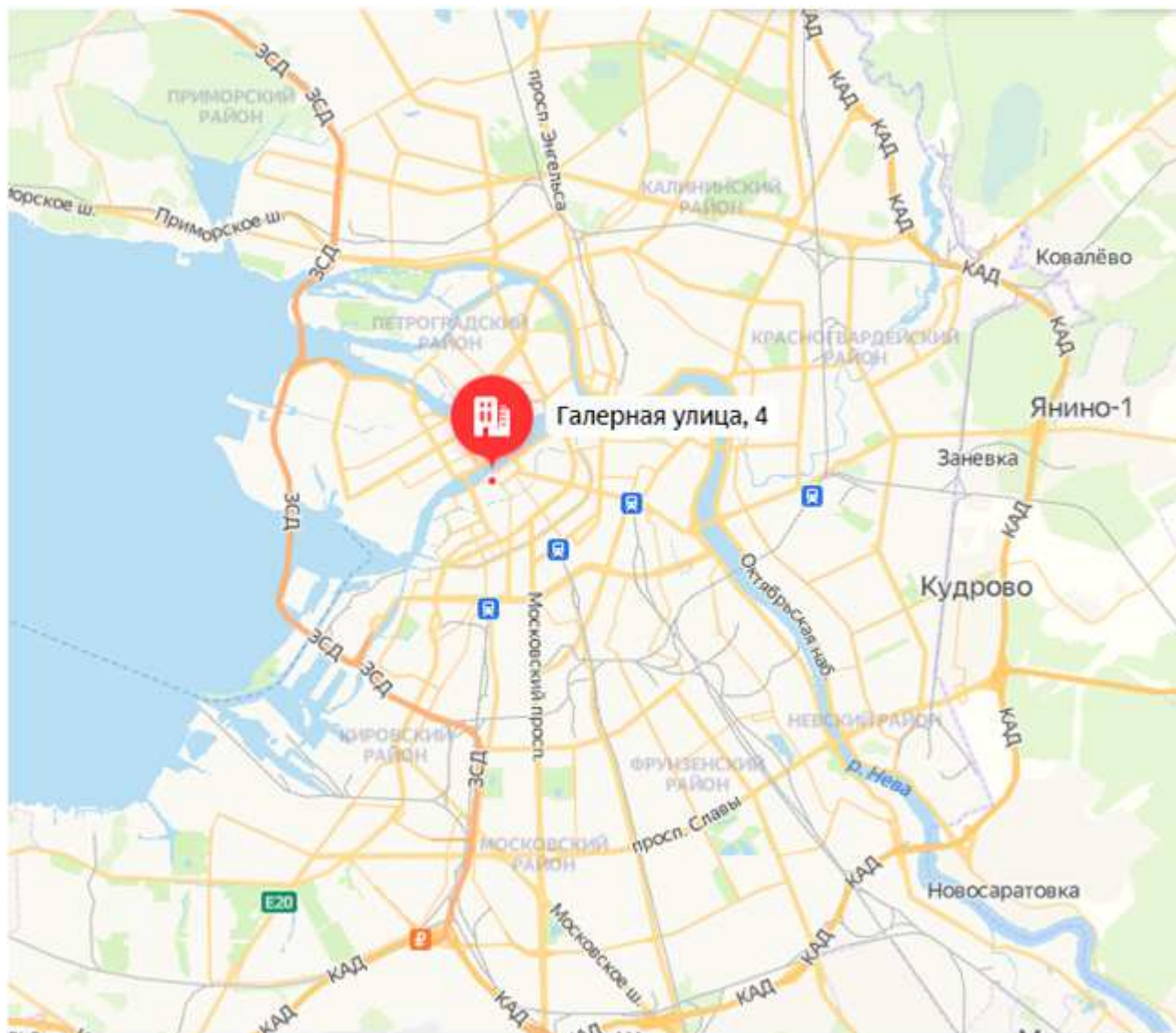


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



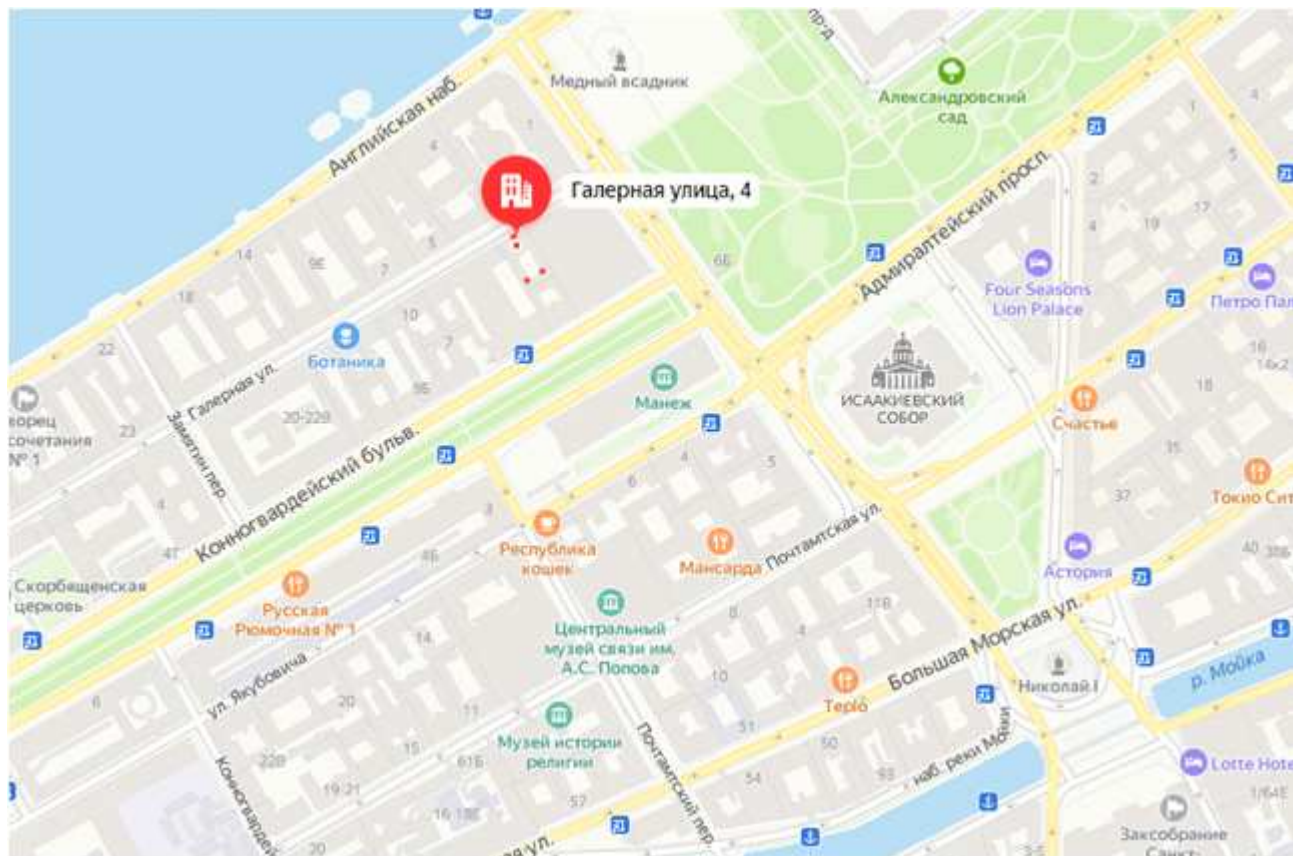


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 4-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 4, литера. А, пом. 4-Н		
Площадь помещения	31,7 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0001090:3175	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-36436625 от 09.11.2020 г.
Кадастровая стоимость, руб.	3 686 861,84	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-36436625 от 09.11.2020 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	107 449,88	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 16.11.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	95 783,88	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 16.11.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-36436625 от 09.11.2020 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-36436625 от 09.11.2020 г.
Этаж расположения	Цокольный этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-36436625 от 09.11.2020 г.
Вид права	Собственность 78:32:0001090:3175-78/030/2019-1 от 04.02.2019	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-36436625 от 09.11.2020 г.
Вход	Общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 4, литера. А, пом. 4-Н		
Наличие перепланировок	В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: между МОП и ч.п.1 демонтированы старые и установлены новые перегородки, образующие новую ч.п.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

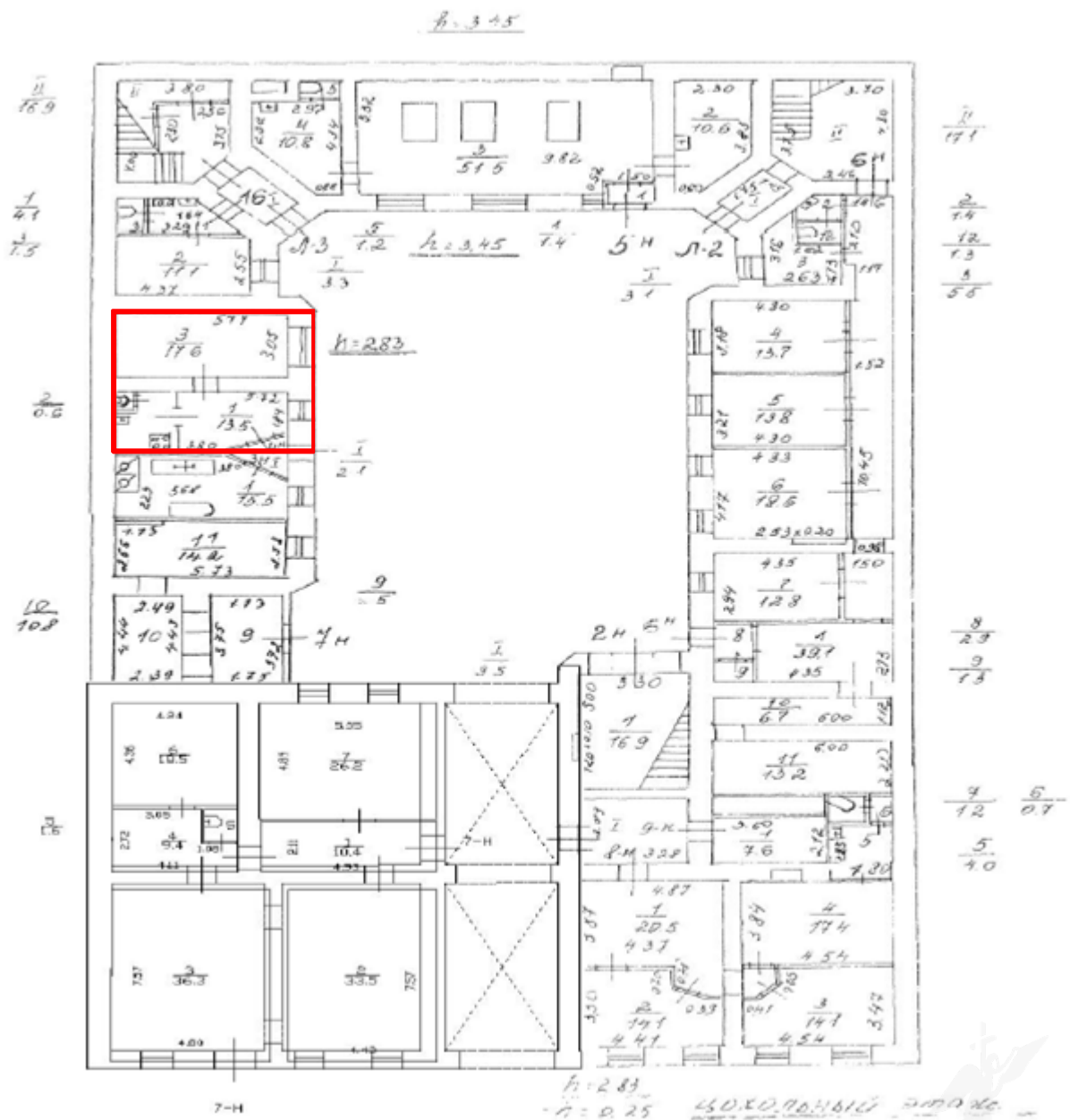


Рисунок 3. Расположение пом. 4-Н на плане здания



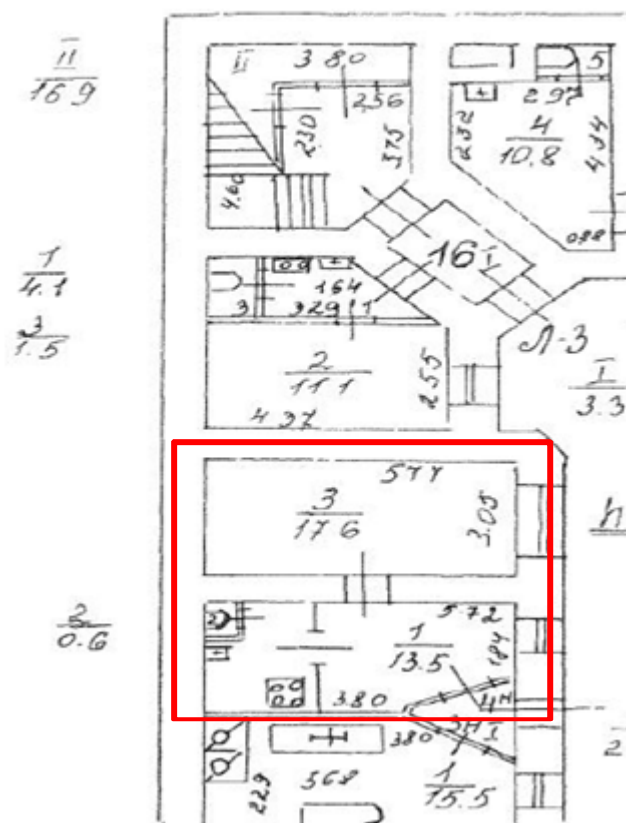


Рисунок 4. План помещения 4-Н

Входе осмотра было выявлены перепланировки, помещение 4-Н имеет общий коридор с соседним помещением 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, гостиницами, кафе. В пешей доступности располагаются: Александровский сад, Исаакиевский собор, Памятнику Петру I «Медный всадник», центральный выставочный зал Манеж, гостиница Астория.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Галерная улица, Английская набережная, Сенатская площадь. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта («Конногвардейский бульвар») расположена на расстоянии 80 м (1 минута ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 3, 22, 27, 71, маршрутное такси № К-169, № К-306). На расстоянии 210 м (3 минуты пешком) расположена остановка «Почтамтский переулок» (троллейбусы № 5, 22).

Станция метро «Адмиралтейская» располагается в 15 минутах (1,1 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 «Д» - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

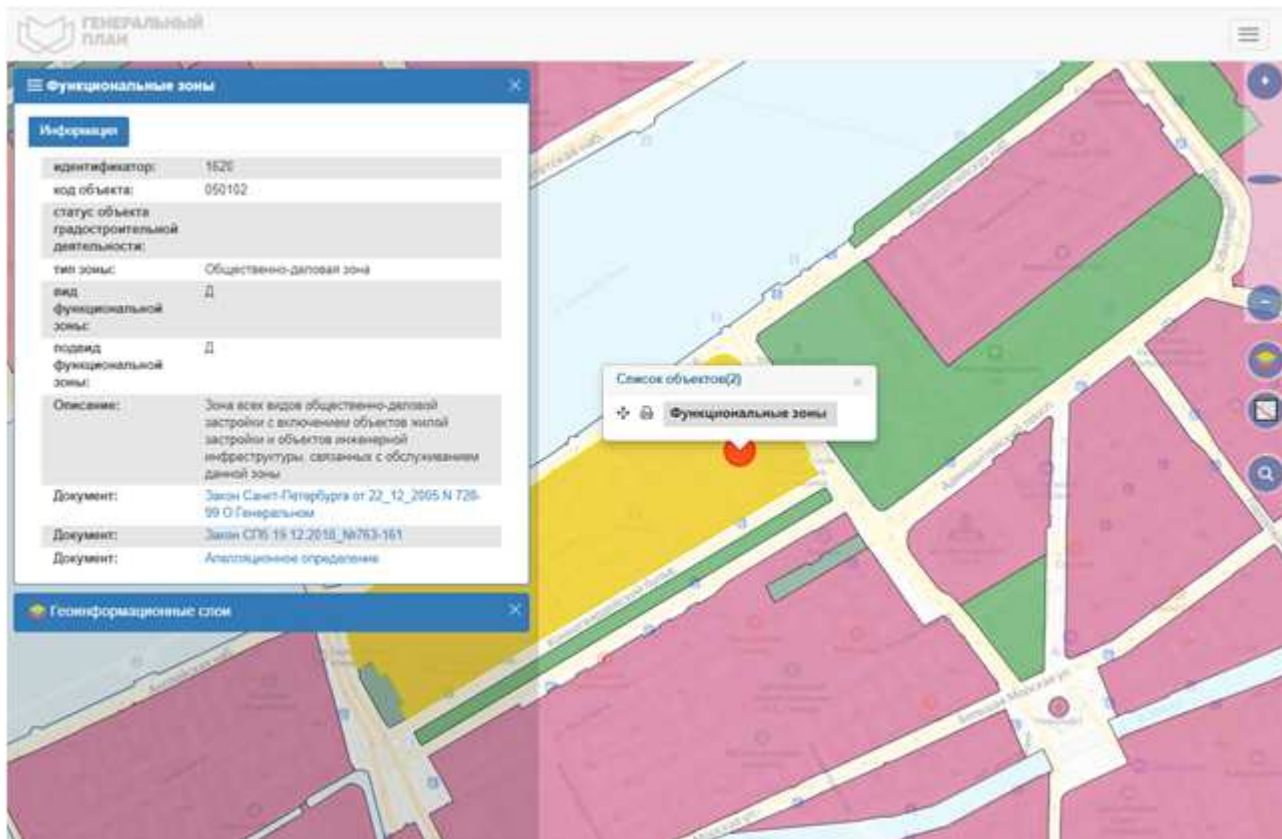


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «ТД1-1_1» – Öffentlichно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

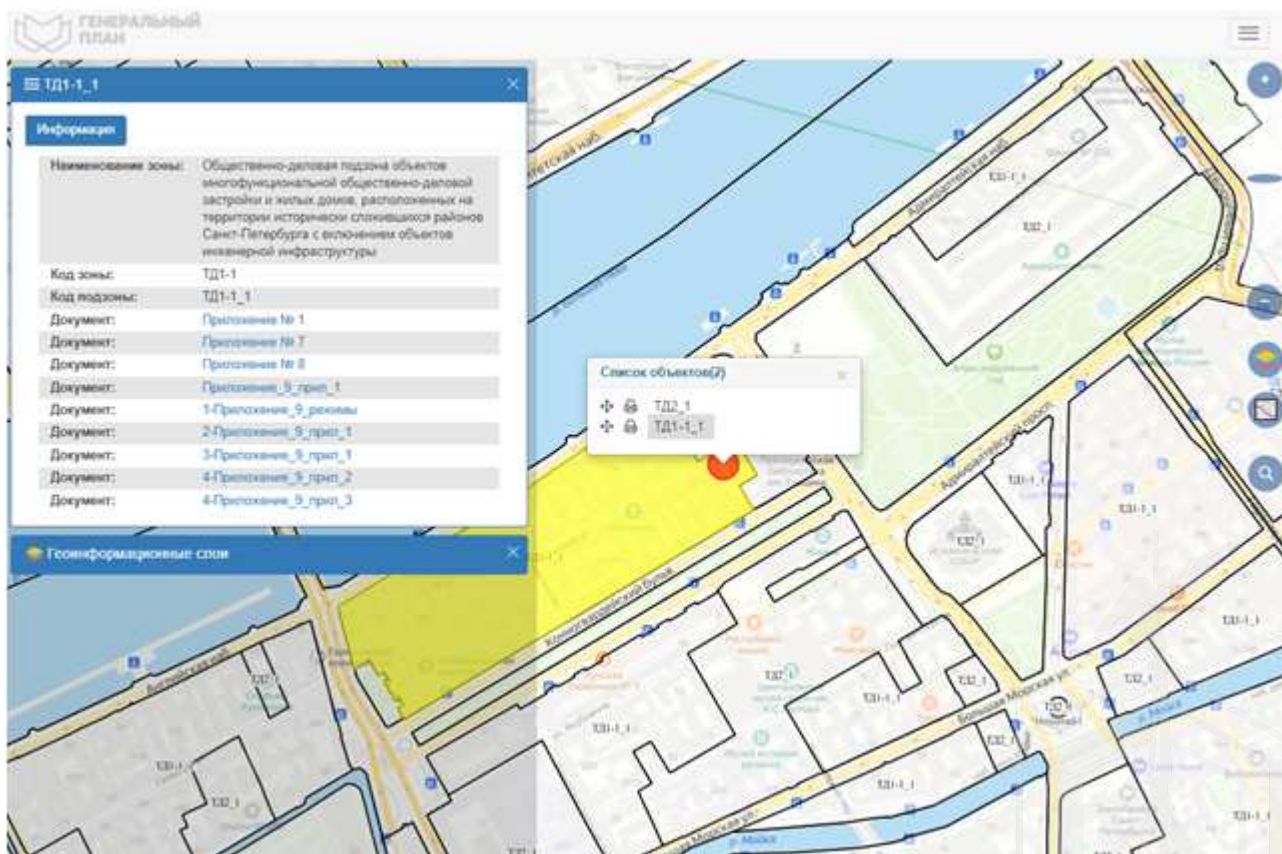


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № КУВИ-002/2020-36436625 от 09.11.2020 г. зарегистрированы ограничения (обременения) прав на оцениваемый объект по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 4, литера. А, пом. 4-Н. Вид: прочие ограничения и обременения объекта недвижимости. Дата государственной регистрации: 04.02.2019 09:47:58. Номер государственной регистрации: 78:32:0001090:3175-78/030/2019-2. Основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, Выдан 20.02.2001

В соответствии с Письмом КГИОП № 01-25-22836/20-0-1 от 30.12.2020 объект, расположенный по адресу: Галерная ул., 4 на основании «Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Я.Я. Фан-дер-Флига».

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.

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 04-21-69299/20-0-0 от 11.12.2020 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 4, лит. А, пом. 4-Н, не является объектом гражданской обороны.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 4, литера. А, пом. 4-Н



Фото № 1 – Вход в помещение



Фото № 2 - Вход в помещение



Фото № 3 - Вход в помещение



Фото № 4 - Вход в помещение



Фото № 5 - Вход в помещение



Фото № 6 - Внутренне состояние



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 - Внутренне состояние



Фото № 20 - Внутренне состояние



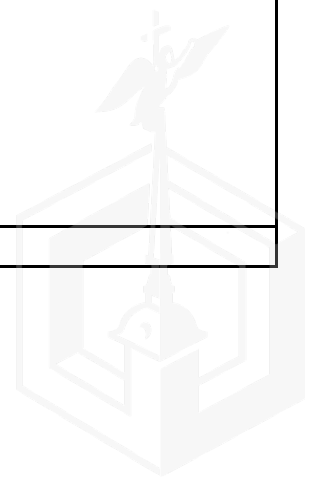
Фото № 21 - Проход к помещению с улицы
Галерная



Фото № 22 - Фасад здания



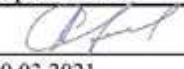
Фото № 23- Фасад здания



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: : г. Санкт-Петербург,
Галерная ул., дом 4, литера А, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., дом 4, литера А, помещение 4-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., дом 4, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 31,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001090:3175, цокольный этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	31,7
Этаж	Цокольный
Кадастровый номер помещения	78:32:0001090:3175
Кадастровая стоимость, руб.	3 686 861,84
Кадастровый номер здания	78:32:0001090:3007
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 78:32:0001090:3175-78/030/2019-1 от 04.02.2019
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 30.03.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта установлено: между МОП и ч.п.1 демонтированы старые и установлены новые перегородки, образующие новую ч.п. Состояние помещения в целом удовлетворительное, требуется косметический ремонт. Вход в помещение общий со двора. Выявлены элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц

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 (например, офисное, 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, Галерная ул., дом 4, литер А, помещение 4-Н, общая площадь 31,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001090:3175, цокольный этаж	75 053	2 379 167	90 063	2 855 000
Итого:	75 053	2 379 167	90 063	2 855 000

