

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

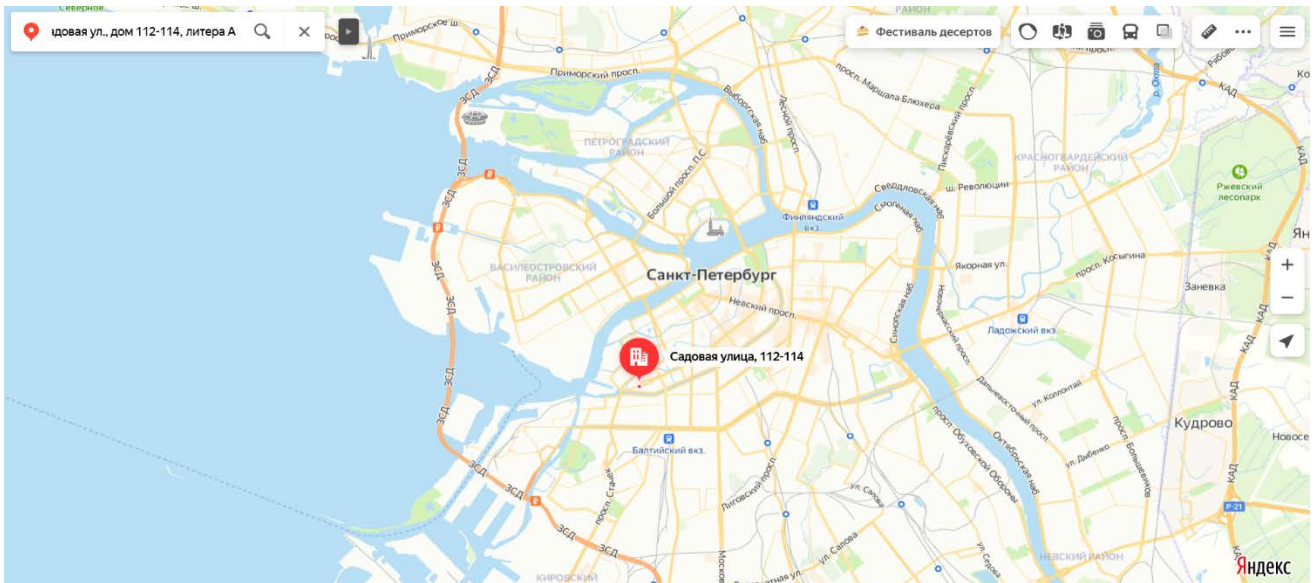
**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 202,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001074:1509, цокольный этаж**

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

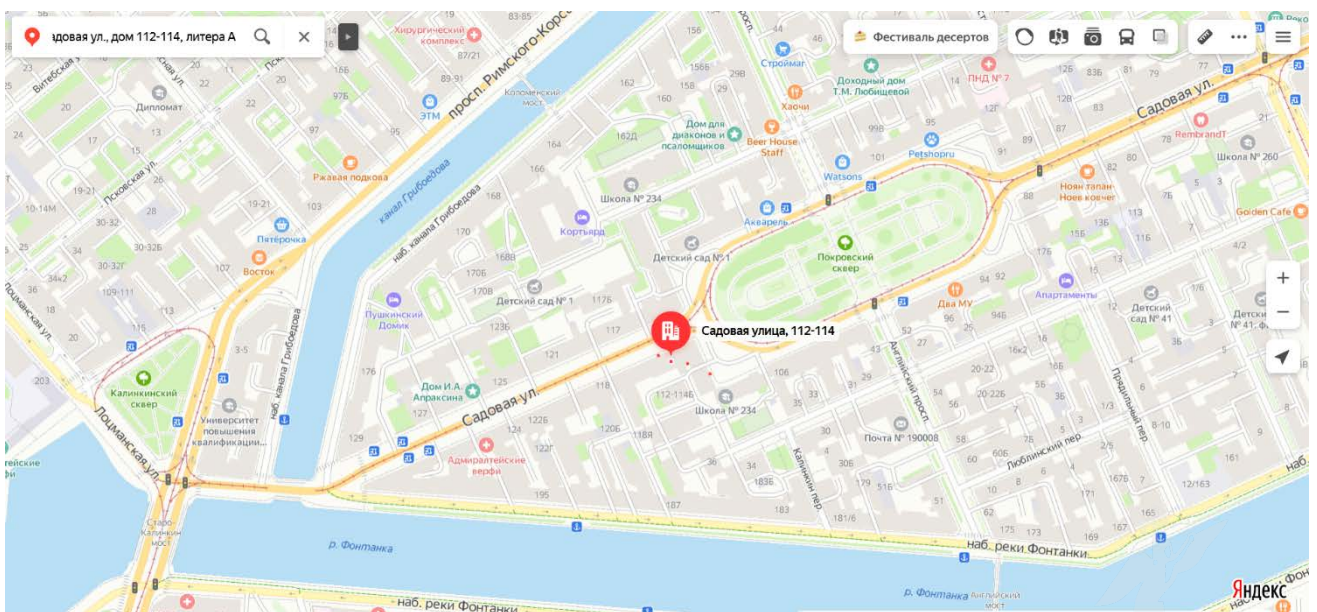
- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 04.03.2021;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 05.03.2021;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА
  - на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.



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



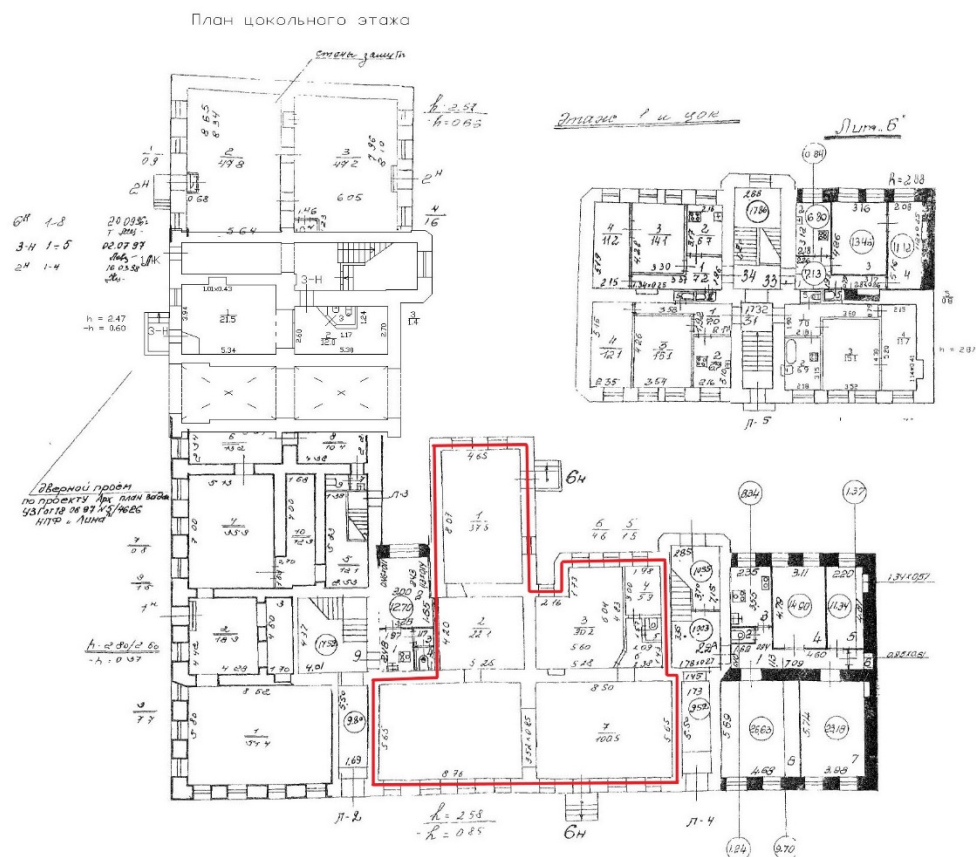
**Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта**



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 6-Н

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 6-Н		
Площадь помещения	202,3 м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0001074:1509	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-954618 от 20.01.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	3 377 572,48	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-954618 от 20.01.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	608 484,01	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 07.12.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	311 107,06	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 07.12.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № № КУВИ-002/2021-954618 от 20.01.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № № КУВИ-002/2021-954618 от 20.01.2021 г.
Этаж расположения	Цокольный этаж	по данным Росреестра и выписки из № № КУВИ-002/2021-954618 от 20.01.2021 г.
Вид права	Собственность 78-01-76/2003-225.1 от 31.03.2004	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № № КУВИ-002/2021-954618 от 20.01.2021 г.
Вход	Помещение имеет 3 отдельных входа. Два отдельных со двора, и один отдельный с улицы.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.01.2021 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 27.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: - в ч.п. 1,2,3,4 установлены перегородки, образующие новые ч.п.; - между ч.п. 3 и ч.п. 4 устроен проем; - между ч.п. 3 и ч.п. 6 устроен проем; - вместо оконного проема устроен отдельный вход со двора через ч.п. 4; - между ч.п. 3 и ч.п. 7 устроен проем.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требует ремонта.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	На дату оценки объект не используется. Помещение захлавлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"





**Рисунок 3. План помещения 6-Н**

В ходе осмотра помещения Оценщик определил, что планировка на рисунке 3, отличается от фактической. Описание перепланировки приведено в таблице выше.

### 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 близости к центральной части г. Санкт-Петербург, около пересечения реки Фонтанки и канала Грибоедова. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, а также школами и детскими садами. Рядом с Объектов располагается Покровский сквер.

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Садовой улицы. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

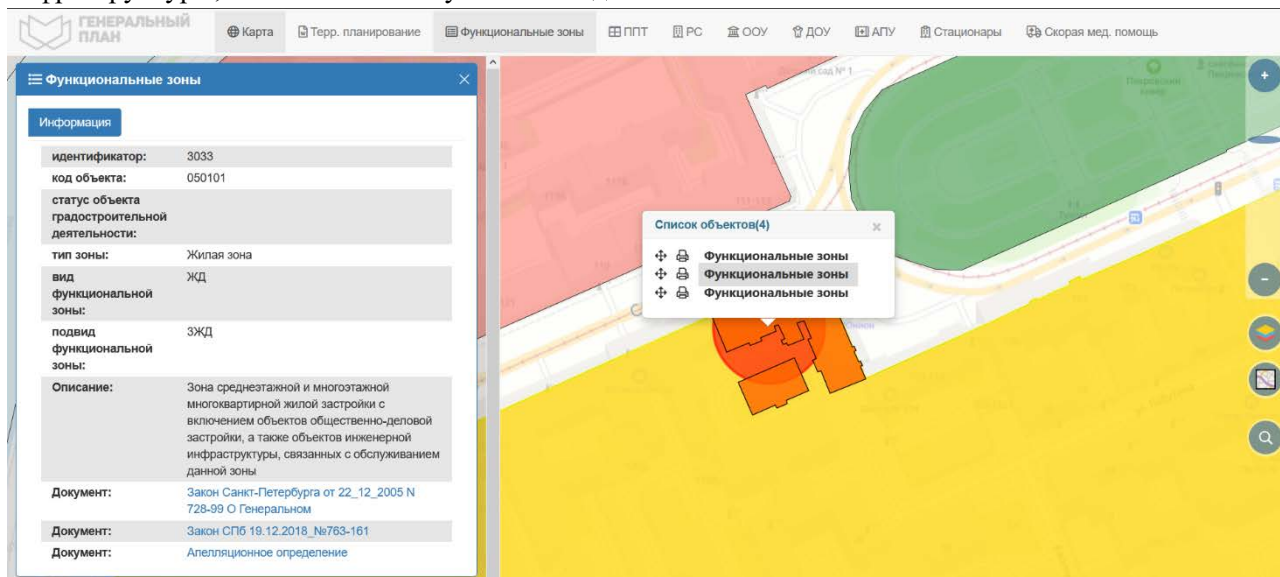
Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «средняя». Ближайшие остановки общественного транспорта («Площадь Тургенева», «Садовая улица», «Набережная реки Фонтанки») расположены на расстоянии 180-280 м (2-3 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (трамваи № 3, 16, 41, автобусы № 49, 181, маршрутные такси № К-7, К-195).

Станции метро в непосредственной близости от объекта оценки отсутствуют, ближайшие станции метро располагаются на расстоянии 1,9-2,2 км (около 23-30 минут пешком): «Садовая», «Сенная площадь», «Спасская», «Технологический институт», «Балтийская». Имеется возможность добраться до станций «Сенная площадь», «Садовая», «Спасская», а также «Технологический институт» и «Гостиный двор», используя наземный общественный транспорт.

#### Градостроительное зонирование

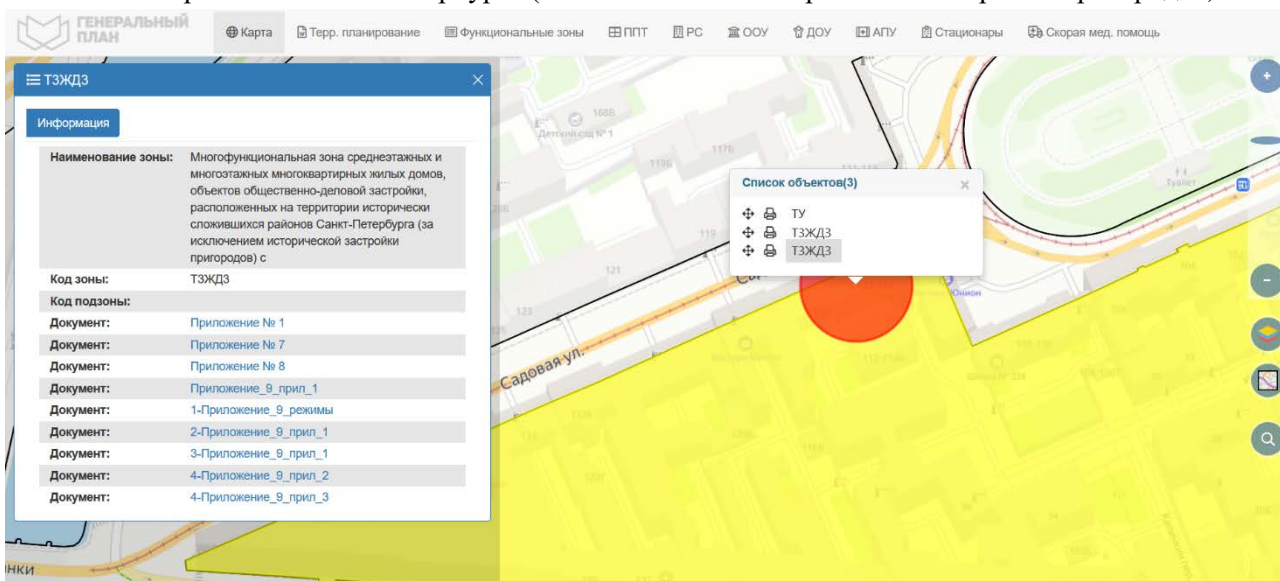
Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается

в зоне «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 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 здание № КУВИ-002/2021-954618 от 20.01.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 6-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-296/21-0-1 объект, расположенный по адресу: 190008, г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 112-114, 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 (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 Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга №69300-/19 от 18.09.2019, Объект предназначен для самостоятельного использования, не связанного с обслуживанием более одного помещения дома.



## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 6-Н

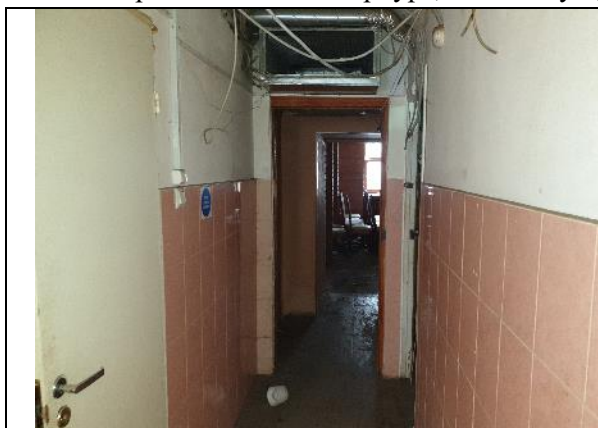


Фото №1



Фото №2



Фото №3

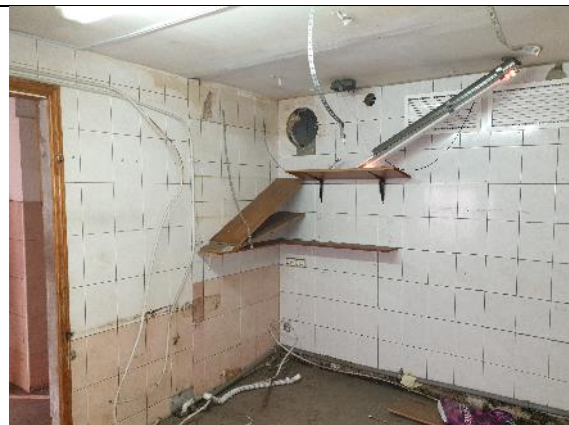


Фото №4



Фото №5



Фото №6



Фото №7



Фото №8

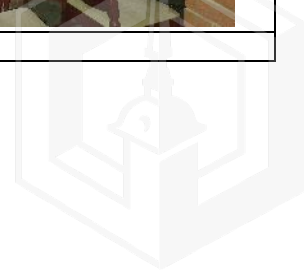




Фото №9



Фото №10



Фото №11



Фото №12



Фото №13



Фото №14



Фото №15



Фото №16

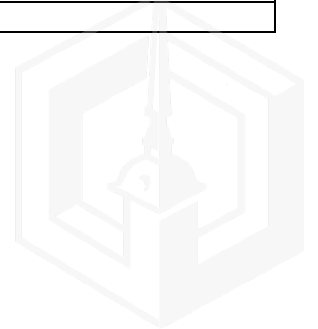




Фото №17



Фото №18



Фото №19. Выход во двор



Фото №20



Фото №21



Фото №22. Выход на улицу Садовая

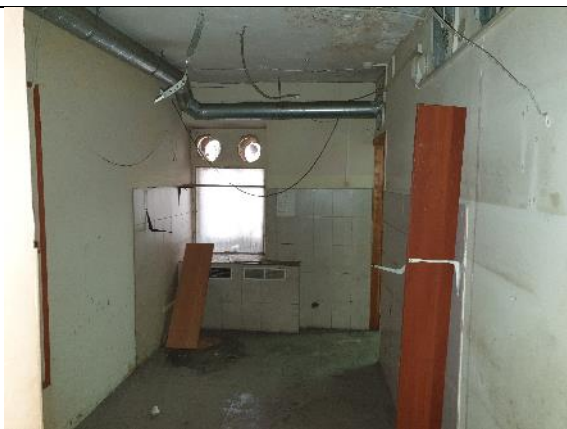


Фото №23



Фото №24

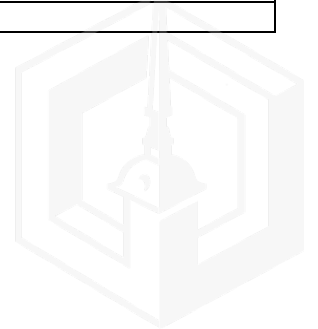






Фото №2. Вход в помещение со двора



Фото №26



Фото №27



Фото №28. Вход в помещение со двора



Фото №29



Фото №30



Фото №31



Фото №32





Фото №33. Внешнее окружение объекта



Фото №34. Внешнее окружение объекта



Фото №35. Въезд во двор



Фото №36. Внешнее окружение объекта. Садовая ул.



Фото №37. Внешнее окружение объекта. Садовая ул.



Фото №38. Внешнее окружение объекта. Садовая ул.



Фото №39. Вход в помещение с улицы



Фото №40. Внешнее окружение объекта.

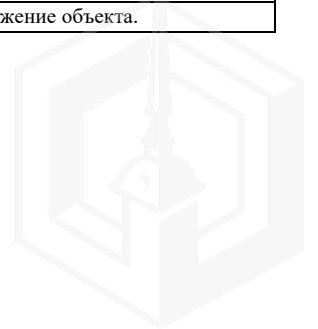




Фото №41. Внешнее окружение объекта.



Фото №42. Внешнее окружение объекта.



Фото №43. Внешнее окружение объекта.



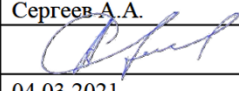
Фото №44. Внешнее окружение объекта.



## А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 6-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 6-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 202,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001074:1509, цокольный этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	202,3
Этаж	Цокольный
Кадастровый номер помещения	78:32:0001074:1509
Кадастровая стоимость, руб.	3 377 572,48
Кадастровый номер здания	78:32:0001074:1015
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 78-01-76/2003-225.1 от 31.03.2004
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 04.03.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Входы: 3 шт. 2 - со двора, 1 - с улицы. Один вход со двора сделан в результате перепланировки. Обеспеченность инженерной инфраструктурой: элементы электроснабжение, отопление, водоснабжение, визуально выявлены элементы канализации. Наличие перепланировок: выявлены перепланировки: - в ч.п. 1,2,3,4 установлены перегородки, образующие новые ч.п.; - между ч.п. 3 и ч.п. 4 устроен проем; - между ч.п. 3 и ч.п. 6 устроен проем; - вместо оконного проема устроен отдельный вход со двора через ч.п. 4; - между ч.п. 3 и ч.п. 7 устроен проем. Помещение захламлено. Состояние объекта: удовлетворительное, требуется ремонт.
Расположение относительно красной линии	Здание расположено на красной линии.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра объект не используется. Помещение захламлено.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	04.03.2021	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, как помещение свободного назначения.

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Рыночная стоимость, руб./кв. м. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно	Рыночная стоимость, руб./кв. м. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 202,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001074:1509, цокольный этаж	74 642	15 100 000	12 583 333	62 201
<b>Итого:</b>	<b>74 642</b>	<b>15 100 000</b>	<b>12 583 333</b>	<b>62 201</b>

