

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 5-Н, общая площадь 20,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001074:1508, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 11.06.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

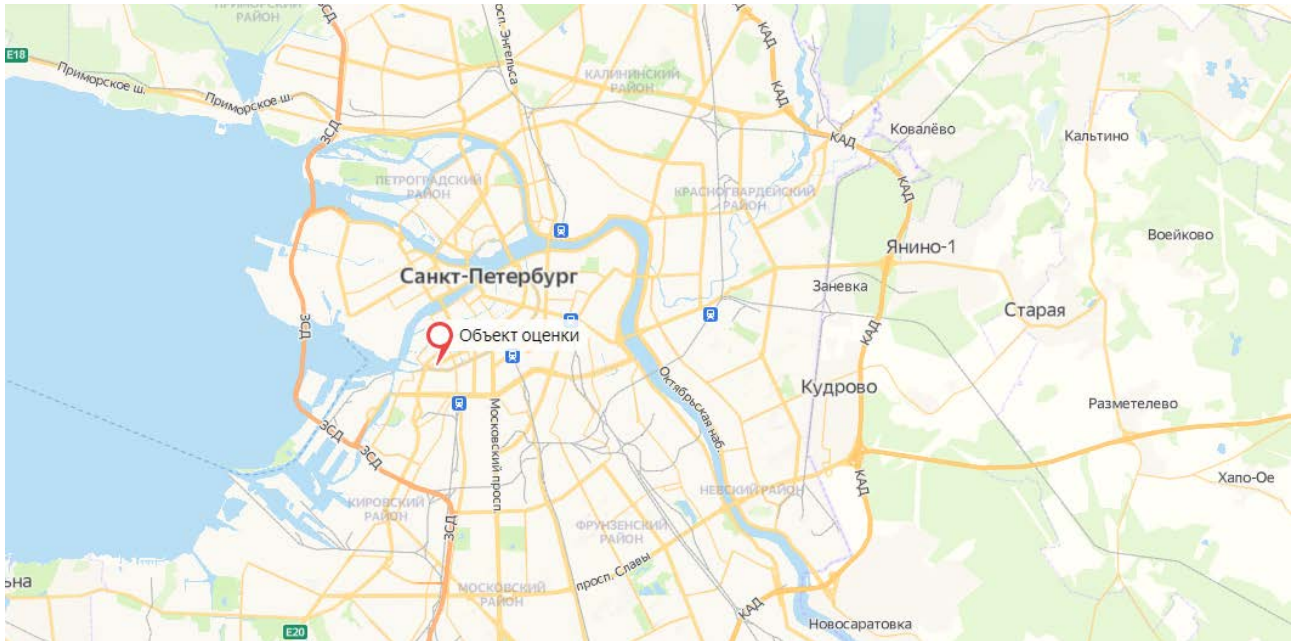


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

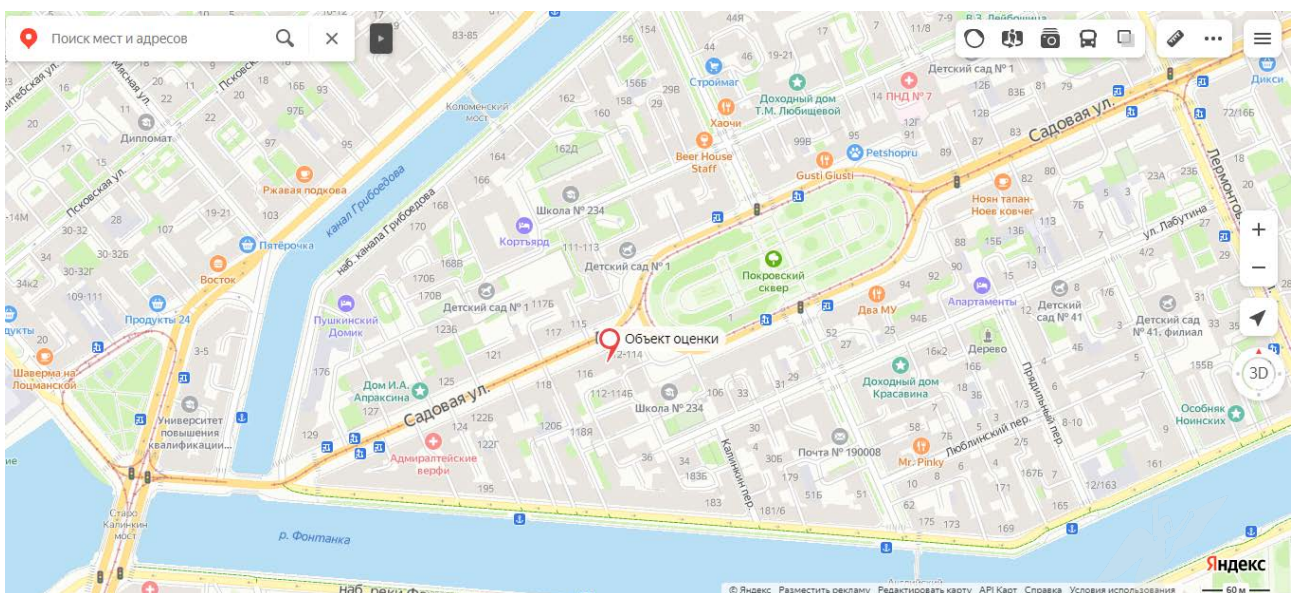


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 5-Н

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 5-Н		
Площадь помещения	20,3 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0001074:1508	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-37803800 от 13.04.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	2 041 157,42	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-37803800 от 13.04.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2021 г.	312 306,83	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 22.01.2021
Остаточная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2021 г.	246 722,38	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 22.01.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-37803800 от 13.04.2021 г.
Назначение	Нежилое	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-37803800 от 13.04.2021 г.
Этаж расположения	цокольный	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-37803800 от 13.04.2021 г.
Вид права	Собственность 78:32:0001074:1508-78/011/2020-1 от 14.12.2020	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-37803800 от 13.04.2021 г.
Вход	1 общий вход с улицы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.04.2021 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 30.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: между ч.п. 1 и ч.п.4 оборудован дверной проем; дверной проем между ч.п.1 и ч.п.3 зашит; перегородка с дверью между ч.п.3 и ч.п.4 демонтирована.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



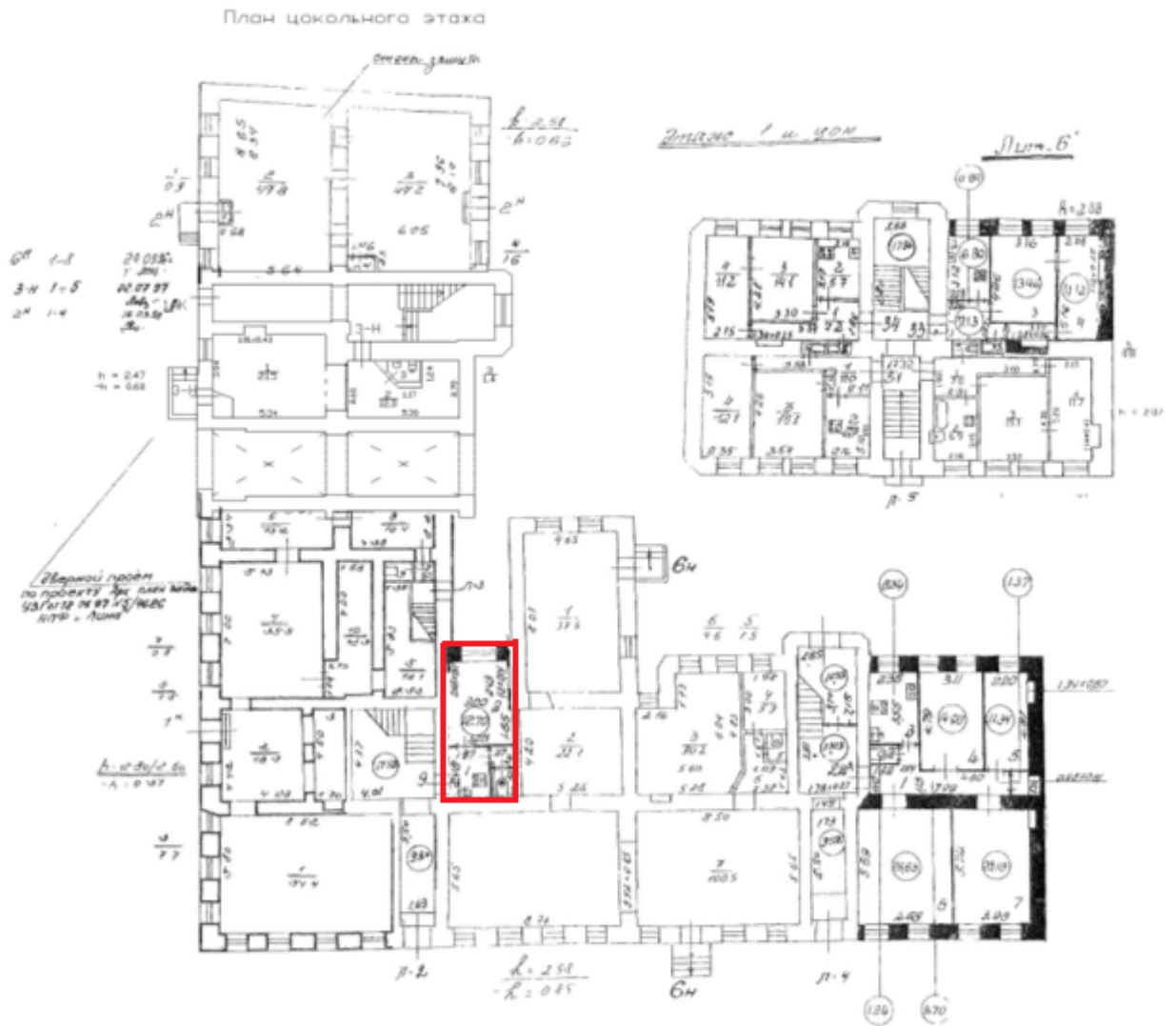


Рисунок 3. Расположение пом. 5-Н на плане здания

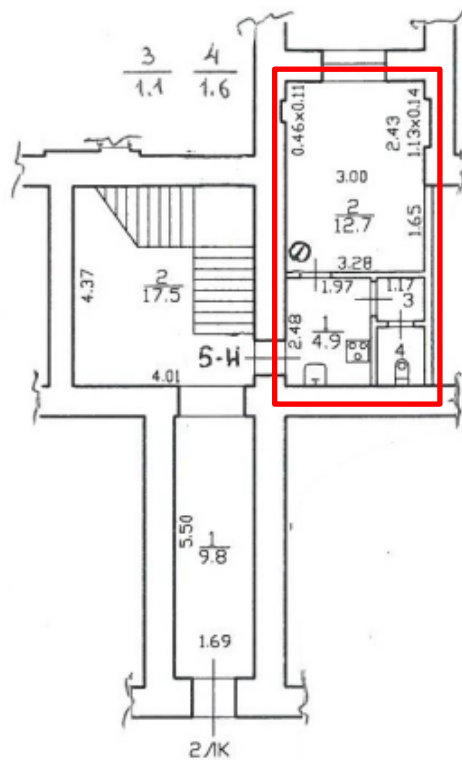


Рисунок 4. План помещения 5-Н



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 Адмиралтейском 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 № 234, Детский сад № 1, Детский сад № 41, Медцентр «Адмиралтейские верфи» и пр.), объекты социально-культурного назначения (Покровский сквер, Домовая церковь Всех скорбящих радость, достопримечательности: доходные дома, памятники, и пр.).

Вход в помещение расположен со стороны Садовой улицы.

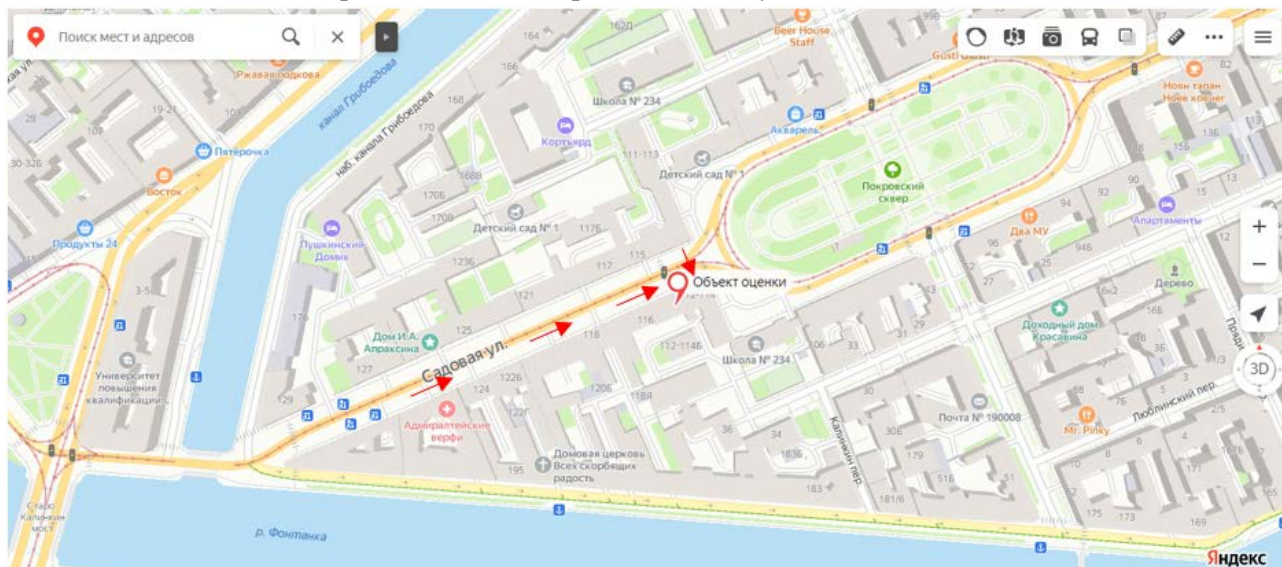


Рисунок 5. Расположение прохода к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 5-Н. Подъезд к Объекту оценки осуществляется через Садовую улицу. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки, свободная.

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

Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена в 25 минутах (2,1 км) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Садовая улица») расположена на расстоянии 200 м (2 минутах ходьбы пешком) от Объекта оценки, через которую проходят автобусы с №49, маршрутное такси с №К-7.

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.



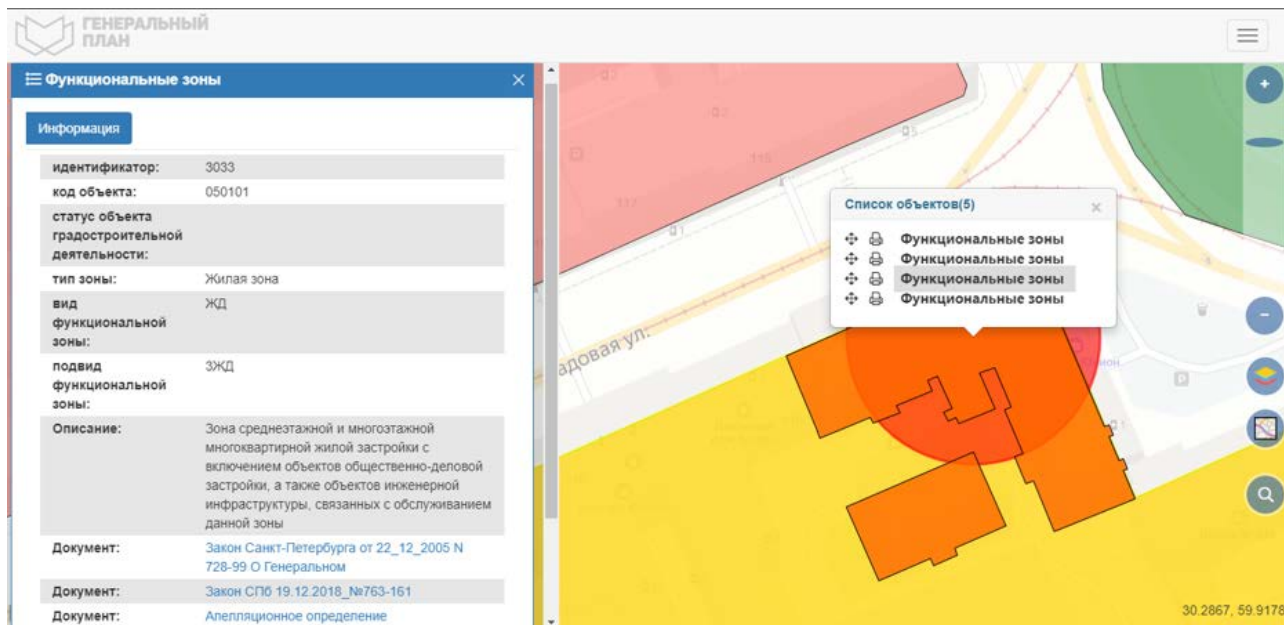


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «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) с включением объектов инженерной инфраструктуры.

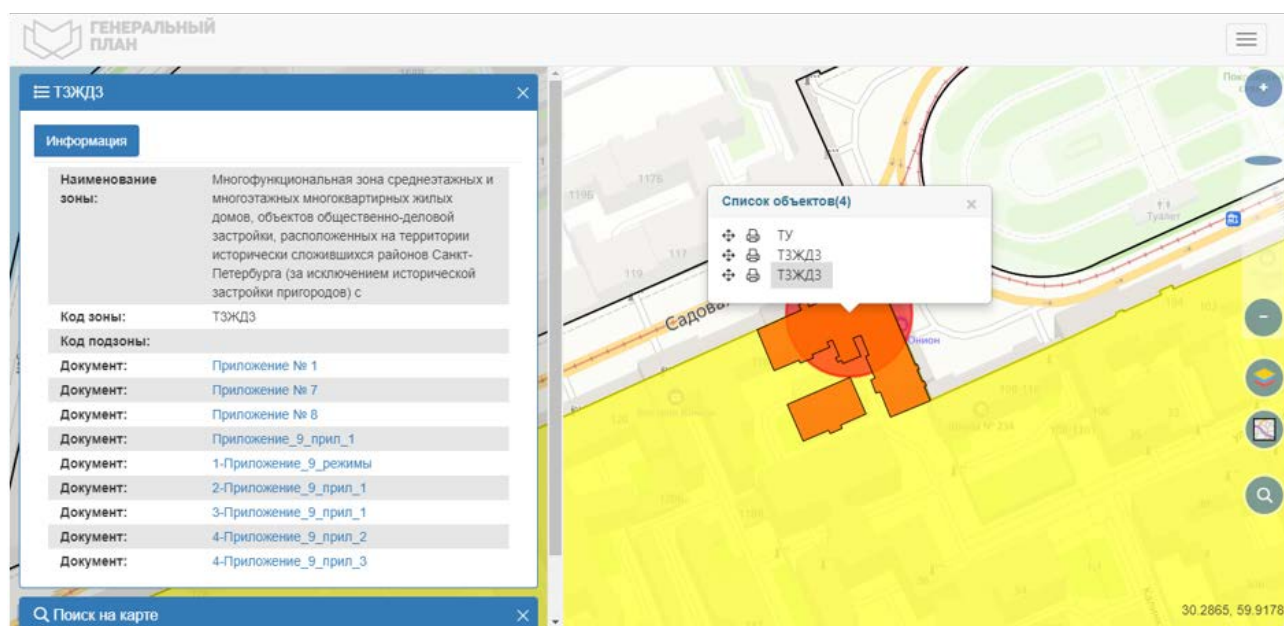


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-37803800 от 13.04.2021 г. КУВИ-002/2020-51203390 от 23.12.2020 г. ограничений (обременений) прав на Объект оценки – Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 20,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001074:1508, цокольный этаж не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-399/21-0-1 от 03.02.2021 г. 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 пункт е 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".

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 5-Н



Фото № 1 – Вход в парадную



Фото № 2 - Вход в парадную



Фото № 3 – Вход в помещение



Фото № 4 - Вход в помещение

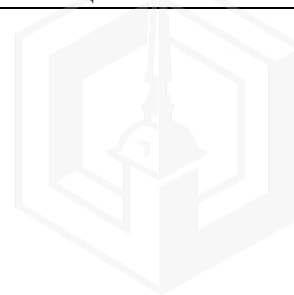




Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 - Внутренне состояние



Фото № 7 - Внутренне состояние

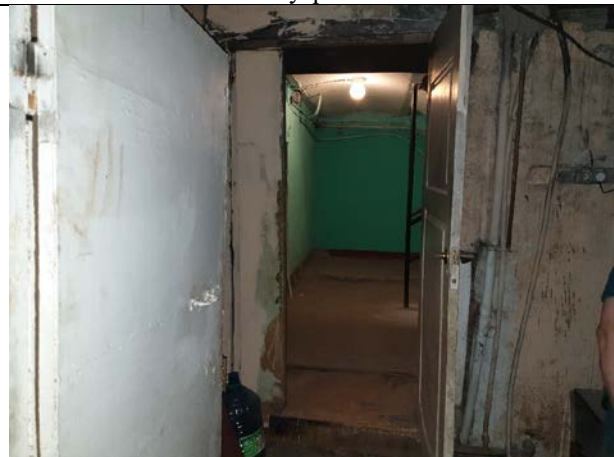


Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото №10 - Внутренне состояние



Фото № 11 - Внутренне состояние



Фото № 12 - Внутренне состояние

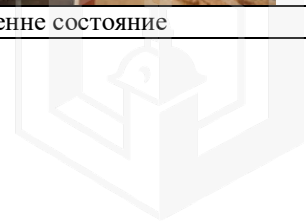




Фото № 13 - Внутренне состояние



Фото № 14 - Внутренне состояние



Фото № 15 - Внутренне состояние



Фото № 16 - Внутренне состояние

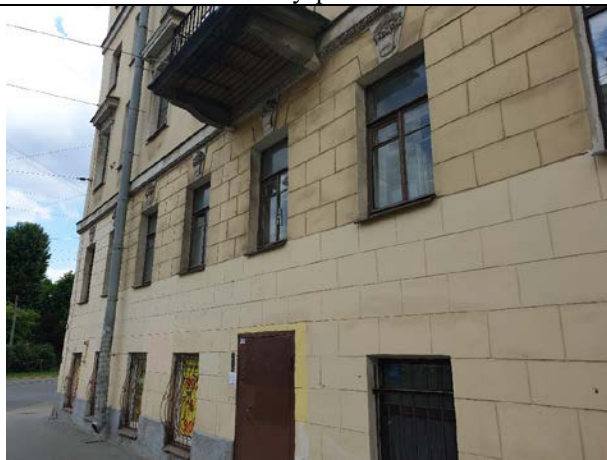


Фото № 17 - Фасад здания



Фото № 18 - Фасад здания



Фото № 19 - Ближайшее окружение



Фото № 20 - Ближайшее окружение

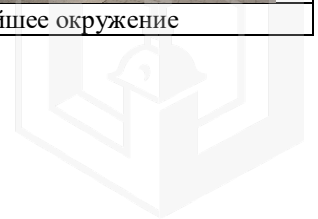




Фото № 21 – Ближайшее окружение




Фото № 22 – Ближайшее окружение



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 5-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 5-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 20,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001074:1508, цокольный этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв. м	20,3
Этаж	цокольный
Кадастровый номер помещения	78:32:0001074:1508
Кадастровая стоимость, руб.	2 041 157,42
Кадастровый номер здания	Не определен, отсутствуют границы ОКС согласно данным публичной кадастровой карте (https://pkk.rosreestr.ru/)
Вид права на помещение	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	78:32:0001074:1508-78/011/2020-1 от 14.12.2020
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	не зарегистрировано
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 11.06.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально выявлены перепланировки: - между ч.п. 1 и ч.п.4 оборудован дверной проем; - дверной проем между ч.п.1 и ч.п.3 зашит; - перегородка с дверью между ч.п.3 и ч.п.4 демонтирована. Общее состояние помещения 5-Н удовлетворительное, требуется капитальный ремонт.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	11.06.2021	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, Садовая ул., дом 112-114, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 20,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001074:1508, цокольный этаж	81 691	1 658 333	98 030	1 990 000
Итого:	81 691	1 658 333	98 030	1 990 000

