

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Спасский пер., дом 9/24, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 54,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001146:2617, 1 этаж**

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

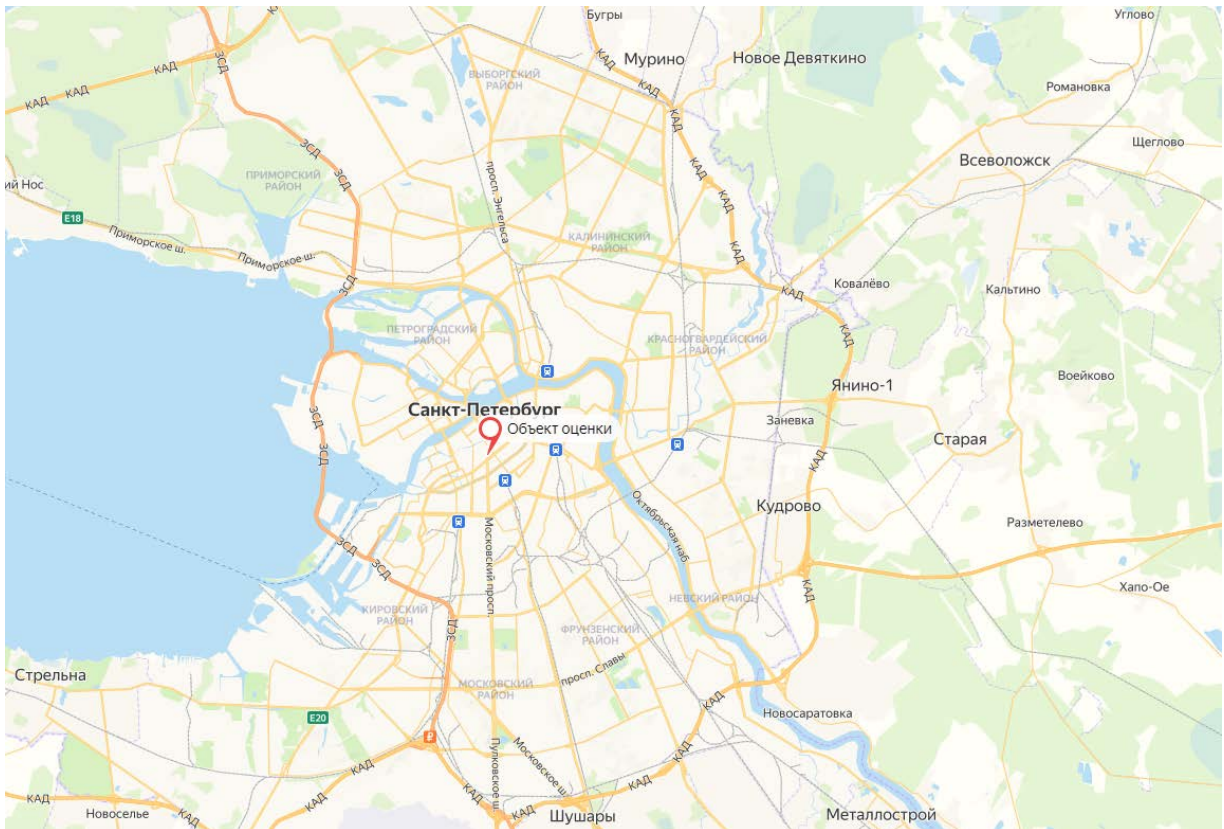
1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 21.06.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

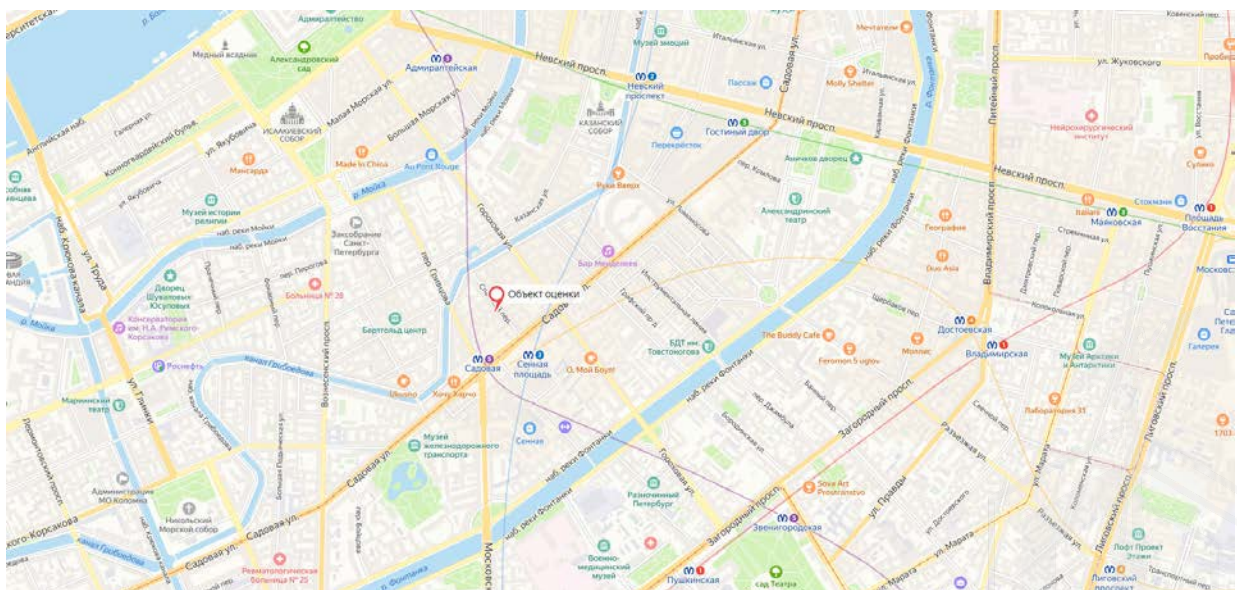
- на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

## 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 9-Н

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Спасский пер., дом 9/24, литера А, помещение 9-Н		
Площадь помещения	54,7 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0001146:2617	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-41091706 от 19.04.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	9 065 409,53	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-41091706 от 19.04.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2021 г.	835 884,83	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 20.04.2021
Остаточная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2021 г.	618 554,76	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 20.04.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-41091706 от 19.04.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-41091706 от 19.04.2021 г.
Этаж расположения	1 этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-41091706 от 19.04.2021 г.
Вид права	Собственность 78:32:0001146:2617-78/011/2021-1 от 14.04.2021	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-41091706 от 19.04.2021 г.
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта объекта недвижимости от 28.08.2020 г. подготовленного ГУП «ГУИОН»
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, теплоснабжения. Имеется возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения.	по данным визуального осмотра, Акта объекта недвижимости от 28.08.2020 г. подготовленного ГУП «ГУИОН», а также письма №01-30-393/21-0-1 от 06.05.2021 г.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены.	по данным визуального осмотра и Акта объекта недвижимости от 28.08.2020 г. подготовленного ГУП «ГУИОН»
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта объекта недвижимости от 28.08.2020 г. подготовленного ГУП «ГУИОН»
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено	по данным визуального осмотра и Акта объекта недвижимости от 28.08.2020 г. подготовленного ГУП «ГУИОН»

ПЛАН 1 ЭТАЖА

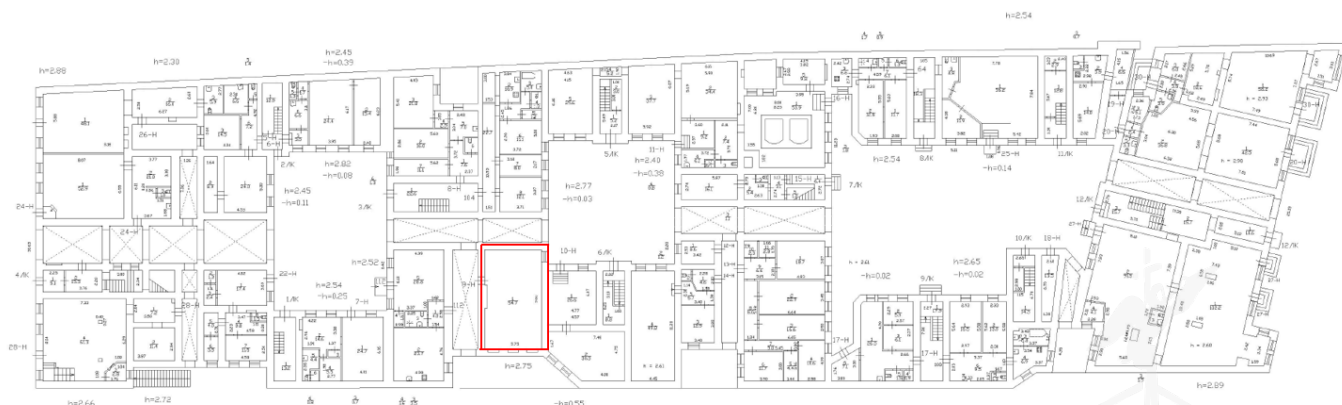
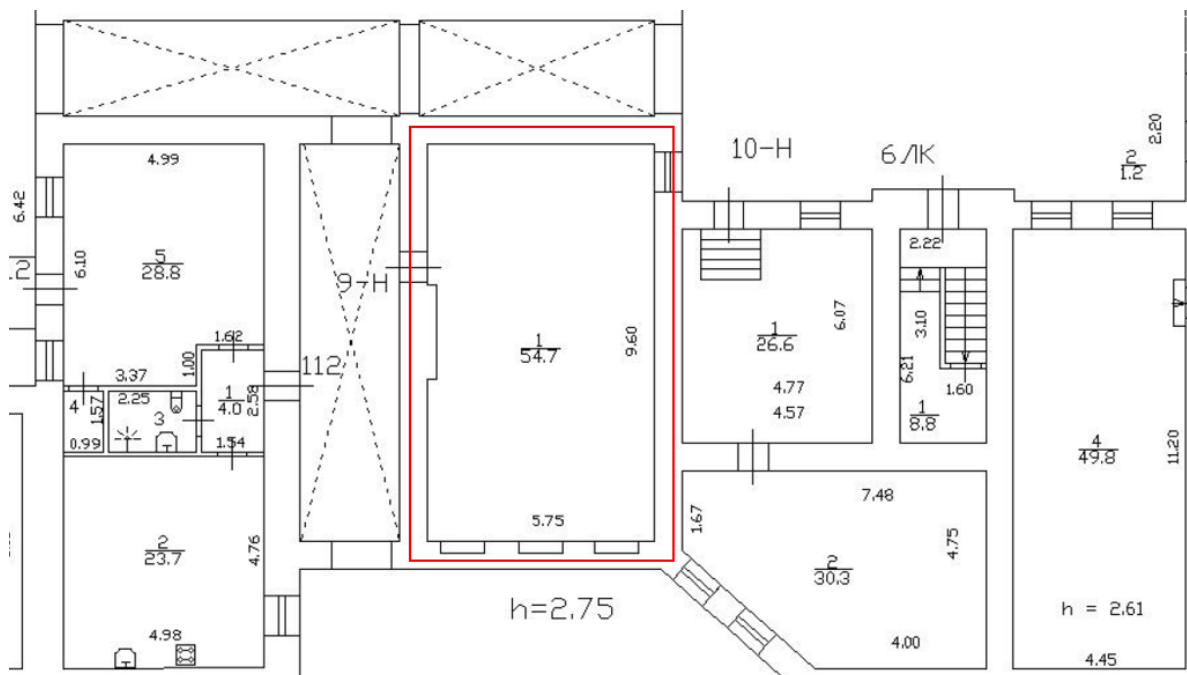


Рисунок 3. Расположение пом. 9-Н на плане здания





**Рисунок 4. План помещения 9-Н**

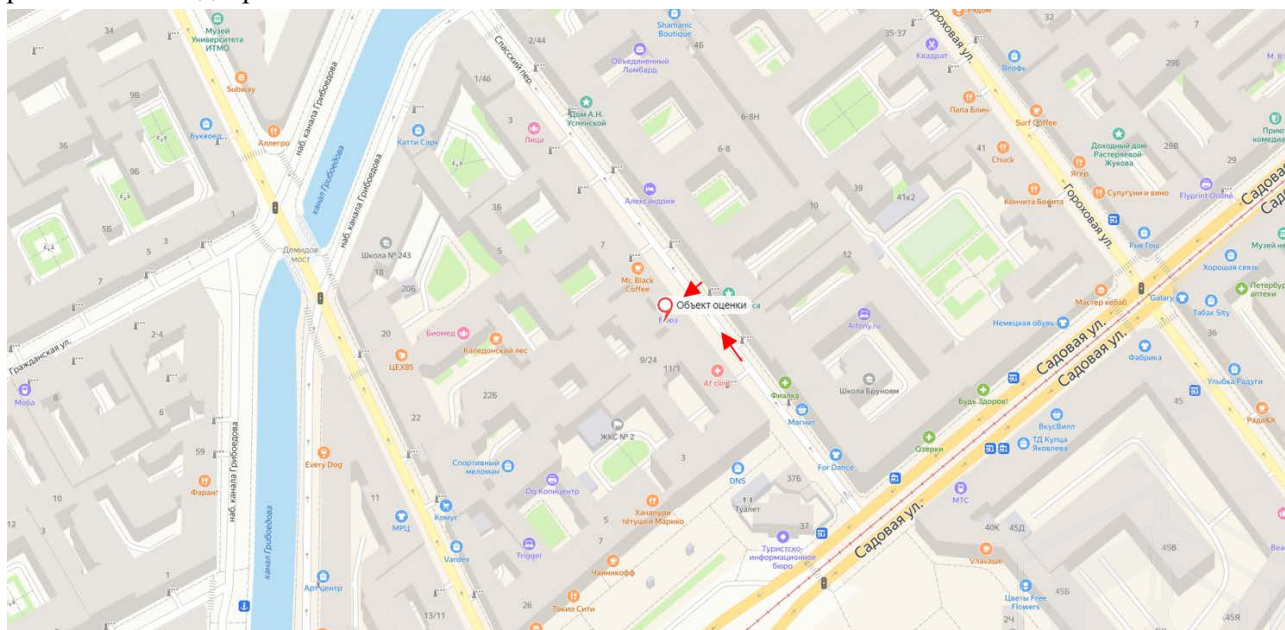
### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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 среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки с включением объектов коммерческого назначения (продовольственные магазины, рестораны, кафе), делового назначения (офисы), социального назначения (ГБОУ школа № 243, Детский сад № 46 Гармония, Детский сад комбинированного вида № 16 Адмиралтейского района, Детский сад № 63, ГБПОУ Ленинградский областной колледж культуры и искусства и пр.), объекты социально-культурного назначения (Православный храм Часовня Иоанна Нового Сочавского, Музей истории Университета ИТМО, Музей мостов, достопримечательности: Дом А.Н. Успенской, Дом Ц.А. Кавоса, Доходный дом Т.Г. Растеряевой - В.Г. Жукова и пр.).

Проход к помещению осуществляется через Спасский переулок. Вход в помещение расположен во дворе.



**Рисунок 5. Расположение проходов к помещению**

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Спасский пер., дом 9/24, литера А, помещение 9-Н. Подъезд к Объекту оценки осуществляется через Спасский переулок.

Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки ограниченная, на въезде во двор установлены ворота.

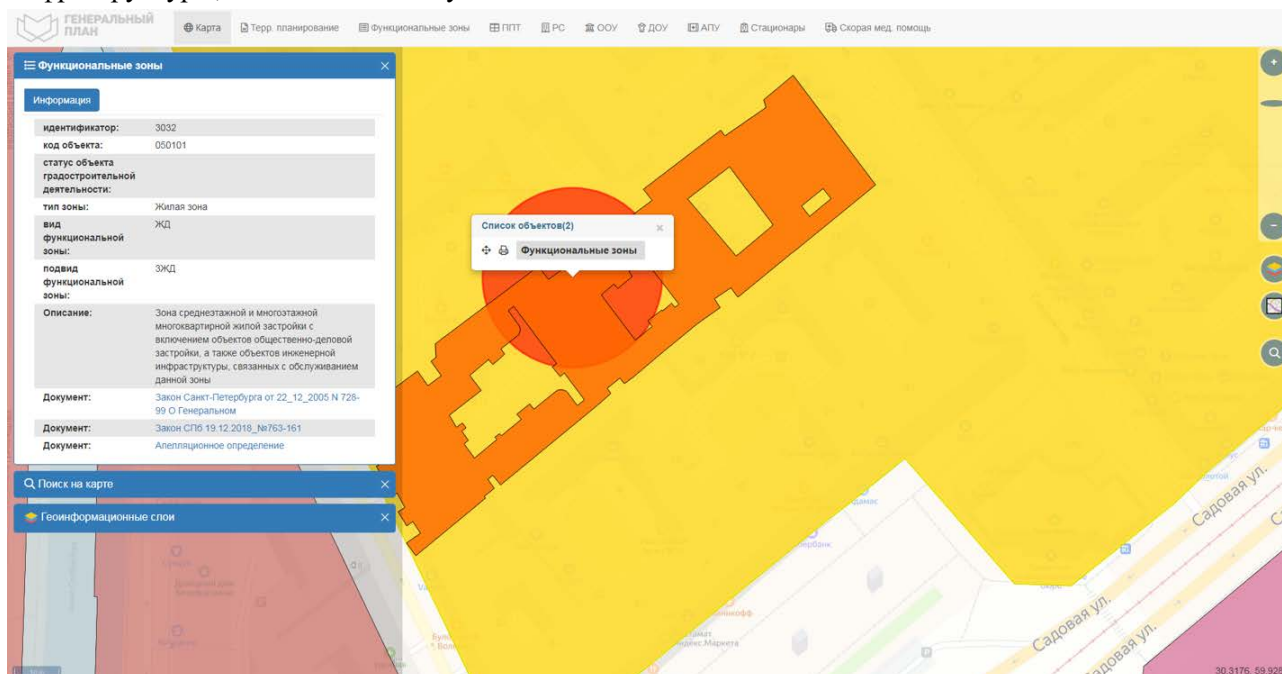
Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Станция метро «Сенная площадь» располагается в 3 минутах (240 м) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Станция метро Сенная площадь») расположена на расстоянии 130 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки, через которую проходят маршрутное такси с №К-169.

### Градостроительное зонирование

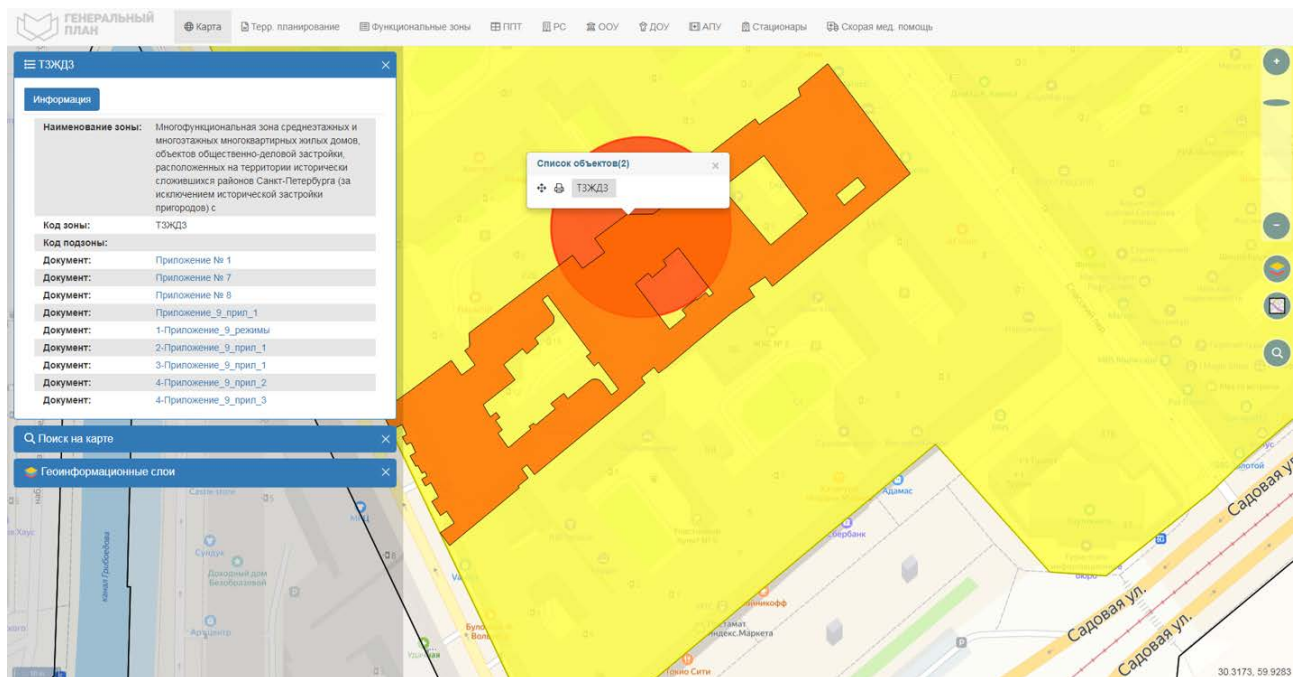
Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в функциональной зоне «ЗЖД» - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой 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-002/2021-41091706 от 19.04.2021 г. ограничений (обременений) прав на Объект оценки – нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Спасский пер., дом 9/24, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 54,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001146:2617, 1 этаж, не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-3387/21-0-1 от 20.04.2021 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 9/24, 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: единой охранной зоне (участок 003(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".



## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Спасский пер., дом 9/24, литера А, помещение 9-Н

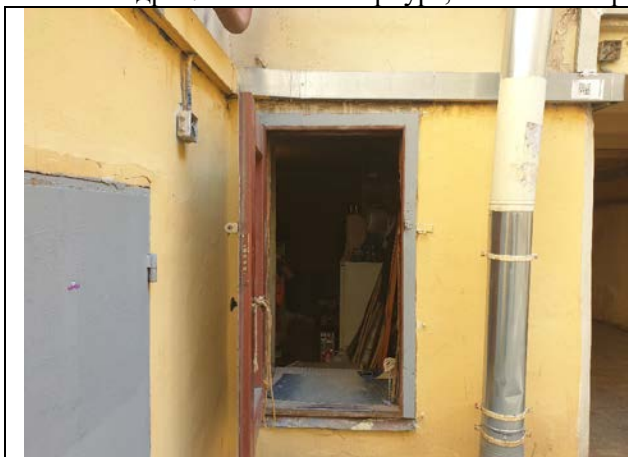


Фото № 1 – Вход в помещение



Фото № 2 - Вход в помещение



Фото № 3 – Внутреннее состояние

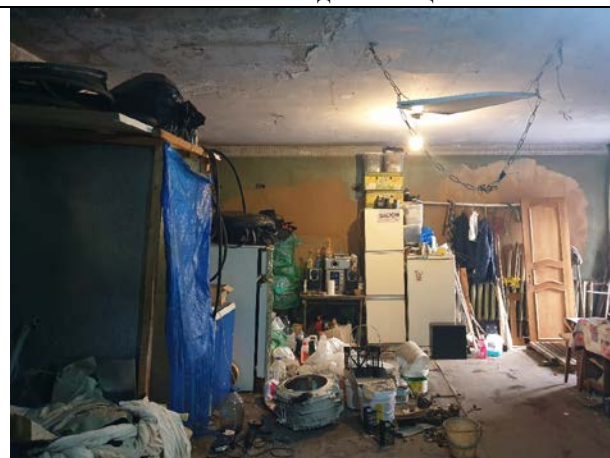


Фото № 4 - Внутреннее состояние



Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 - Внутренне состояние



Фото № 7 - Фасад здания (внутри двора)



Фото № 8 - Фасад здания (внутри двора)



Фото № 9 – Подъезд в помещении



Фото № 10 – Подъезд в помещении

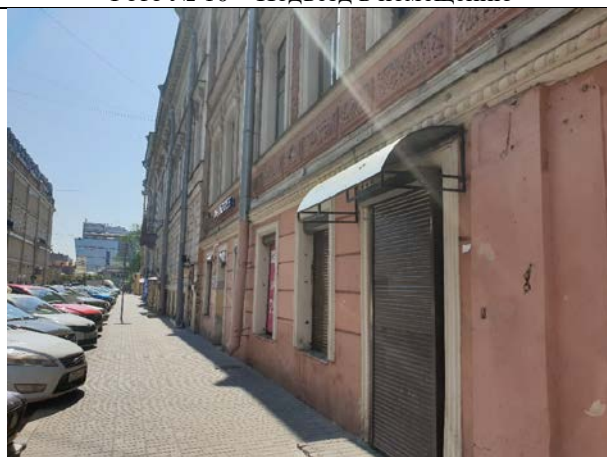


Фото № 11 – Фасад здания (со стороны улицы)

Фото № 12 – Фасад здания (со стороны улицы)

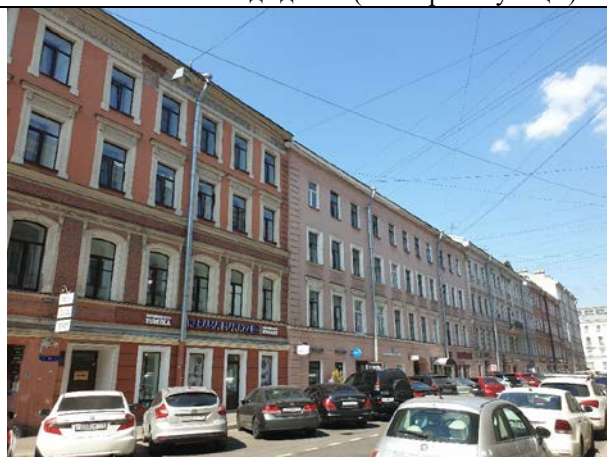
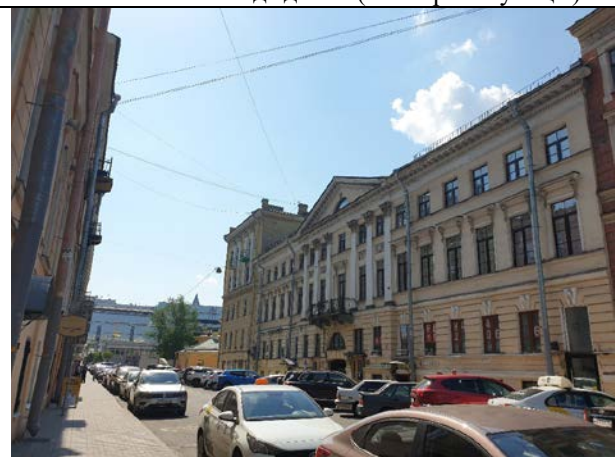


Фото № 13 – Ближайшее окружение

Фото № 14 – Ближайшее окружение

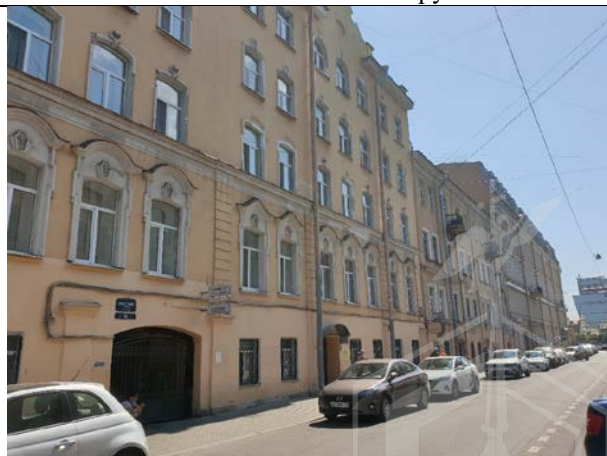


Фото № 15 - Ближайшее окружение

Фото № 16 - Ближайшее окружение

## А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Спасский пер., дом 9/24, литера А, помещение 9-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Спасский пер., дом 9/24, литера А, помещение 9-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Спасский пер., дом 9/24, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 54,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001146:2617, 1 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	54,7
Этаж	1 этаж
Кадастровый номер помещения	78:32:0001146:2617
Кадастровая стоимость, руб.	9 065 409,53
Кадастровый номер здания	Нет данных
Вид права на помещение	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	78:32:0001146:2617-78/011/2021-1 от 14.04.2021
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	не зарегистрировано
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 21.06.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, теплоснабжения. Имеется возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения.  Визуально перепланировки не выявлены.  Общее состояние помещения 9-Н удовлетворительное, требуется косметический ремонт.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	21.06.2021	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 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: Санкт-Петербург, Спасский пер., дом 9/24, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 54,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001146:2617, 1 этаж	89 884	4 916 667	107 861	5 900 000
<b>Итого:</b>	<b>89 884</b>	<b>4 916 667</b>	<b>107 861</b>	<b>5 900 000</b>

