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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая ул., дом 15, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 156 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001692:2847, цокольный 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.

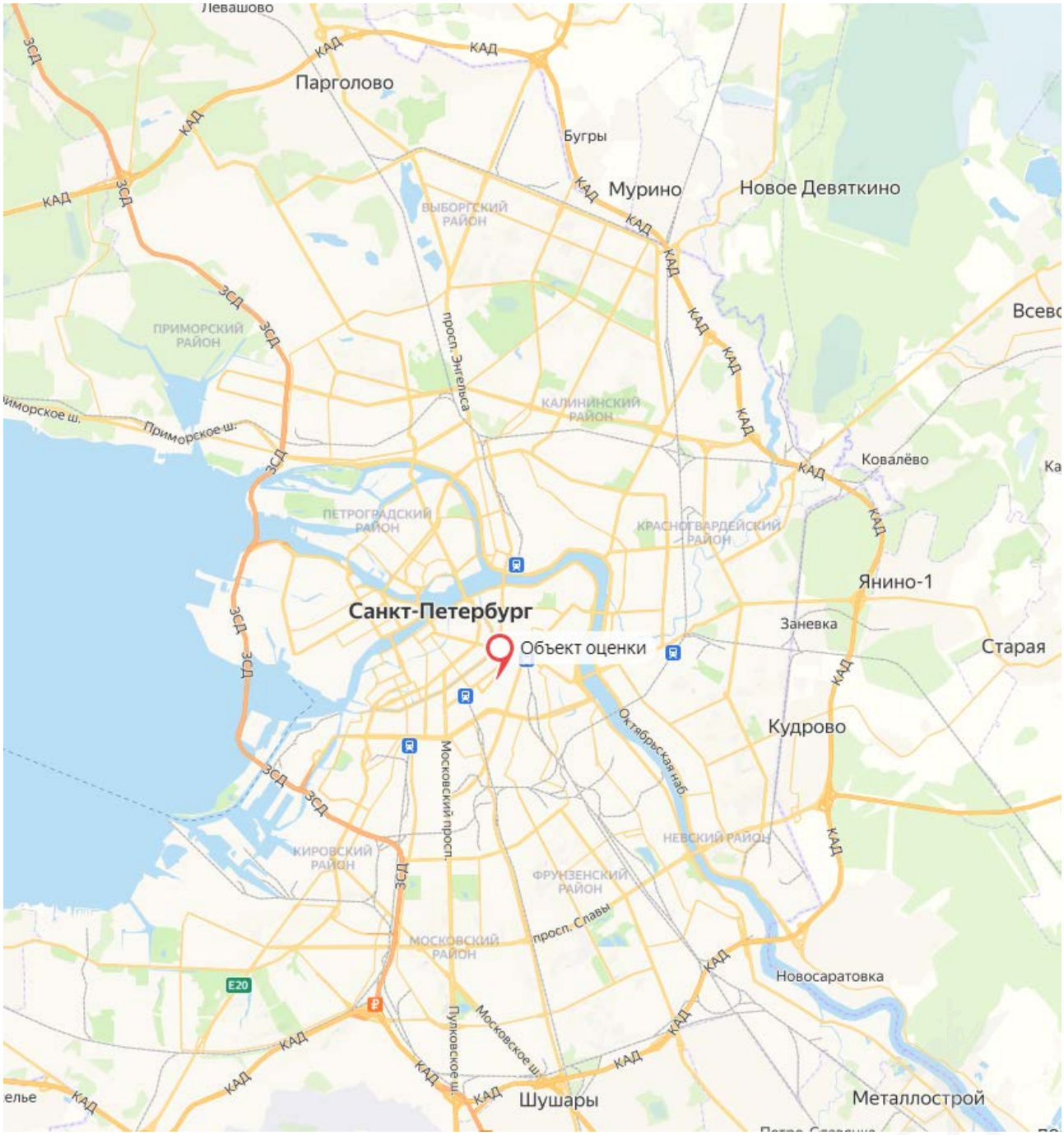

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

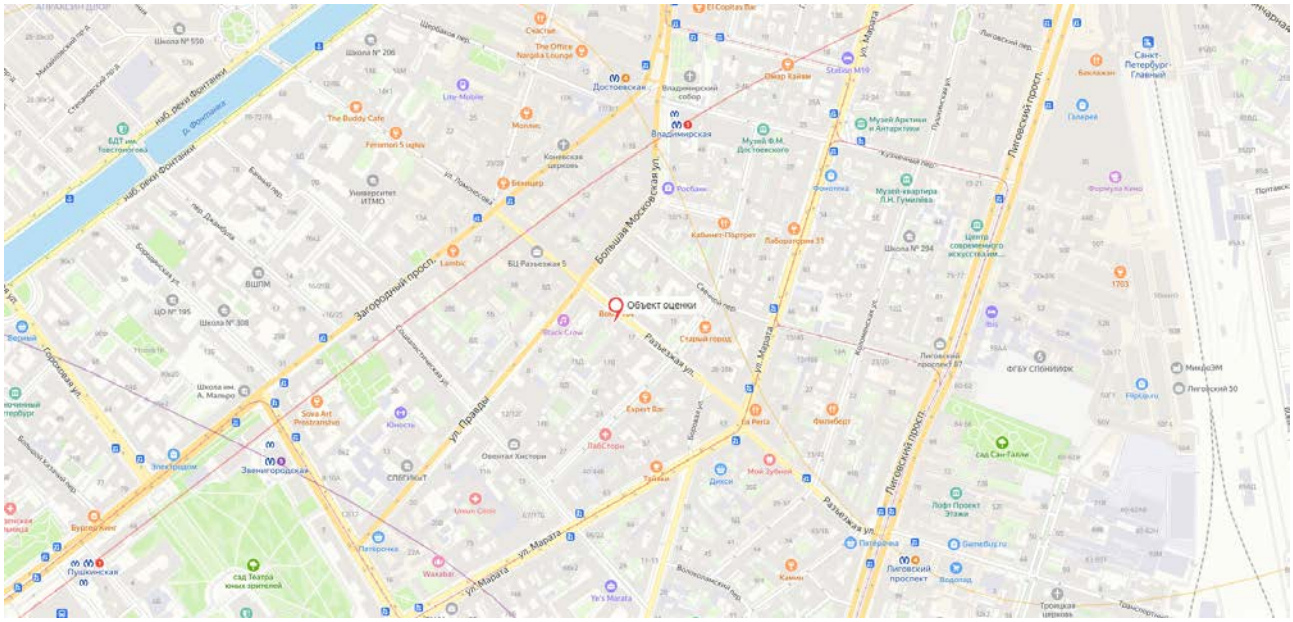

Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 6-Н

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая ул., дом 15, литера А, помещение 6-Н		
Площадь помещения	156 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:31:0001692:2847	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26488560 от 23.03.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	20 384 221,63	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26488560 от 23.03.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2021 г.	453 960	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 23.03.2021
Остаточная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2021 г.	262 080	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 23.03.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26488560 от 23.03.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26488560 от 23.03.2021 г.
Этаж расположения	цокольный этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26488560 от 23.03.2021 г.
Вид права	Собственность 78-01-3/2000-576.1 от 24.10.2000	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26488560 от 23.03.2021 г.
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального смотра, 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 смотра, Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородка между ч.п.2 и ч.п.3 демонтирована; перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.3 демонтирована; в ч.п. 2 установлена перегородка, в перегородке между ч.п.1 и ч.п.2 оборудован дверной проем, образована новая ч.п.; перегородка между ч.п.5 и ч.п.6	по данным визуального смотра, Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая ул., дом 15, литера А, помещение 6-Н		
	демонтирована; перегородка между ч.п.1 и ч.п.2 перенесена вглубь ч.п.2; дверной проем между ч.п.11 и ч.п. 13 заложен; часть перегородки между ч.п.11 и ч.п. 13 демонтирована; в ч.п. 13 установлены перегородки с дверями, образованы 2 новые ч.п.; оконный проем в ч.п. 12 переоборудован, установлена входная дверь.	
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального смотра, 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, захламлено	по данным визуального смотра, Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

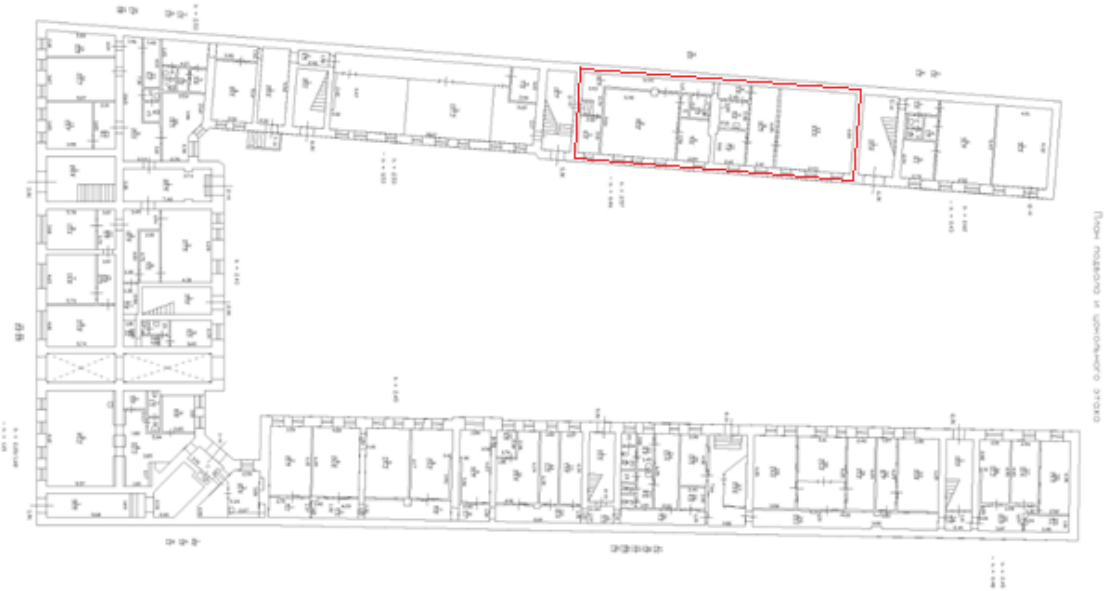

Рисунок 3. Расположение пом. 6-Н на плане здания

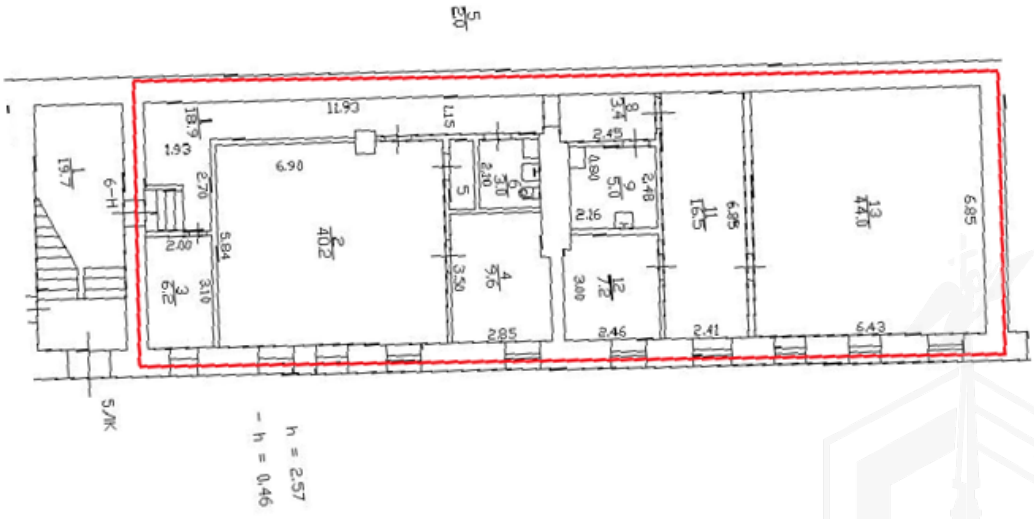

Рисунок 4. План помещения 6-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в Центральном 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 (бизнес-центра, офисы), социального назначения (ГБОУ Школа № 321 Центрального района Санкт-Петербурга, музейно-педагогический комплекс, Университет ИТМО, Мегафакультет биотехнологии и низкотемпературных систем, ГБОУ Начальная общеобразовательная школа № 300, ГБДОУ детский сад № 20, Детский сад № 19, медицинские центры и пр.), объекты социально-культурного назначения (Церковь Спаса Преображения, Владимирский собор, Мемориальный музей-квартира Н.А. Римского-Корсакова, Литературно-мемориальный музей Ф. М. Достоевского, Квартира Сергея Довлатова и пр.)

Проход к помещению осуществляется через Разъезжую улицу. Вход в помещение расположен во дворе.

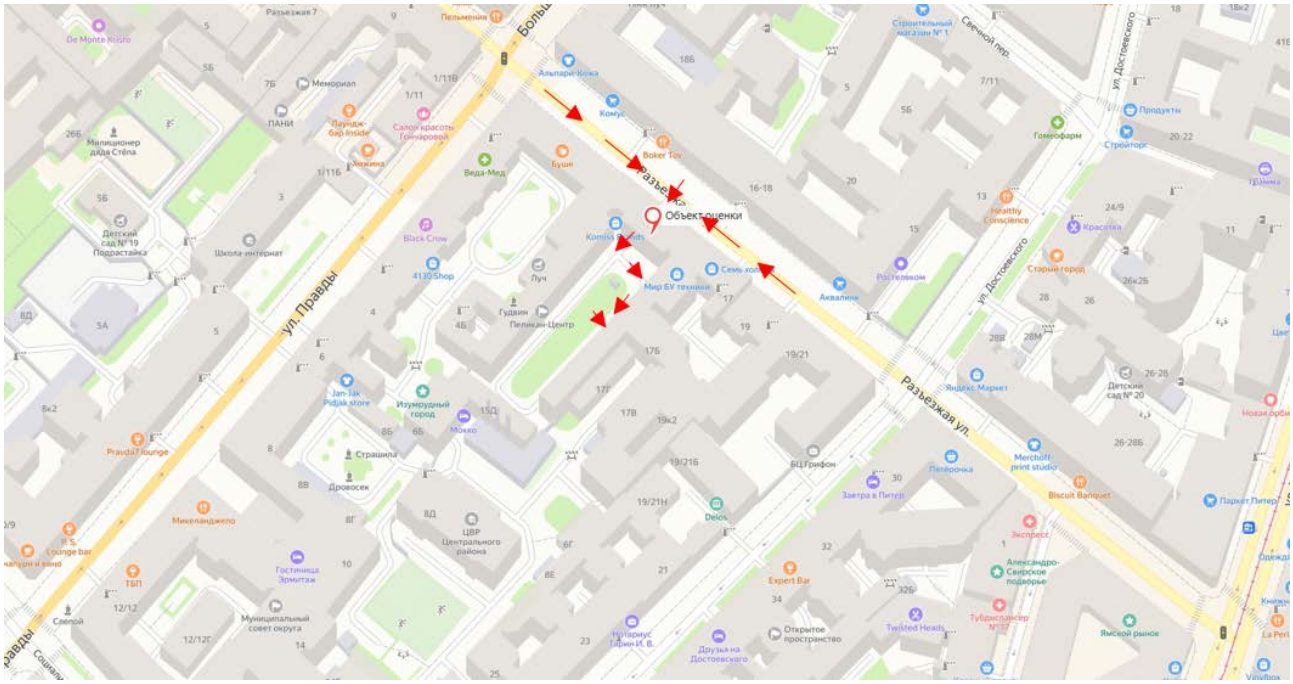

Рисунок 5. Расположение проходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая ул., дом 15, литера А, помещение 6-Н. Подъезд к Объекту оценки осуществляется через Разъезжую улицу.

Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки ограниченная, на въезде во двор установлен шлагбаум. Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Станция метро «Владимирская» располагается в 5 минутах (450 м) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Пять углов») расположена на расстоянии 340 м (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки, через которую проходят маршрутное такси с №№ К-177, К-25, К-258, К-90, а также троллейбусы с №№ 3, 8, 15.

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.

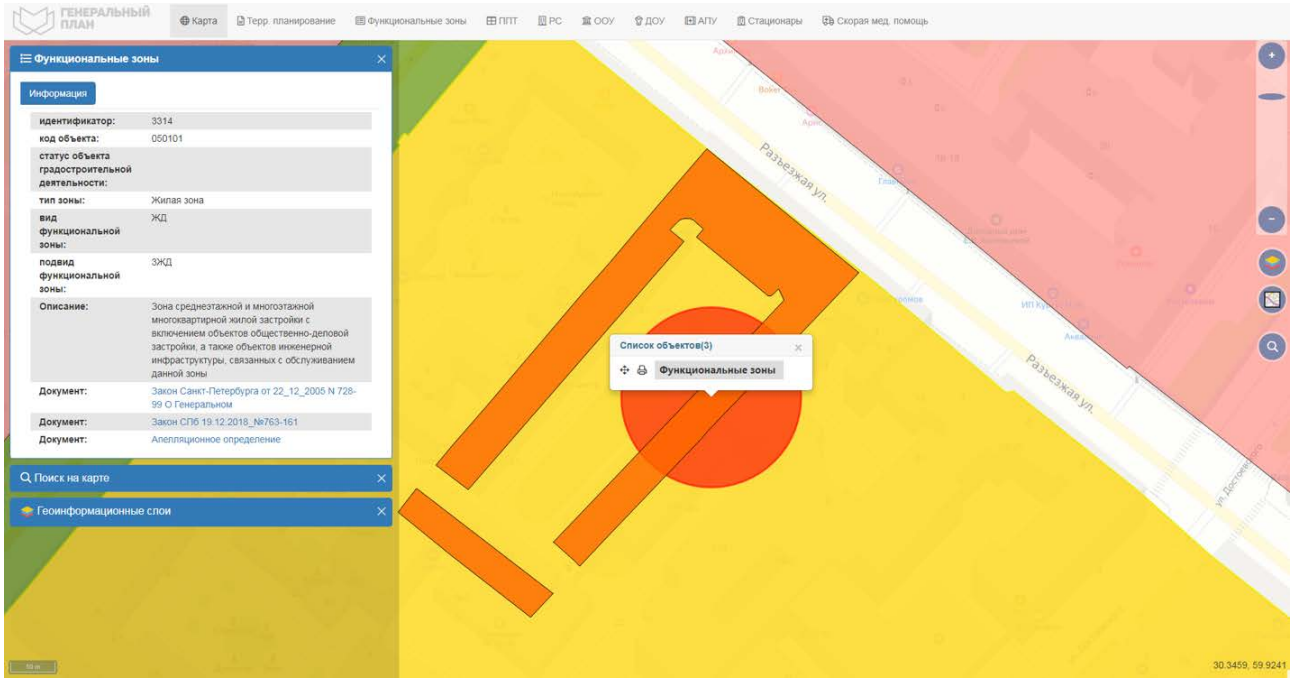

Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «Т3ЖД3» – 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.

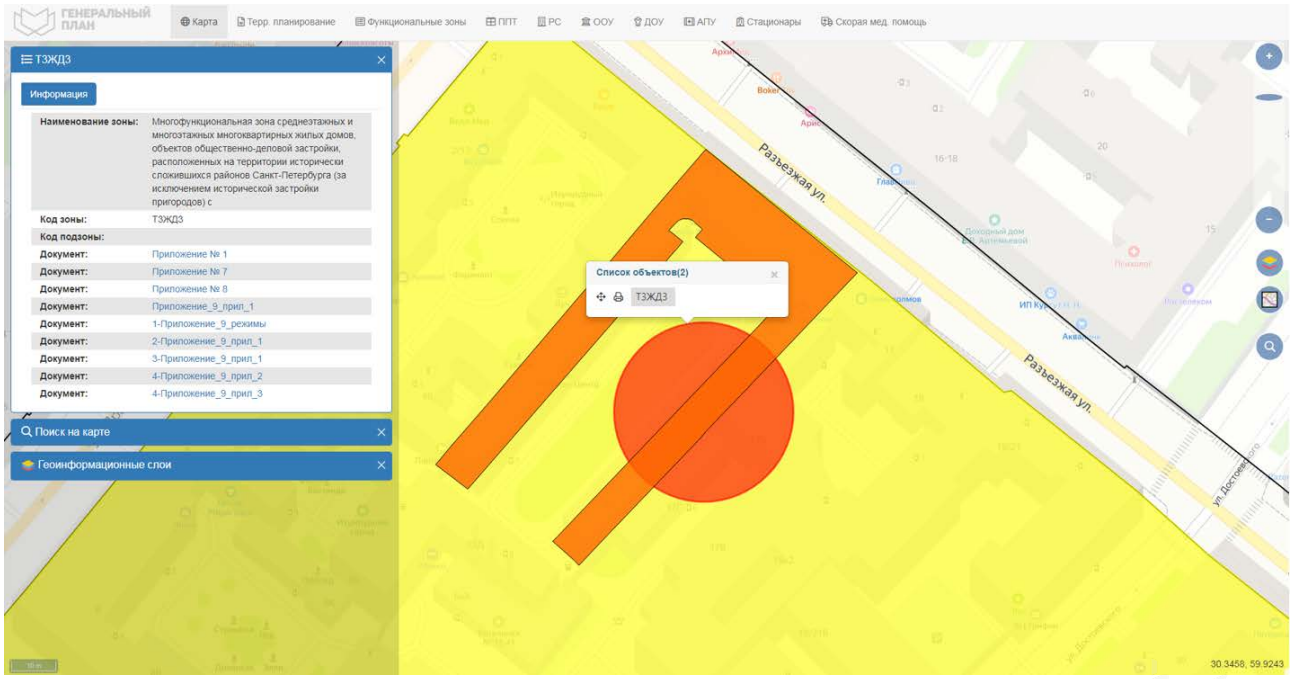

Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26488560 от 23.03.2021 г. ограничений (обременений) прав на Объект оценки – нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая ул., дом 15, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 156 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001692:2847, цокольный этаж, не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-2434/21-0-1 от 24.03.2021 объект, расположенный по адресу: 191126, г. Санкт-Петербург, Разъезжая улица, дом 15, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

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, Разъезжая ул., дом 15, литера А, помещение 6-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 – Внутреннее состояние	Фото № 8 - Внутренне состояние
Фото № 9 – Внутреннее состояние	Фото № 10 - Внутренне состояние
Фото № 11 – Внутреннее состояние	Фото № 12 - Внутренне состояние

Фото № 13 – Внутреннее состояние	Фото № 14 - Внутренне состояние
Фото № 15 – Внутреннее состояние	Фото № 16 - Внутренне состояние
Фото № 17 – Внутреннее состояние	Фото № 18 - Внутренне состояние
Фото № 19 – Внутреннее состояние	Фото № 20 - Внутренне состояние

Фото № 21 – Внутреннее состояние	Фото № 22 - Внутренне состояние
Фото № 23 – Внутреннее состояние	Фото № 24 - Внутренне состояние
Фото № 25 – Внутреннее состояние	Фото № 26 - Внутренне состояние
Фото № 27 - Фасад здания (внутри двора)	Фото № 28 - Фасад здания (внутри двора)

Фото № 29 – Ближайшее окружение	Фото № 30 – Ближайшее окружение
Фото № 31 – Подъезд в помещению	Фото № 32 – Подъезд в помещению
Фото № 33 – Фасад здания (со стороны улицы)	Фото № 34 – Фасад здания (со стороны улицы)

А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая ул., дом 15, литера А, помещение 6-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Разъезжая ул., дом 15, литера А, помещение 6-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая ул., дом 15, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 156 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001692:2847, цокольный этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	156
Этаж	цокольный этаж
Кадастровый номер помещения	78:31:0001692:2847
Кадастровая стоимость, руб.	20 384 221,63
Кадастровый номер здания	78:31:0001692:2011
Вид права на помещение	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	78-01-3/2000-576.1 от 24.10.2000
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	не зарегистрировано
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 21.06.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации Визуально выявлены перепланировки: - перегородка между ч.п.2 и ч.п.3 демонтирована; - перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.3 демонтирована; - в ч.п. 2 установлена перегородка, в перегородке между ч.п.1 и ч.п.2 оборудован дверной проем, образована новая ч.п.; - перегородка между ч.п.5 и ч.п.6 демонтирована; - перегородка между ч.п.1 и ч.п.2 перенесена вглубь ч.п.2; - дверной проем между ч.п.11 и ч.п. 13 заложен; - часть перегородки между ч.п.11 и ч.п. 13 демонтирована; - в ч.п. 13 установлены перегородки с дверями, образованы 2 новые ч.п.; - оконный проем в ч.п. 12 переоборудован, установлена входная дверь. Общее состояние помещения 6-Н удовлетворительное, требуется капитальный 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 (например, офис, бытовые услуги и другое) после проведения капитального 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, Разъезжая ул., дом 15, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 156 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001692:2847, цокольный этаж	59 295	9 250 000	71 154	11 100 000
Итого:	**59 295**	**9 250 000**	**71 154**	**11 100 000**