

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская ул., дом 7, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 26,6 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001095:1341, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 04.06.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

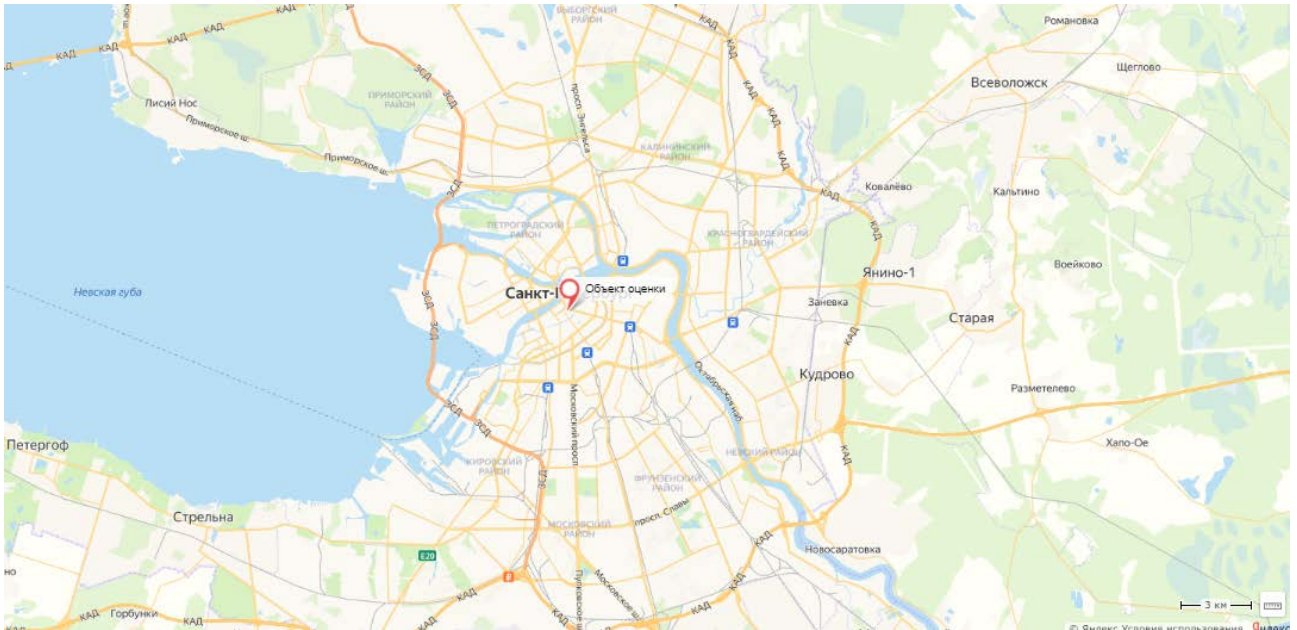


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

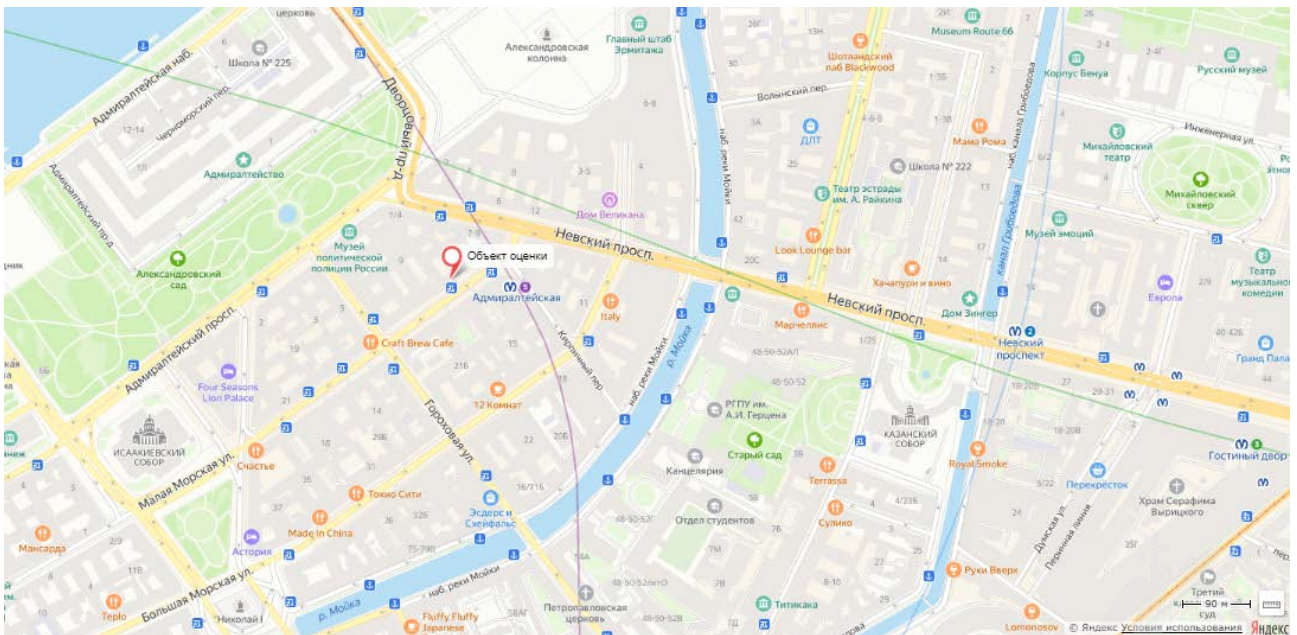


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 4-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская ул., дом 7, литера А, помещение 4-Н		
Площадь помещения	26,6 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:31:0001095:1341	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-33433069 от 07.04.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	3 789 603,71	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-24643062 от 18.03.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	87 130,55	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 22.03.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	15 356,7	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 22.03.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-24643062 от 18.03.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-24643062 от 18.03.2021 г.
Этаж расположения	Цокольный	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-24643062 от 18.03.2021 г.
Вид права	Собственность 78:31:0001095:1341-78/042/2019-1 30.10.2019 09:31:27	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-24643062 от 18.03.2021 г.
Вход	Отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.04.2021 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 09.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



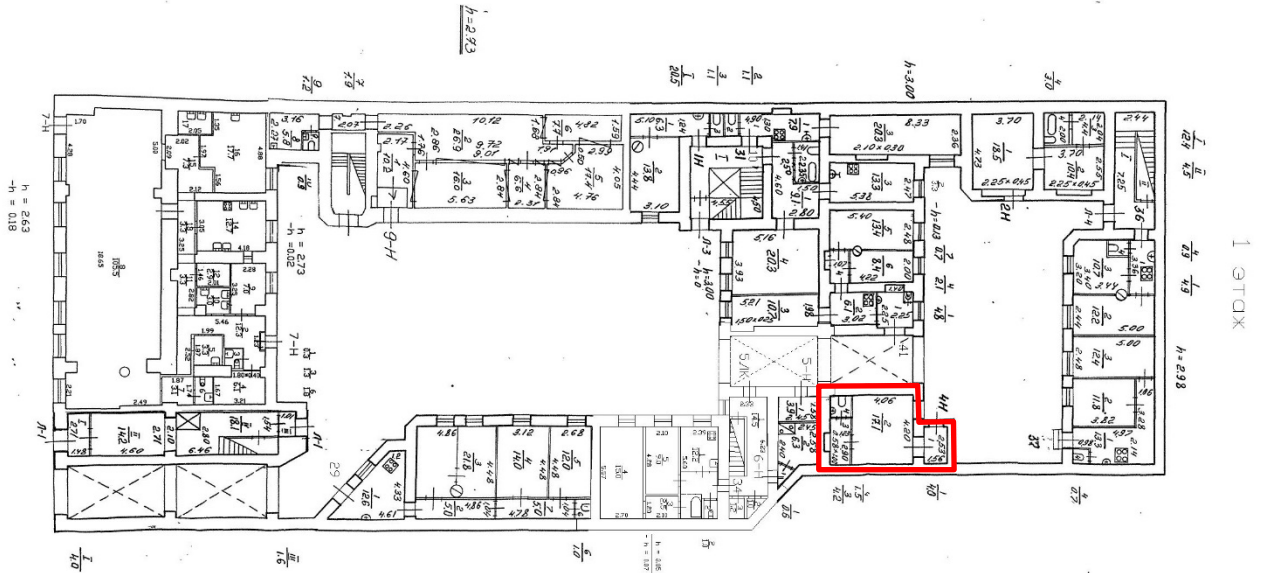


Рисунок 3. Расположение помещения 4-Н на плане здания

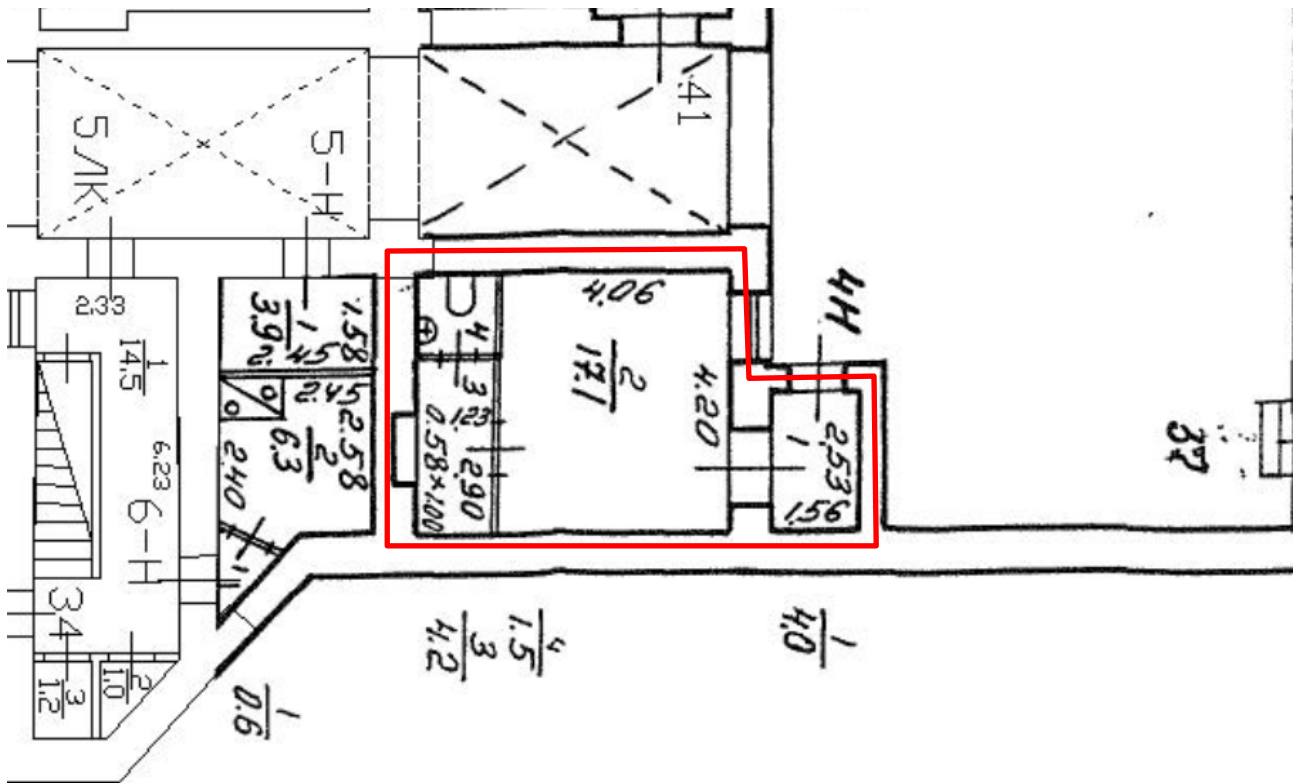


Рисунок 4. План помещения 4-Н

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 историческом центре г. Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение Объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, аптеками, кафе, а также местоположение Объекта обуславливает наличие большого числа гостиниц. Вблизи Объекта оценки располагаются: Исаакиевский собор, Дворцовая площадь, Адмиралтейство, Александровский сад и прочие элементы

культурного наследия города.

Здание, в котором располагается Объект оценки, расположено на красной линии. Доступ в помещение осуществляется через 1 отдельный вход со двора.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Невский проспект, Адмиралтейский проспект, Малая Морская и Гороховая улицы. Проезд автотранспорта к помещению, осуществляется через автоматические ворота.

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

Ближайшая станция метро «Адмиралтейский проспект» располагается на расстоянии 230 метров (3 минуты ходьбы пешком).

Ближайшая остановка общественного транспорта («Станция метро Адмиралтейская») расположена напротив здания, в котором располагается Объект оценки (автобусы № 3, 10, 22, 27, троллейбусы № 5, 22).

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 «Д» - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

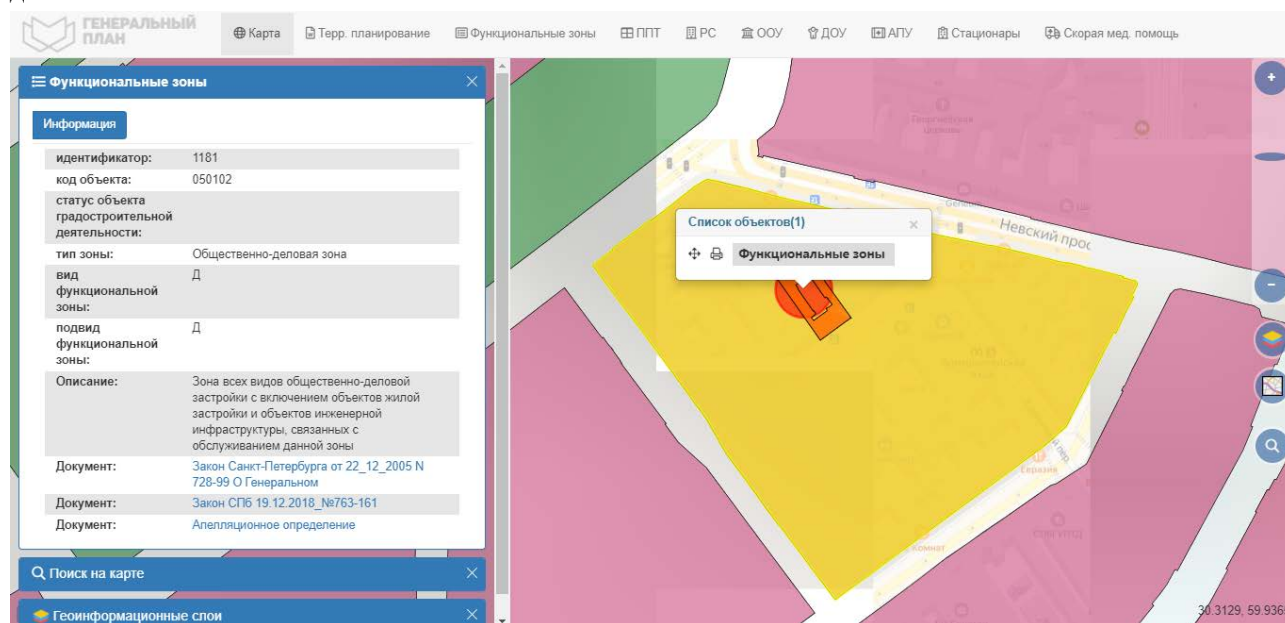


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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» – Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.



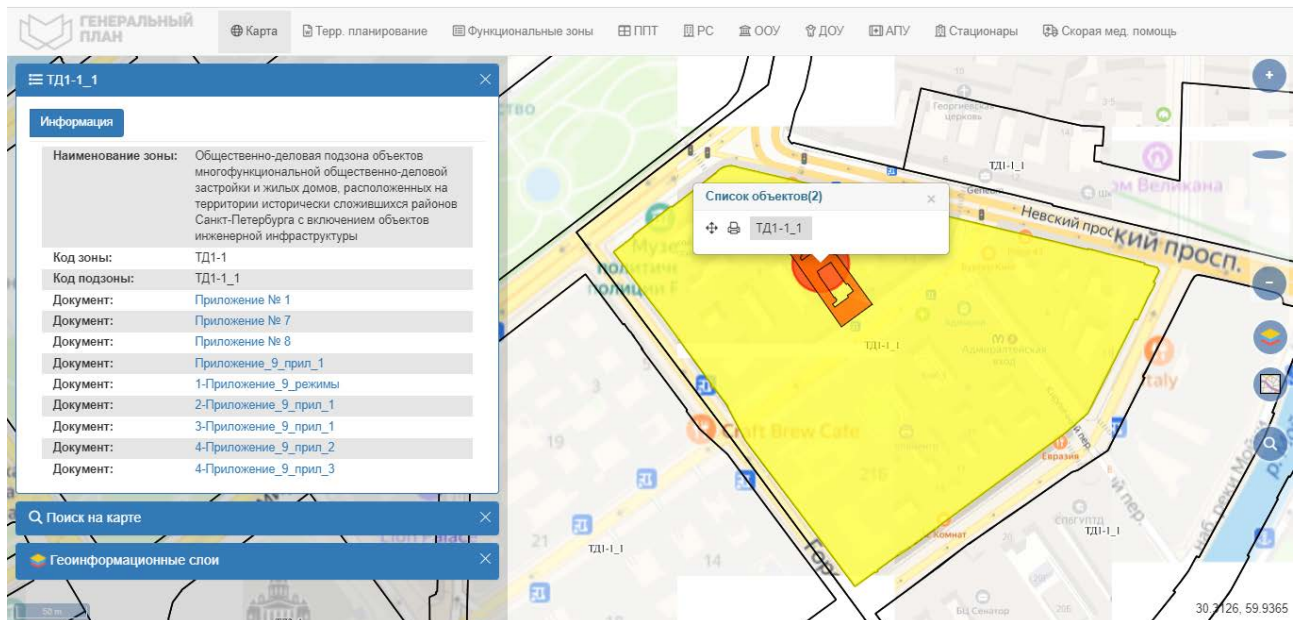


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № КУВИ-002/2021-33433069 от 07.04.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская ул., дом 7, литера А, помещение 4-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-2260/21-0-1 от 20.03.2021 объект, расположенный по адресу: 191186, г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 7, литера А не относится к числу объектов (вы явленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(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".

В соответствии с распоряжением КИО № 1207-рз от 31.05.2021 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Малая Морская ул., д. 7, литера А, пом. 4-Н обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Малая Морская ул., дом 7, литера А, помещение 4-Н



Фото № 1 – Вход в помещение



Фото № 2 – Внутреннее состояние



Фото № 3 – Внутреннее состояние

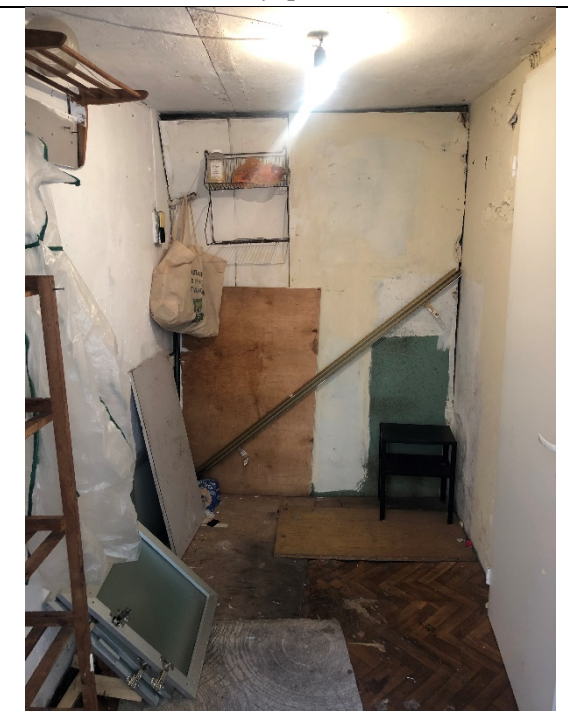


Фото № 4 – Внутреннее состояние



Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 - Внутренне состояние

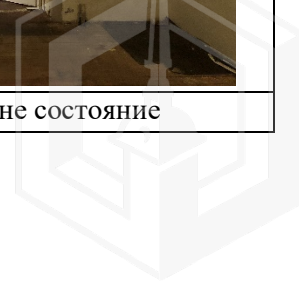




Фото № 7 - Внутренне состояние



Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 - Внутренне состояние



Фото № 11 – Проход к помещению



Фото № 12 - Проход к помещению





Фото № 13 - Проход к помещению



Фото № 14 - Проход к помещению



Фото № 15 - Проход к помещению




Фото № 16 - Проход к помещению



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Малая Морская ул., дом 7, литера А, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Малая Морская ул., дом 7, литера А, помещение 4-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская ул., дом 7, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 26,6 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001095:1341, цокольный этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	26,6
Этаж	Цокольный
Кадастровый номер помещения	78:31:0001095:1341
Кадастровая стоимость, руб.	3 789 603,71
Кадастровый номер здания	78:31:0001095:1013
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:31:0001095:1341-78/042/2019-1 30.10.2019 09:31:27
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 04.06.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально перепланировки не выявлены. Общее состояние помещения 4-Н удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлаплено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	04.06.2021	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 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
г. Санкт-Петербург, Малая Морская ул., дом 7, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 26,6 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001095:1341, цокольный этаж	172 306	4 583 333	206 767	5 500 000
Итого:	172 306	4 583 333	206 767	5 500 000

