КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ):

№	Адрес	Помещение	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	г. Санкт-Петербург, Евгеньевская ул., д. 2, лит. А	13-Н, 16-Н, 43-Н	1532,5	78:31:0001471:1116
2		21-Н	498,6	78:31:0001471:1120
3		44-Н	86,2	78:31:0001471:1137
4		25-Н	320,4	78:31:0001471:1122
5		23-Н	311,8	78:31:0001471:1121
6		2-Н, 3-Н, 32-Н, 38-Н, 39-Н	1302,9	78:31:0001471:1118

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 23.08.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилые помещения – права собственности.

Собственником Объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

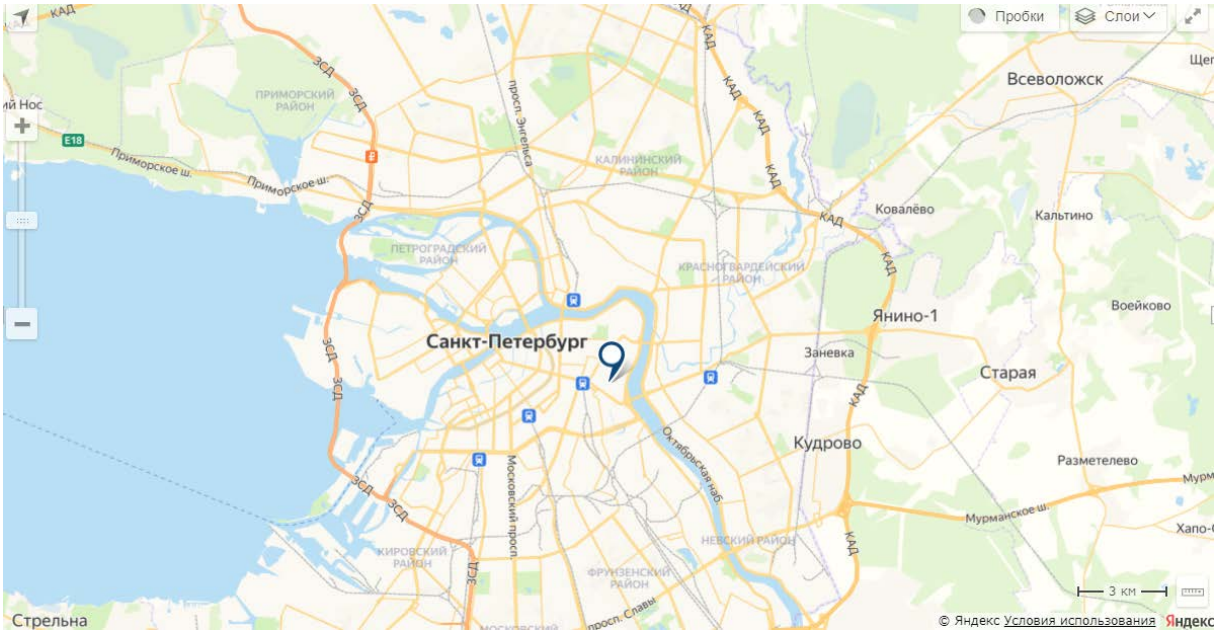


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

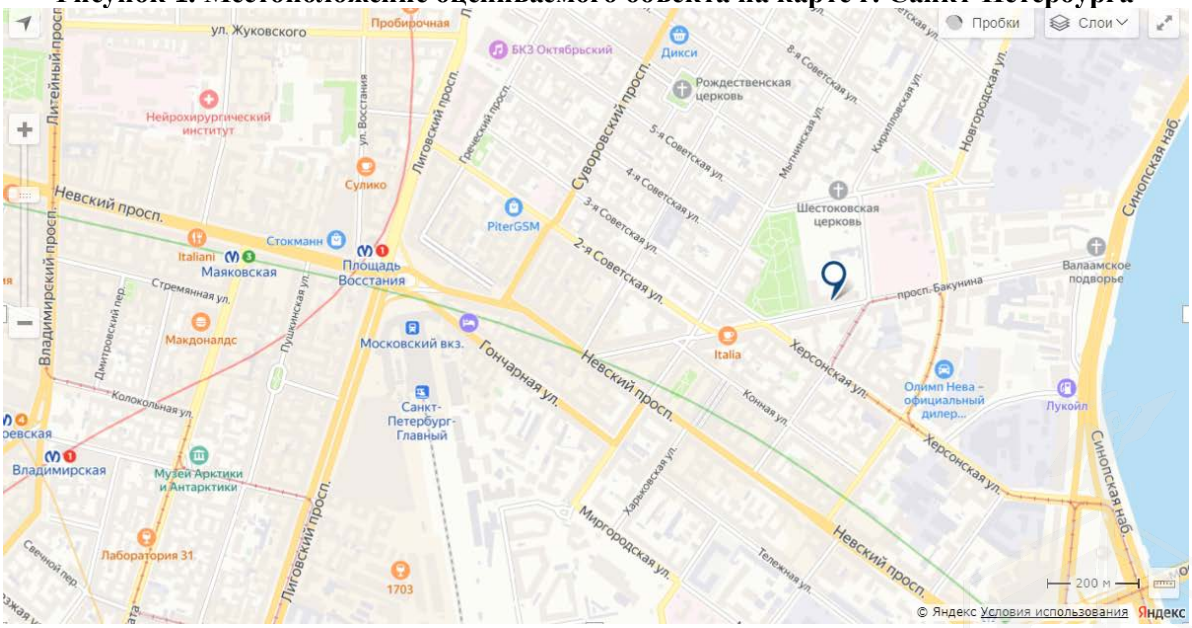


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ РАСПОЛАГАЮТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Параметр	Характеристика
Кадастровый номер:	78:31:0001471:1010
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.08.2012
Площадь ОКС'а:	7 924,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	63 189 195
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г. Санкт-Петербург, Евгеньевская улица, дом 2, литера А
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	5
(ОКС) Подземная этажность	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1916
Дата обновления информации:	05.09.2019

2.3. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 13-Н,16-Н,43-Н

Характеристики нежилых помещений, расположенных по адресу: Евгеньевская улица, дом 2, литера А: 13-Н,16-Н,43-Н		
Площадь помещения	1 532,5 кв. м	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН от 27.07.2021
Кадастровый номер	78:31:0001471:1116	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН от 27.07.2021
Кадастровая стоимость, руб.	12 220 630,08	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	2 421 350	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.04.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	781 575	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.04.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Этаж расположения	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № подвал	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Правообладатель (правообладатели):	Санкт-Петербург	по данным выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Право собственности	Собственность 78-78-42/002/2011-102 22.06.2011 00:00:00	по данным выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Вход	3 отдельных со двора, 3 отдельных с улицы	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Приведено далее	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Неудовлетворительное/аварийное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в пом. 43-Н расположено оборудование водомерного узла и электрический шкаф	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.4 ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 13-Н, 16-Н, 43-Н

№ помещения	Площадь, кв. м.	Этаж	Наличие перепланировки
13-Н	37,3	подвал	Перепланировки не выявлено
16-Н	792,1	1, 2, 3	в помещение демонтированы перегородки, лестница на второй этаж, пол на втором этаже помещения разобран, осталось стропильная система.
43-Н	703,1	1, 2, 3	Большая часть перегородок демонтирована, часть стены между пои. 43-Н и пом. 44-Н отсутствует
Общая площадь, кв. м	1 532,5		

2.5 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 21-Н

Характеристики нежилых помещений, расположенных по адресу: Евгеньевская улица, дом 2, литера А, пом. 21-Н		
Площадь помещения	498,6 кв. м	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН от 27.07.2021г.
Кадастровый номер	78:31:0001471:1120	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 27.07.2021г.
Кадастровая стоимость, руб.	3 975 990,97	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	518 714	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.04.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	167 433	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.04.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021 г.
Этаж расположения	Этаж № 1, Этаж № 2, Чердак № чердак	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021 г.
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным выписки из ЕГРН от 27.07.2021 г.
Право собственности	Собственность 78-01-198/2001-189.1 05.10.2001 00:00:00	по данным выписки из ЕГРН от 27.07.2021 г.
Вход	1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двор	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Приведено далее	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Неудовлетворительное/аварийное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г, подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.6 ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 21-Н

№ помещения	Площадь, кв. м.	Этаж	Наличие перепланировки
21-Н	498,6	1, 2 , чердак	Перегородки демонтированы, лестница на второй этаж отсутствует, выход на 2-й этаж помещения не возможен – пол второго этажа разобран, осталась только стропильная система
Общая площадь, кв. м	498,6		

2.7 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 44-Н

Характеристики нежилых помещений, расположенных по адресу: ул. Евгеньевская, д. 2, литера. А, пом. 44-Н		
Площадь помещения	86,2 кв. м	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН от 27.07.2021
Кадастровый номер	78:31:0001471:1137	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от

Характеристики нежилых помещений, расположенных по адресу: ул. Евгеньевская, д. 2, литера. А, пом. 44-Н		
		27.07.2021
Кадастровая стоимость, руб.	687 385,52	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	136 196	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.04.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	43 962	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.04.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Этаж расположения	Этаж №1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Право собственности	Собственность 78-78-42/002/2011-103 09.03.2011 00:00:00	по данным выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Вход	2 отдельных входа	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г, подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Часть стены между пом. 44-Н и пом. 43-Н демонтирована	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	неудовлетворительное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.8 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 25-Н

Характеристики нежилых помещений, расположенных по адресу: ул. Евгеньевская, д. 2, литера. А, пом. 25-Н		
Площадь помещения	320,4 кв. м	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН от 27.07.2021 г.
Кадастровый номер	78:31:0001471:1122	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН от 27.07.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	2 554 968,92	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021 г
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	506 232 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.04.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	163 404 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.04.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021 г
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021 г
Этаж расположения	Этаж № 1, Этаж № 2	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021 г
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021 г
Право собственности	Собственность 78-01-12/2001-221.1 26.01.2001 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021 г
Вход	1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Отсутствуют	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Характеристики нежилых помещений, расположенных по адресу: ул. Евгеньевская, д. 2, литера. А, пом. 25-Н		
Наличие перепланировок	Перегородки демонтированы, лестница на второй этаж отсутствует , выход на второй этаж помещения невозможен – пол второго этажа разобран, осталась только строительная система	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Неудовлетворительное/аварийное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.9 ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 23-Н

Характеристика нежилого помещения, расположенного по адресу: ул. Евгеньевская, д. 2, литера. А, пом. 23-Н		
Площадь помещения	311,8 кв. м.	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН от 27.07.2021
Кадастровый номер	78:31:0001471:1121	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 27.07.2021
Кадастровая стоимость, руб.	2 486 389,86	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	486 794,66 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.04.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	159 018руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.04.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Этаж расположения	Этаж № 1, Этаж № 2	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Право собственности	Собственность 78-01-228/2001-5.1 05.11.2001 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021
Вход	1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Отсутствуют	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Перегородки демонтированы, лестница на второй этаж отсутствует , выход на второй этаж помещения невозможен – пол второго этажа разобран, осталась только строительная система	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Неудовлетворительное/аварийное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.10 ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 2-Н,3-Н,32-Н,38-Н,39-Н

Характеристика нежилого помещения, расположенного по адресу: Евгеньевская улица, дом 2, литера А, помещение 2-Н, 3-Н, 32-Н, 38-Н, 39-Н		
Площадь помещения	1302,9 кв. м.	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН от 28.07.2021 г.
Кадастровый номер	78:31:0001471:1118	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 28.07.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	10 389 728,5	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 28.07.2021 г.
Первоначальная	2 058 582руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга

Характеристика нежилого помещения, расположенного по адресу: Евгеньевская улица, дом 2, литера А, помещение 2-Н, 3-Н, 32-Н, 38-Н, 39-Н		
балансовая стоимость на 01.01.2020 г.		(Часть I Недвижимое имущество) от 24.04.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	664 479 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.04.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 28.07.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 28.07.2021 г.
Этаж расположения	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № мансарда	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 28.07.2021 г.
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 28.07.2021 г.
Право собственности	Собственность 78-78-01/0765/2006-490 26.10.2006 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 28.07.2021 г.
Вход	3 отдельных с улицы, 1 общий со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Приведено далее	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Неудовлетворительное/аварийное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.02.2021 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.11 ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 2-Н, 3-Н, 32-Н, 38-Н, 39-Н

№ помещения	Площадь, кв. м.	Этаж	Наличие перепланировки
2-Н	4,0	1	-
3-Н	166,7	1, 2 , мансарда	Перегородки с дверными проемами между ч.п. 1.2.3 демонтированы, перекрытия частично разобраны
32-Н	98,5	1	Перегородки между ч.п.1,2,3,4 демонтированы
38-Н	58,5	1	
39-Н	975,2	2, мансарда	Демонтирован пол мансарды, осталась стропильная система
Общая площадь, кв. м	1 302,9		

Согласно Акту технического состояния объекта культурного наследия от 07.09.2020 г. общее состояние здания по адресу: ул. Евгеньевская, 2, лит. А, оценивается, как неудовлетворительное.

Далее привены планы здания, в котором располагаются оцениваемые помещения. Помещения подлежащие оценке выделены цветом.

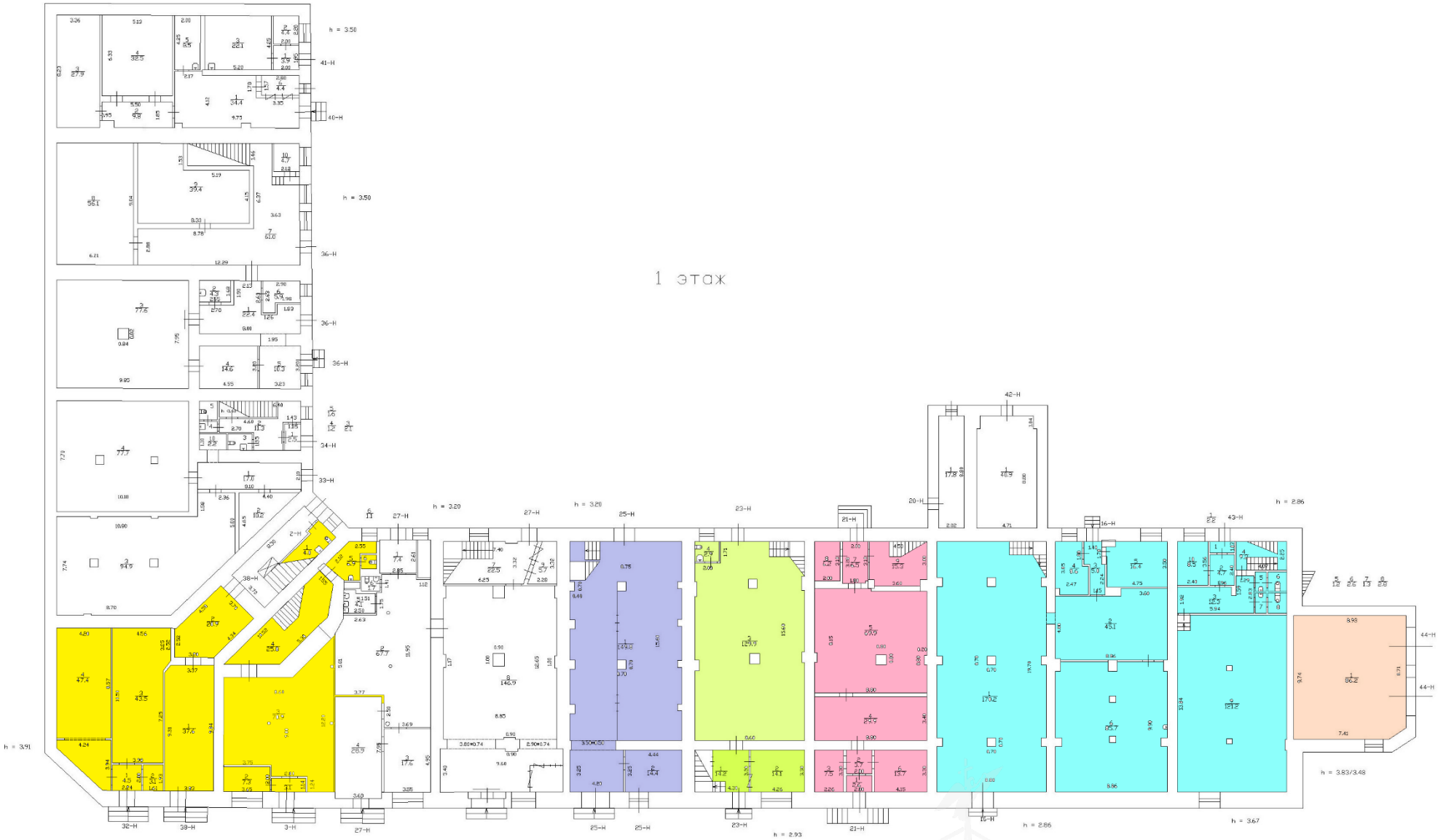


Рисунок 3. План 1-го этажа



Рисунок 4. План 2-го этажа



Рисунок 5. План 3-го этажа

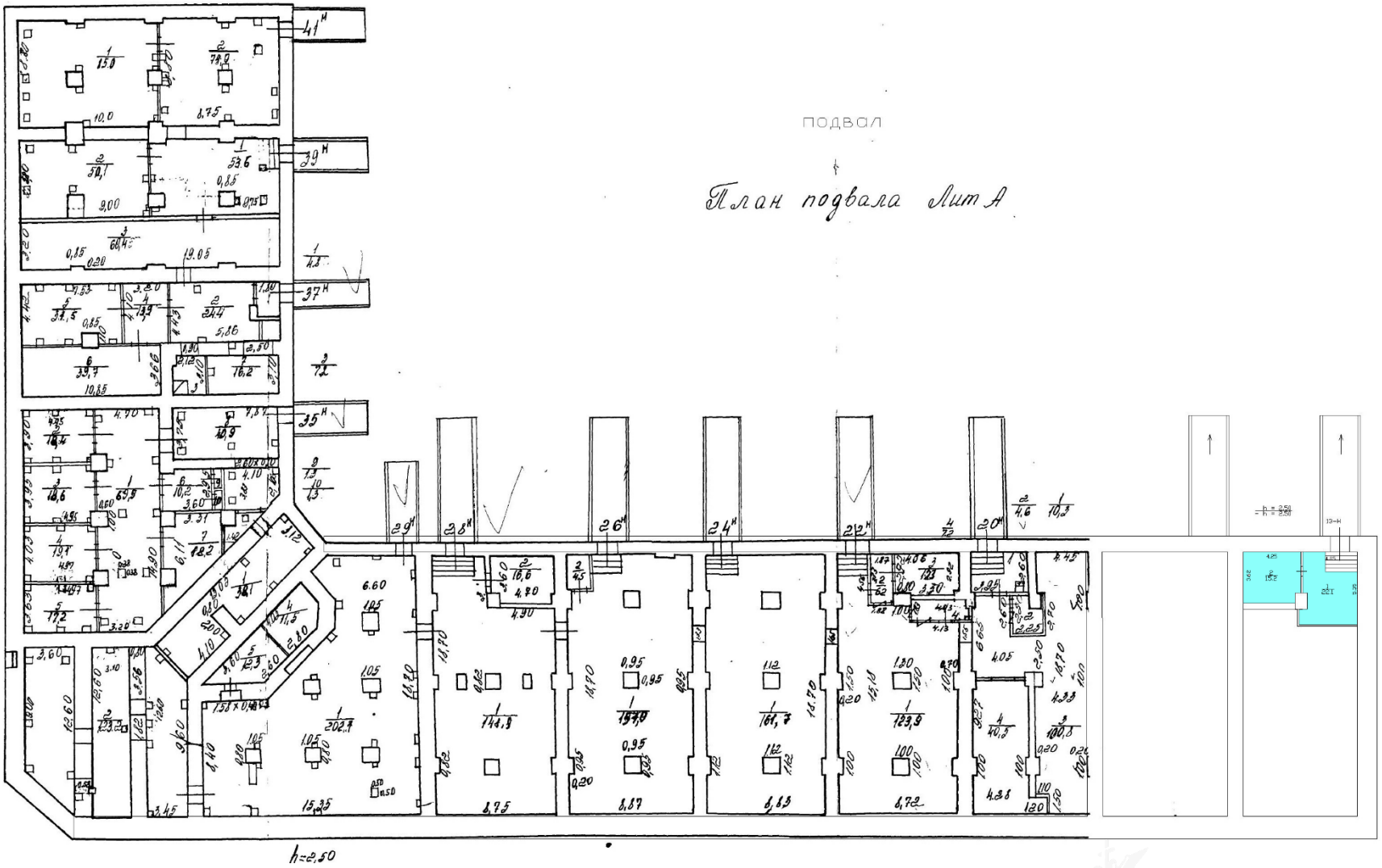


Рисунок 6. План подвала

3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург, в нежилом здании. Ближайшее окружение объекта оценки представлено исторической застройкой. В шаговой доступности расположены: Церковь Шестоковской иконы Божией Матери грузинского прихода, Отряд Федеральной противопожарной службы № 14 по городу Санкт-Петербургу, СПб ГБУЗ Клиническая городская больница № 46 Святой Евгении, Школа № 167, Невский проспект, Московский вокзал, станция метро «Площадь Восстания».

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на пересечении Евгеньевской ул. и просп. Бакунина. Транспортная интенсивность оценивается как «высокая». Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная с пр Бакунина. Пешеходный трафик «средний». Вблизи Объекта оценки располагаются также Невский проспект с высоким трафиком движения машин и пешеходов, а также Советский улицы с интенсивным движением пешеходов.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта «Перекупной переулок» расположена на расстоянии около 100 м от Объекта оценки. Маршруты: трамвай № 24, 65. На расстоянии около 1,3 км (15-20 минут пешком) от Объекта оценки расположена станция метро «Площадь Восстания». Прочие остановки общественного транспорта располагаются по Невскому и Суворовскому проспектам. (7-10 минут пешком).

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 «2ЖД» - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

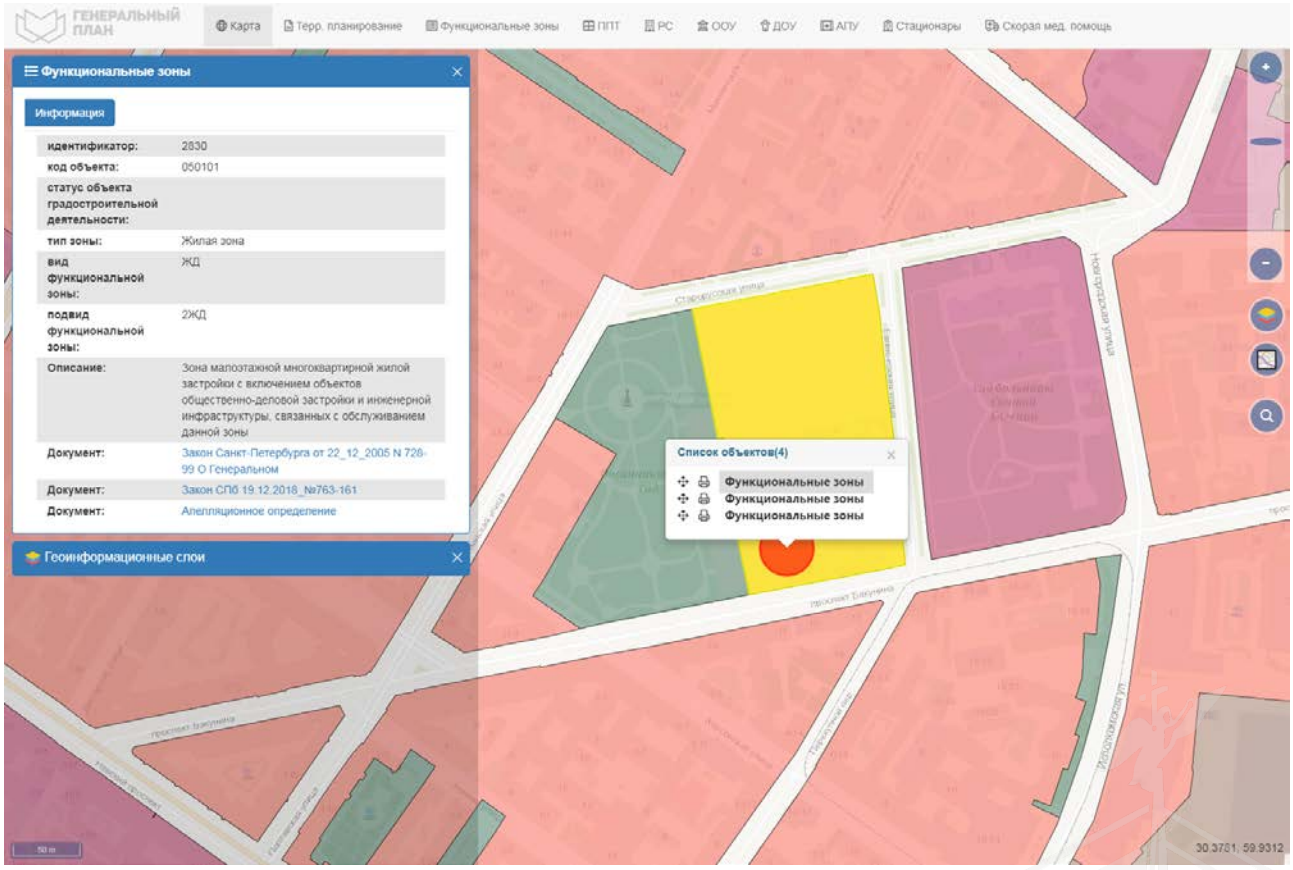


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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» и подзону «Т2Ж1» – Жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной.

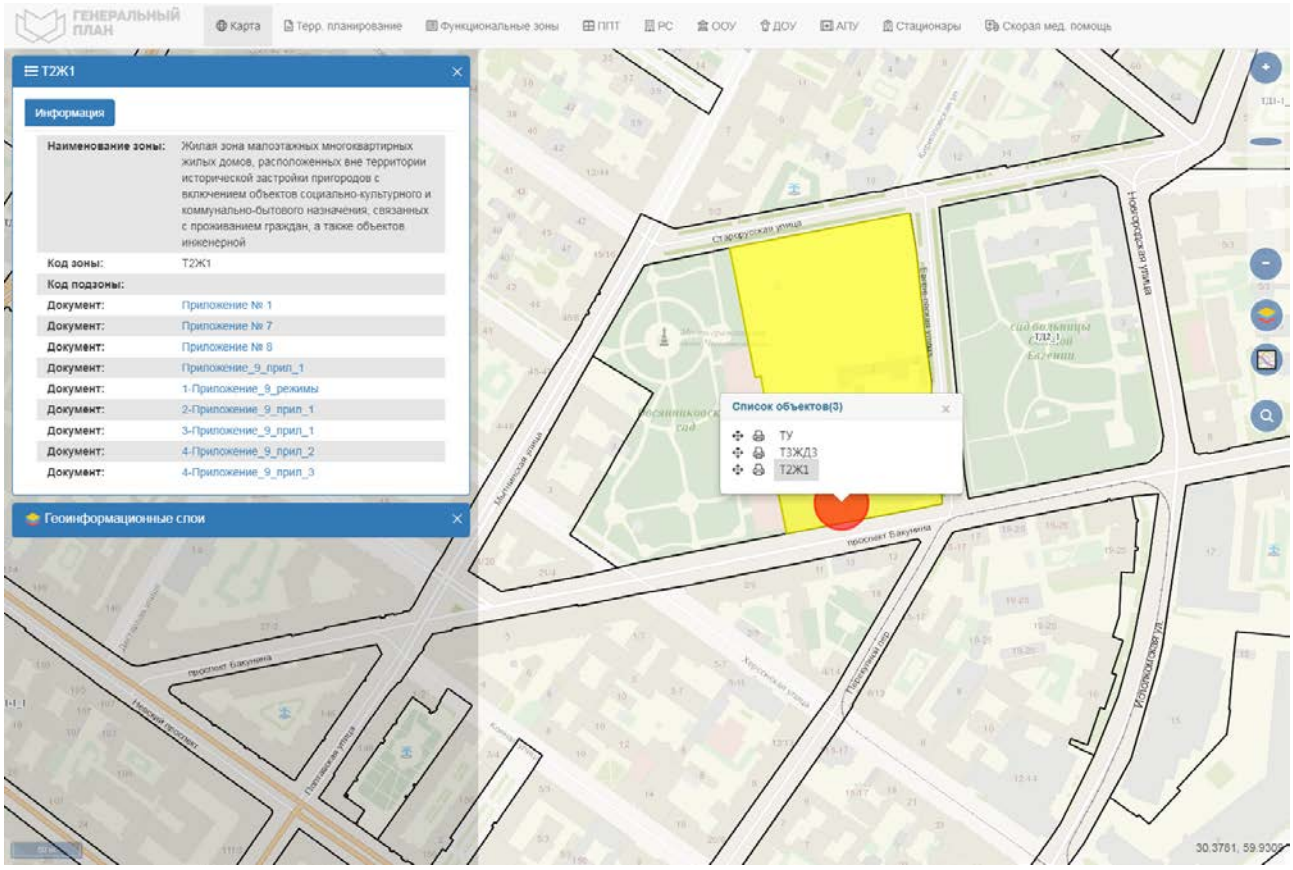


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выписками из ЕГРН на помещения на объект оценки накладывается ограничения (обременения) в соответствии с:

№	Помещение	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Обременения (ограничения) в соответствии с Выпиской из ЕГРН
1	13-Н,16-Н,43-Н	1532,5	78:31:0001471:1116	Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 22.06.2011 Номер государственной регистрации: 78-78-42/002/2011-102 Основание государственной регистрации: Распоряжение "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Мытный двор", № 07-19-69/21, выдан 05.03.2021, КГИОП
2	21-Н	498,6	78:31:0001471:1120	Вид: Объект культурного наследия Дата государственной регистрации:21.05.2009 Номер государственной регистрации: 78-78-01/0288/2009-582 Основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001

№	Помещение	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Обременения (ограничения) в соответствии с Выпиской из ЕГРН
				Распоряжение "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Мытный двор", № 07-19-69/21, выдан 05.03.2021, КГИОП
3	23-Н	311,8	78:31:0001471:1121	Вид: Объект культурного наследия Дата государственной регистрации: 30.01.2006 Номер государственной регистрации: 78-78-01/0047/2006-187 Основание государственной регистрации: Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга, № 10-15, выдан 11.05.2010
4	25-Н	320,4	78:31:0001471:1122	Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 07.08.2020 Номер государственной регистрации: 78:31:0001471:1122-78/042/2020-1 Основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культур", № 15, выдан 20.02.2001
5	2-Н, 3-Н , 32-Н, 38-Н, 39-Н	1302,9	78:31:0001471:1118	Вид: Объект культурного наследи Дата государственной регистрации: 26.10.2006 Номер государственной регистрации: 78-78-01/0766/2006-002 Основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001 Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга, № 10-15, выдан 11.05.2010
6	44-Н	86,2	78:31:0001471:1137	Вид: Объект культурного наследи Дата государственной регистрации: 09.03.2011 Номер государственной регистрации: 78-78-42/002/2011-103 Основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001 Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга, № 10-15, выдан 11.05.2010

Согласно Письму КГИОП № 01-25-3213/21-0-1 от 12.03.2021 на Объект оценки в соответствии с распоряжением КГИОП от 05.03.2021 № 07-19-69/21 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца Объекта (далее – охранное обязательство). В приложении 1 к охранному обязательству определены состав и сроки работ по сохранению Объекта:

- в течении 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП в установленном законом порядке выполнить демонтаж дополнительного инженерного оборудования (вышка сотовой связи);
- в течении 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП выполнить работы по реставрации интерьеров объекта культурного наследия на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП;
- в течении 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП

выполнить работы по реставрации фасадов объекта культурного наследия на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.

5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

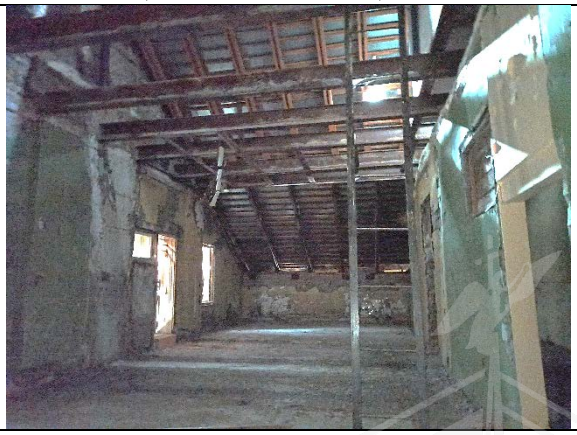
5.1. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ: 2-Н, 3-Н, 32-Н, 38-Н, 39-Н

	
Помещение 39-Н	Помещение 39-Н
	
Помещение 39-Н	Помещение 39-Н
	
Помещение 38-Н	Помещение 38-Н

	
Помещение 3-Н	Вход в пом. 2-Н и 3-Н

5.2. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ: 13-Н, 16-Н, 43-Н

	
Вход в пом. 13-Н	Проход в пом. 13-Н
	
Помещение 13-Н	Помещение 13-Н
	

Вход в пом. 16-Н	Помещение 16-Н
	
Помещение 16-Н	Вид на 2 и 3 этажи пом. 16-Н
	
Вход со двора в пом. 43-Н	Помещение 43-Н 1 этаж
	
Помещение 43-Н 1 этаж	Помещение 43-Н лестница на 2 этаж
	
Помещение 43-Н 2 этаж	Помещение 43-Н 2 этаж и вид на 3 этаж

5.3. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ: 21-Н

	
Вход в пом. 21-Н	Помещение 21-Н
	
Помещение 21-Н	Помещение 21-Н, вид на 2 и выше этажи

5.4. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ: 23-Н

	
Вход пом. 23-Н	Помещение 23-Н
	
Помещение 23-Н	Помещение 23-Н. Вид на 2-ой и выше этажи

5.5. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ: 25-Н

	
Вход пом. 25-Н	Помещение 25-Н
	
Помещение 25-Н	Помещение 25-Н. Вид на 2-ой и выше этажи

5.6. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ: 44-Н

	
Вход пом. 44-Н	Вход пом. 44-Н

	
Помещение 44-Н	Помещение 44-Н

А К Т
контрольного осмотра нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Евгеньевская ул., д. 2А.

Объект оценки:

№	Адрес	Помещение	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	г. Санкт-Петербург, Евгеньевская ул., д. 2, лит. А	13-Н, 16-Н, 43-Н	1532,5	78:31:0001471:1116
2		21-Н	498,6	78:31:0001471:1120
3		44-Н	86,2	78:31:0001471:1137
4		25-Н	320,4	78:31:0001471:1122
5		23-Н	311,8	78:31:0001471:1121
6		2-Н, 3-Н, 32-Н, 38-Н, 39-Н	1302,9	78:31:0001471:1118

Параметр	Значение
Тип недвижимости	Встроенные нежилые помещения
Назначение	Нежилые
Общая площадь помещений, кв. м	4 052,4 кв. м.
Этажность здания, в котором располагается Объект оценки	оцениваемые помещения располагаются на 1-3 этажах, подвал, мансарда, чердак
Собственник	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Здание, в котором располагаются нежилые помещения, подлежащие оценке, является объекте культурного наследия регионального значения «Мытный двор». Перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Мытный двор расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Евгеньевская ул., д. 2А, находится в охранном обязательстве к распоряжению КГИОП от 05.05.2021 № 07-19-69/21.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.08.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В помещениях имеются перепланировки. Описание перепланировок будет приведено в Кратком отчете и Отчете об оценке Объекта. Состояние помещений неудовлетворительное/аварийное, требуется капитальный ремонт/реконструкция. В большей части помещений демонтированы перегородки, лестница на второй этаж, пол на втором этаже помещения разобран, осталось стропильная система. Состояние здание – неудовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	23.08.2021	Дата	

6. 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 – приспособление под современное использование (помещения свободного назначения, сферы услуг) после проведения работ по реконструкции и реставрации).*

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно п. 3.1 Распоряжения КИО «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Евгеньевская улица., д. 2, литера А» № 1941-рз от 17.08.2021, способ приватизации Объекта оценки: продажа государственного имущества на конкурсе единым лотом.

В рамках настоящего Отчета оценка объектов нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Евгеньевская улица., д. 2, литера А проводится при условии продажи единым лотом.

Далее в таблице представлено распределение итоговой рыночной стоимости попозиционно, данное разделение является условным, реализация Объекта оценки предполагается единым лотом в соответствии с Распоряжением КИО № 1941-рз от 17.08.2021. Указанные стоимости не могут использоваться в отдельности от единого лота. Условное распределение производится относительно площади помещений.

№ п/п	Номера помещений	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Этаж	Условное распределение рыночной стоимости попозиционно, руб., с учетом НДС	Условное распределение рыночной стоимости попозиционно, руб., без учета НДС
1	13-Н, 16-Н, 43-Н	1532,5	78:31:0001471:1116	1, 2, 3, подвал	64 100 000	53 416 667
2	21-Н	498,6	78:31:0001471:1120	1, 2, чердак	20 850 000	17 375 000
3	44-Н	86,2	78:31:0001471:1137	1	3 610 000	3 008 332
4	25-Н	320,4	78:31:0001471:1122	1, 2	13 400 000	11 166 667
5	23-Н	311,8	78:31:0001471:1121	1, 2	13 040 000	10 866 667
6	2-Н, 3-Н, 32-Н, 38-Н, 39-Н	1302,9	78:31:0001471:1118	1, 2, мансарда	54 500 000	45 416 667
	Итого	**4052,4**			**169 500 000**	**141 250 000**