

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская ул., дом 17/8, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 85,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001293:2244, цокольный этаж

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 24.09.2021;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 28.09.2021;

### 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

### 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

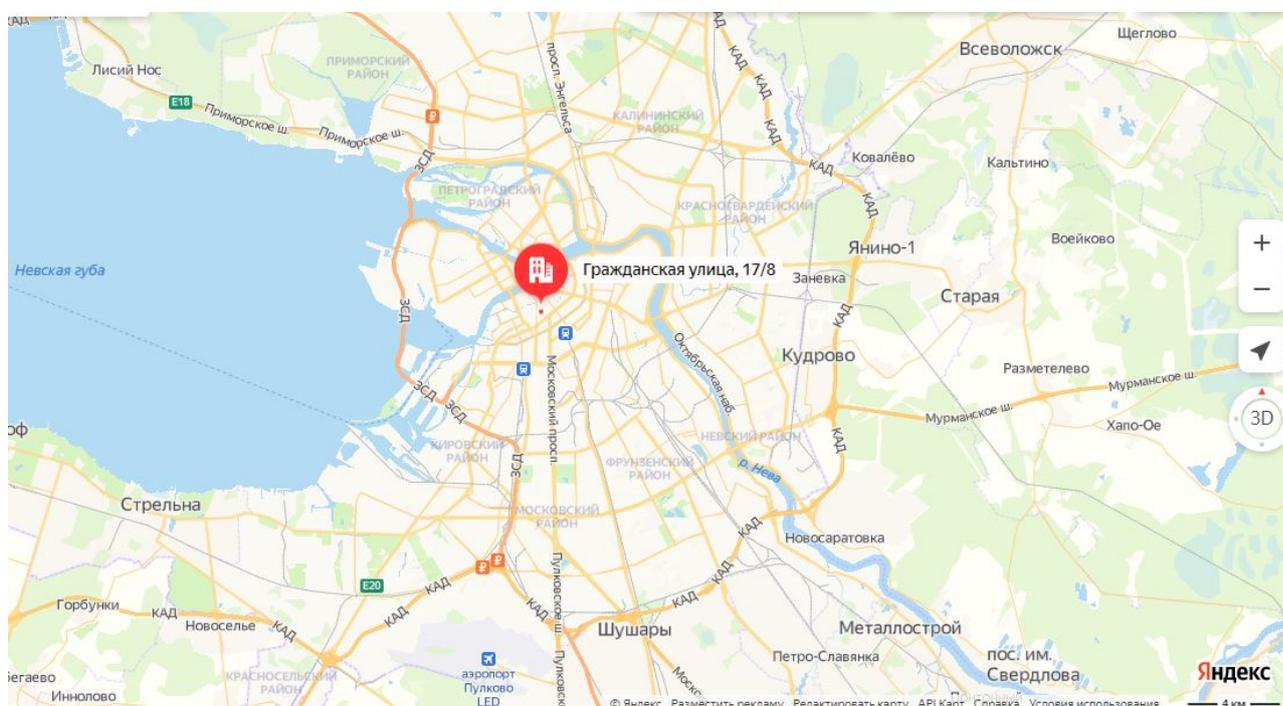
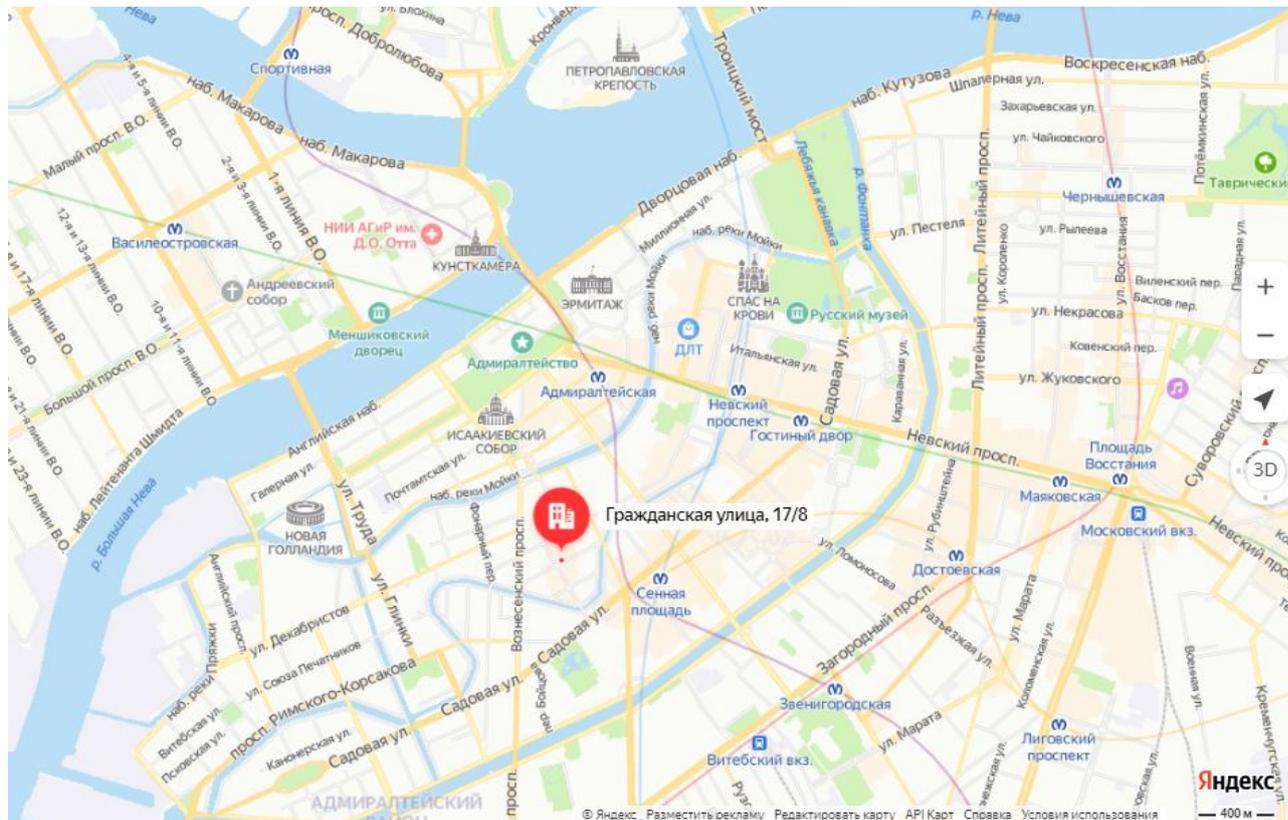


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



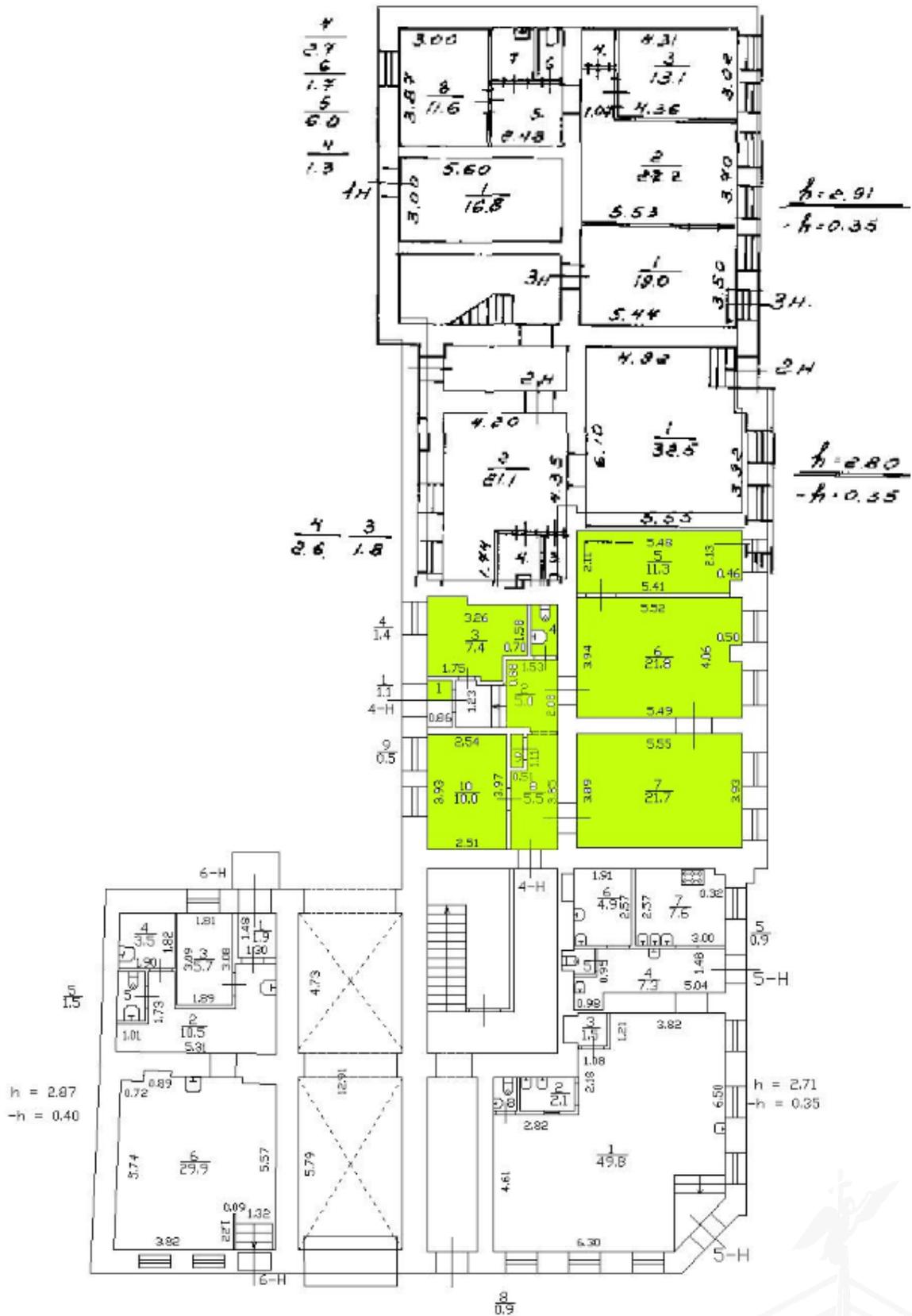


**Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта**

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 4-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская ул., дом 17/8, литера А, помещение 4-Н		
Площадь помещения	85.7 кв. м	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-22747650 от 15.03.2021 г.
Кадастровый номер	78:32:0001293:2244	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-22747650 от 15.03.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	8826205.57	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-22747650 от 15.03.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	352271.48	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 23.03.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	181280.26	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-002/2021-22747650 от 15.03.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-22747650 от 15.03.2021 г.
Этаж расположения	Цокольный этаж № цокольный	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-22747650 от 15.03.2021 г.
Высота помещения	2,80 м.	по данным ведомости помещений и их площадей ГУП «ГУИОН» ПИБ от 19.09.2009
Собственник	Собственность 1209797.1 от 10.07.2000	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-22747650 от 15.03.2021 г.
Вход	Общий с улицы, отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта осмотра объекта недвижимости от 11.05.2021 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта осмотра объекта недвижимости от 11.05.2021 г.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта осмотра объекта недвижимости от 11.05.2021 г.
Состояние объекта	Удовлетворительное, помещение не используется, свободно от	по данным визуального осмотра и Акта осмотра объекта недвижимости от 11.05.2021 г.

	имущества третьих лиц, захлаплено.	
--	---------------------------------------	--



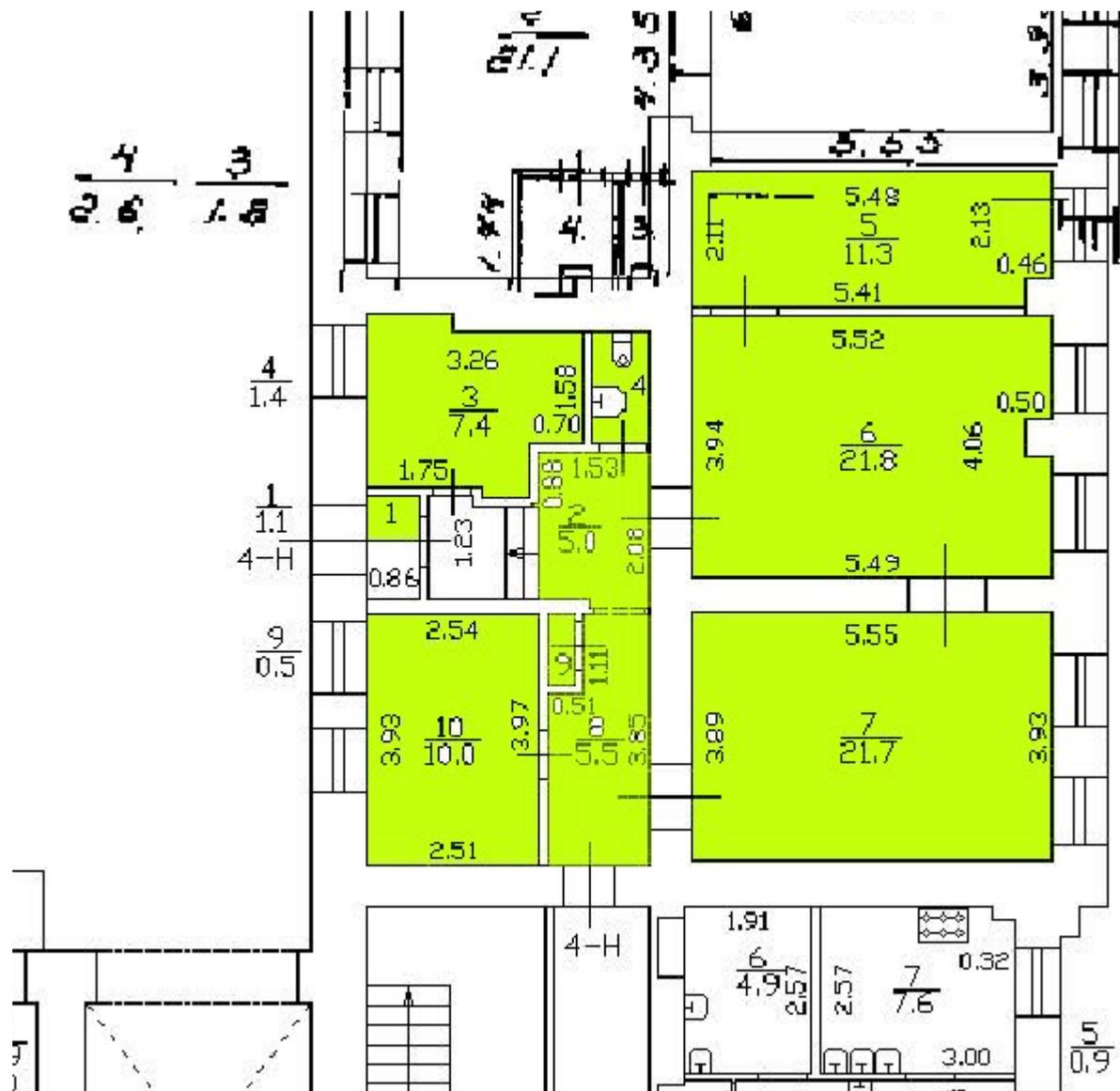


Рисунок 4. План помещения 4-Н



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	78:32:0001293:2244
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	14.09.2012
Этаж:	цокольный (Цокольный этаж)
Площадь ОКС'а:	85,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	8826205,57
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Санкт-Петербург, ул Гражданская, д 17/8, литера А, пом 4-Н
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Кадастровый номер:	78:32:1293:10:40:3
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 1209797.1 от 10.07.2000 (Собственность)	

Рисунок 5. Справочная информация по объекту недвижимости

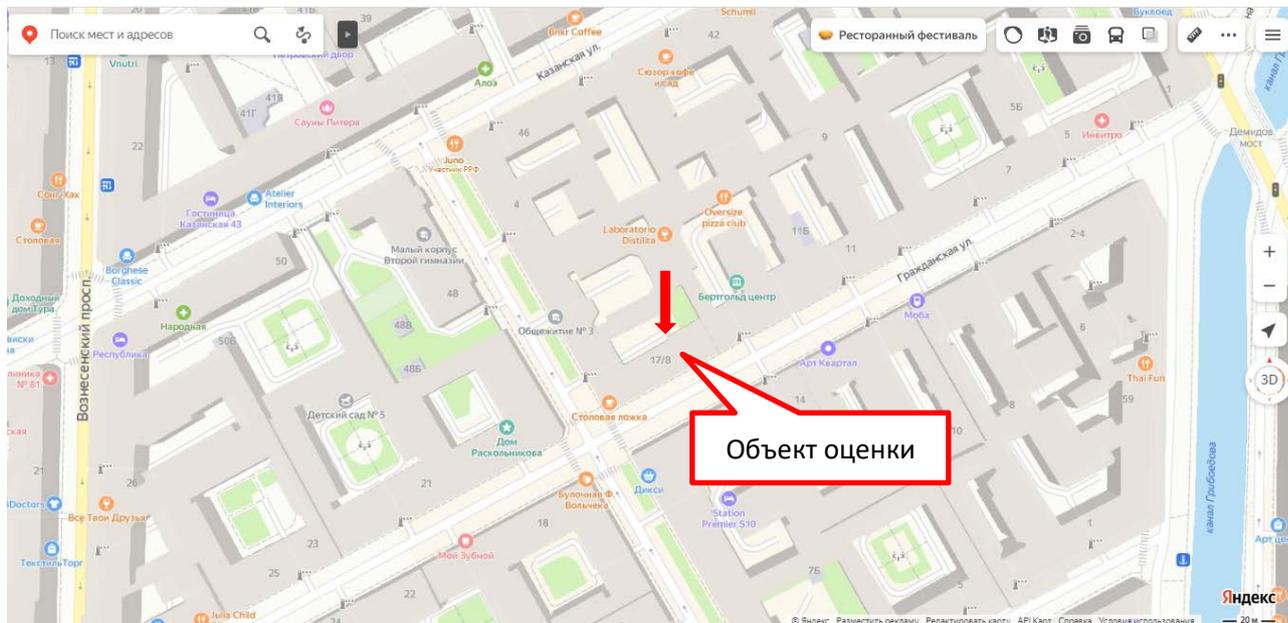
### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

#### Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург, в трехэтажном жилом доме. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с включением коммерческих помещений. В шаговой доступности расположены: Законодательное собрание Санкт-Петербурга, поликлиника № 81, больница № 28, школа № 243, детский сад № 5, государственный музей истории религии, а также различные объекты коммерческого назначения. На расстоянии около 1,1 км расположен Исаакиевский собор.





**Рисунок 6. Расположение проходов к помещению**

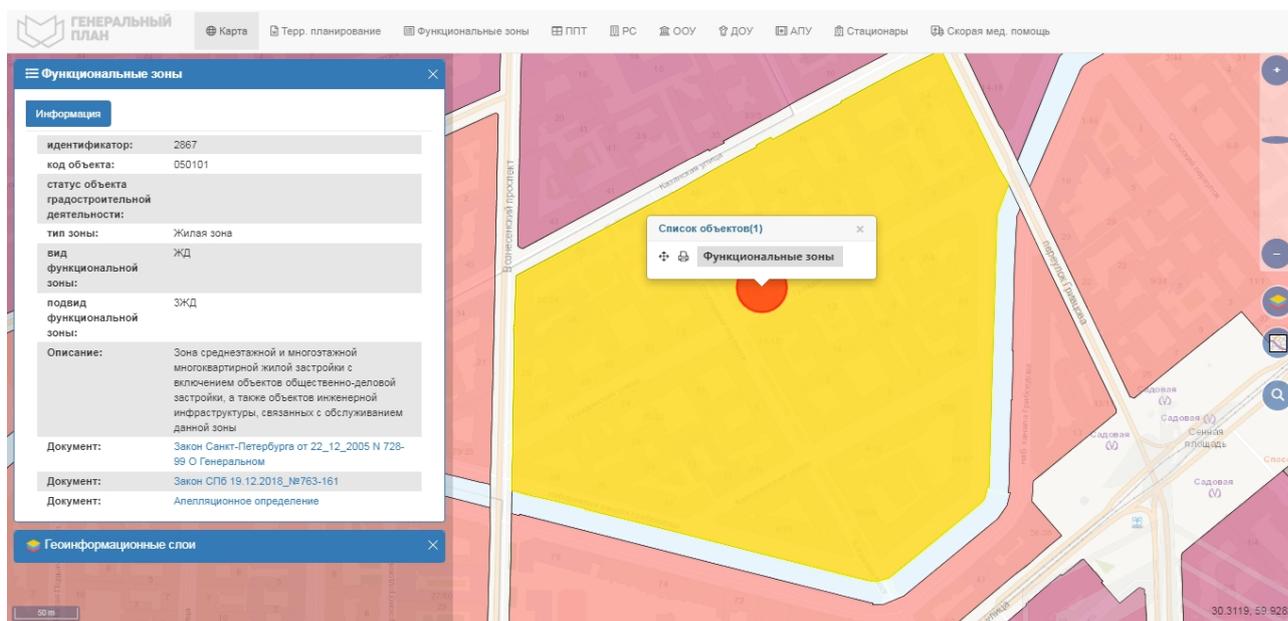
**Транспортная доступность**

Объект оценки расположен вблизи Вознесенского проспекта и переулка Гривцова. Транспортная интенсивность Гражданской ул. оценивается как «средняя». Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик «средний».

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «средняя». Ближайшая остановка общественного транспорта «Казанская улица» расположена на расстоянии 310м. от Объекта оценки. Маршруты: автобусы – 10, 71. На расстоянии 520 м. от Объекта оценки расположена станция метро «Садовая», а на расстоянии около 700 м. расположены станции метро «Спасская», «Сенная площадь».

**Градостроительное зонирование**

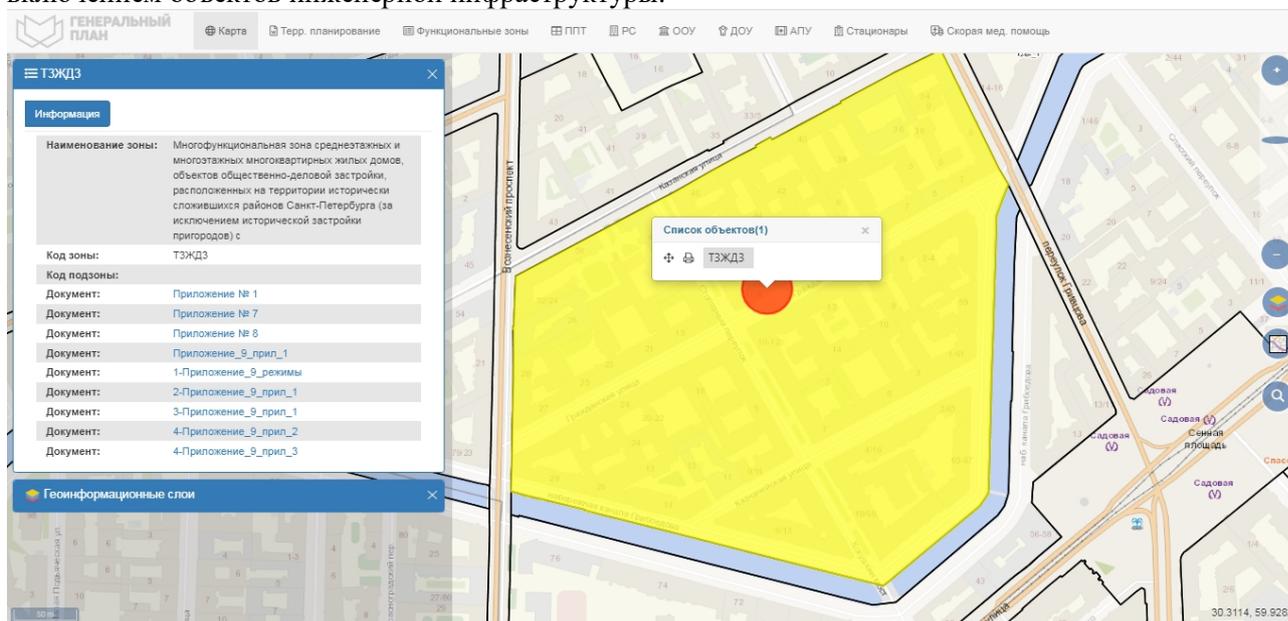
Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне «ЖД» - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов 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 «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 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования**

#### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-22747650 от 15 марта 2021 г., ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская ул., дом 17/8, литера А, помещение 4-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП № 07-2147/21-0-1 от 20.03.2021 г. Объект оценки 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 ООЗ(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



Фото №1 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №2 Вход отдельный со двора



Фото №3 Вход общий с улицы



Фото №4 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №5 Внутреннее состояние



Фото №6 Внутреннее состояние



Фото №7 Внутреннее состояние



Фото №8 Внутреннее состояние





Фото №9 Внутреннее состояние



Фото №10 Внутреннее состояние



Фото №11 Внутреннее состояние



Фото №12 Внутреннее состояние

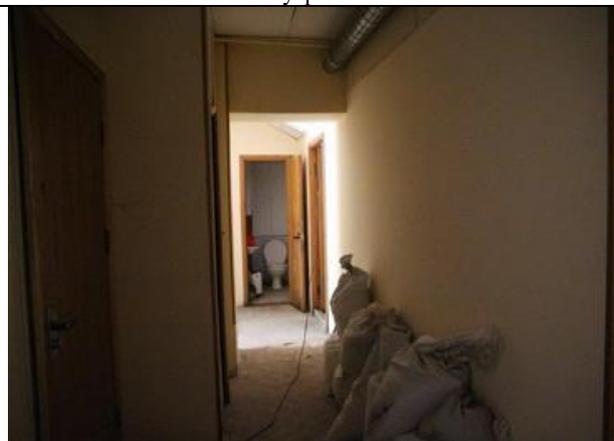


Фото №13 Внутреннее состояние



Фото №14 Внутреннее состояние



Фото №15 Внутреннее состояние



Фото №16 Внутреннее состояние

## АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Гражданская ул., дом 17/8, литера А, помещение 4-Н**

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Гражданская ул., дом 17/8, литера А, помещение 4-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская ул., дом 17/8, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 85,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001293:2244, цокольный этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв.м.	85,7
Этаж	цокольный
Кадастровый номер помещения	78:32:0001293:2244
Кадастровая стоимость, руб.	8826205.57
Кадастровый номер здания	78:32:0001293:2003
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 1209797.1 от 10.07.2000
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 24.09.2021 , при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации. Визуально перепланировки не выявлены. Общее состояние 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	24.09.2021	Дата	



## 2.6. 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 его использование в качестве объекта недвижимого имущества - помещение свободного назначения (офис, бытовые услуги и пр.) после проведения косметического ремонта.*

## 2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: : г. Санкт-Петербург, Гражданская ул., дом 17/8, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 85,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001293:2244, цокольный этаж	85,7	9 033 333	105 406	10 840 000	126 488
<b>Итого:</b>		<b>9 033 333</b>	<b>105 406</b>	<b>10 840 000</b>	<b>126 488</b>

