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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Университетская наб., дом 23, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 72,4 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002030:2156, цокольный этаж

1 . ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 20.10.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 . ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

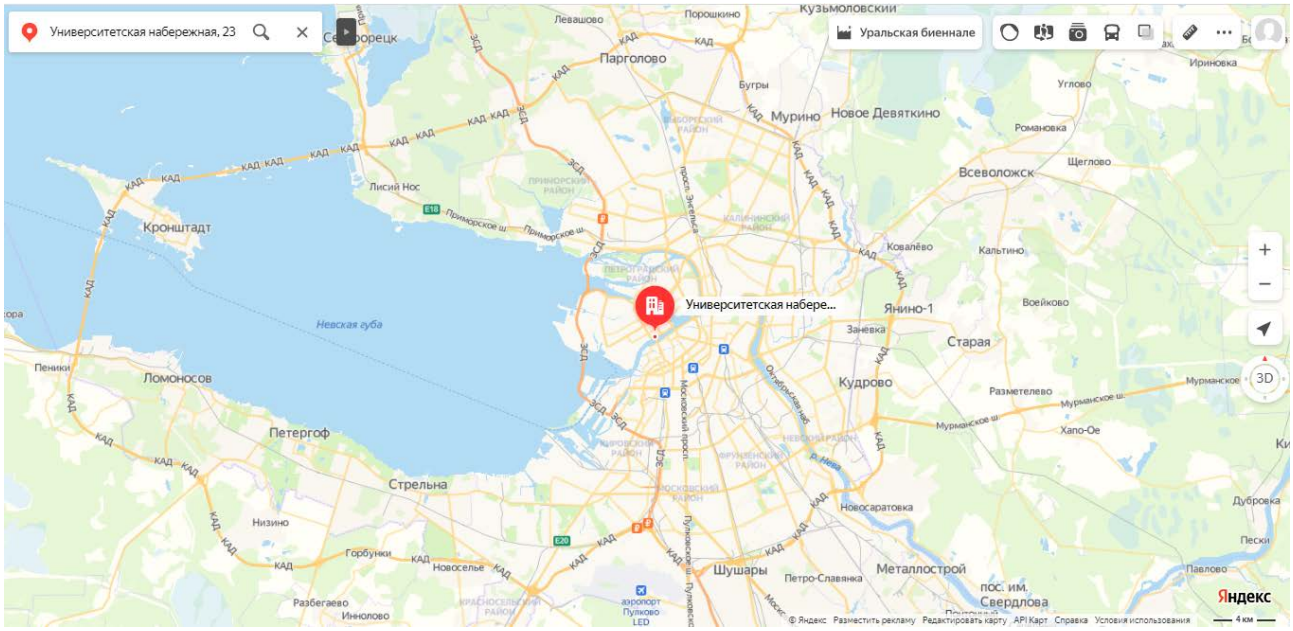


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

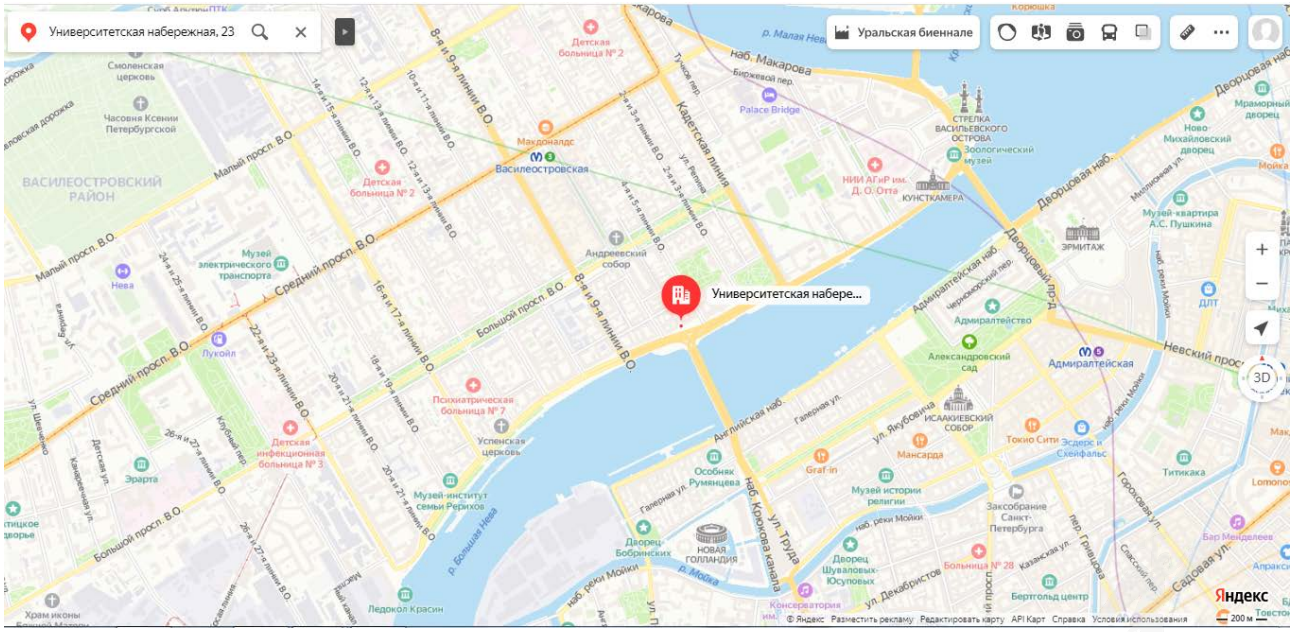


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 3-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Университетская наб., дом 23, литера А, помещение 3-Н		
Площадь помещения	72,4 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002030:2156	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-97391357 от 01.08.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	3 987 047,08	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-97391357 от 01.08.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	6 786 339,84	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 30.07.2021 г.
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	6 786 339,84	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 30.07.2021 г.
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-97391357 от 01.08.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-97391357 от 01.08.2021 г.
Этаж расположения	Этаж цокольный	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-97391357 от 01.08.2021 г.
Высота помещения	2,77	согласно ведомости помещений и их площадей ГУП «ГУИОН» ПИБ Василеостровского района СПб от 27 августа 2012 г.
Вид права	Собственность 78:06:0002030:2156-78/033/2018-1 27.03.2018 16:46:48	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-97391357 от 01.08.2021 г.
Вход	1 общий со двора. Двери заварены.	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Отключено от сетей	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована; перегородки с дверями между ч.п.1,4,5 демонтированы; перегородка с дверью между ч.п.6 и ч.п.7 демонтирована; оконный проем в ч.п.9 заложен.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Неудовлетворительное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

План цокольного этажа

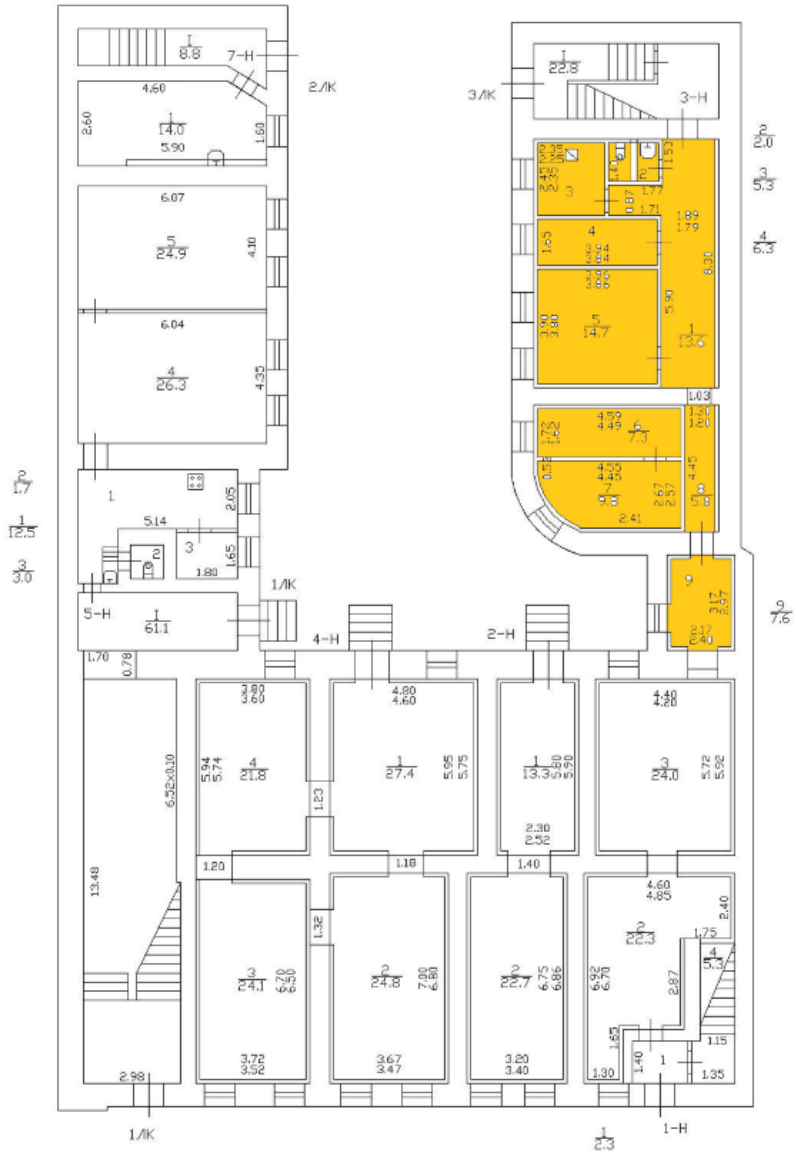


Рисунок 3. Расположение пом. 3-Н на плане цокольного этажа здания

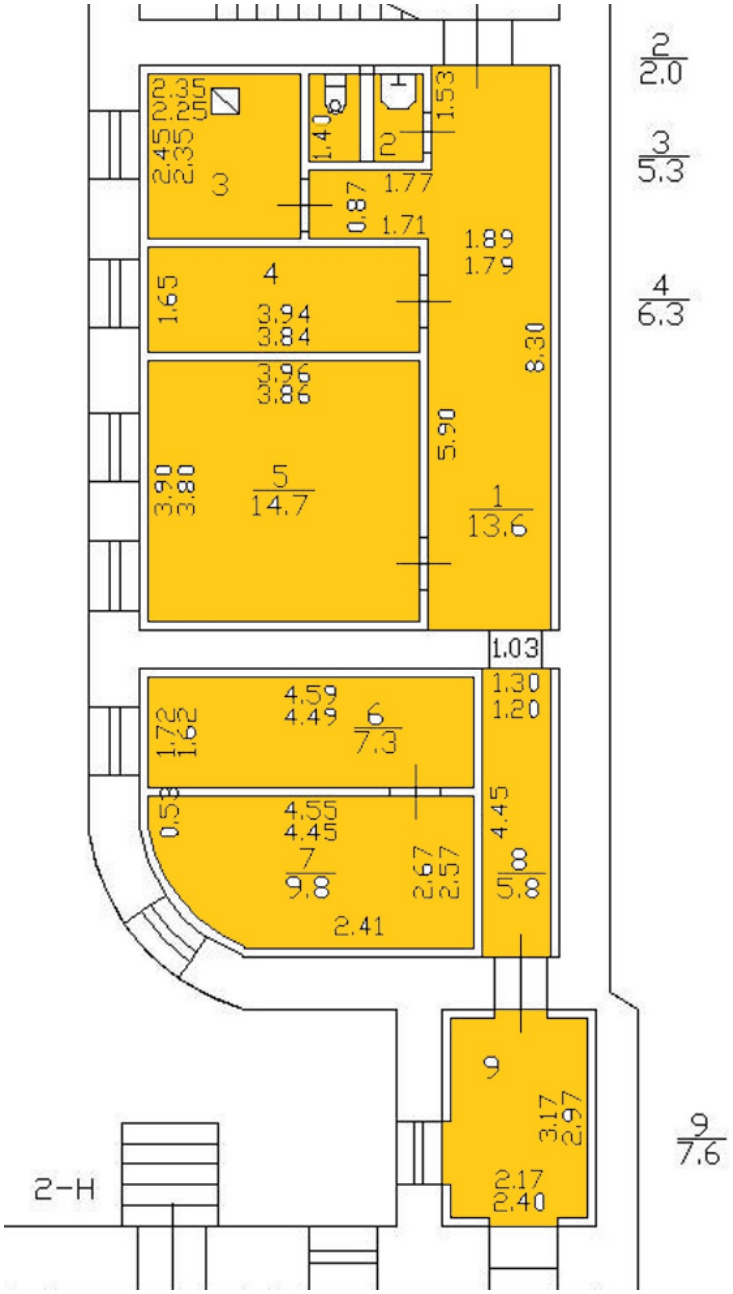


Рисунок 4. План помещения 3-Н

Сведения об объекте

Помещение
Дата обновления информации: 17.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002030:2156
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Университетская, д. 23, литера. А, пом. 3-Н
Площадь, кв.м	72.4
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки. Часть 1.

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3987047.08
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2030:7:4:1001
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002030:2156-78/033/2018-1 от 27.03.2018

Рисунок 6. Справочная информация по Объекту оценки. Часть 2.

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, аптеками, кафе. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад №31, школа №21 им. Э.П. Шаффе, школа № 27, гимназия № 24 им. И.А. Крылова, школа № 5, Военно-морская академия им. Н.Г. Кузнецова, Психиатрическая больница №7, Наркологическая больница, Василеостровский рынок, Церковь Св. Павла Исповедника, Андреевский собор, Екатерининская лютеранская церковь, Астрономическая обсерватория, Университет ИТМО. Исаакиевский Собор находится в 20 минутах (1,7 км) ходьбы пешком.

Вход в помещение осуществляется со двора.



Рисунок 7. Расположение подходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали –Университетская набережная, набережная Лейтенанта Шмидта. Находится между 4-ой и 5-ой линией Васильевского острова и 6-ой и 7-ой линией Васильевского острова. Вблизи Объекта оценки располагается Благовещенский мост. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 12 минутах (980 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («8-я и 9-я линии В.О.») расположена на расстоянии 330 м (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (маршрутки №К-350, К-359А, автобусы №24, 100).

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.

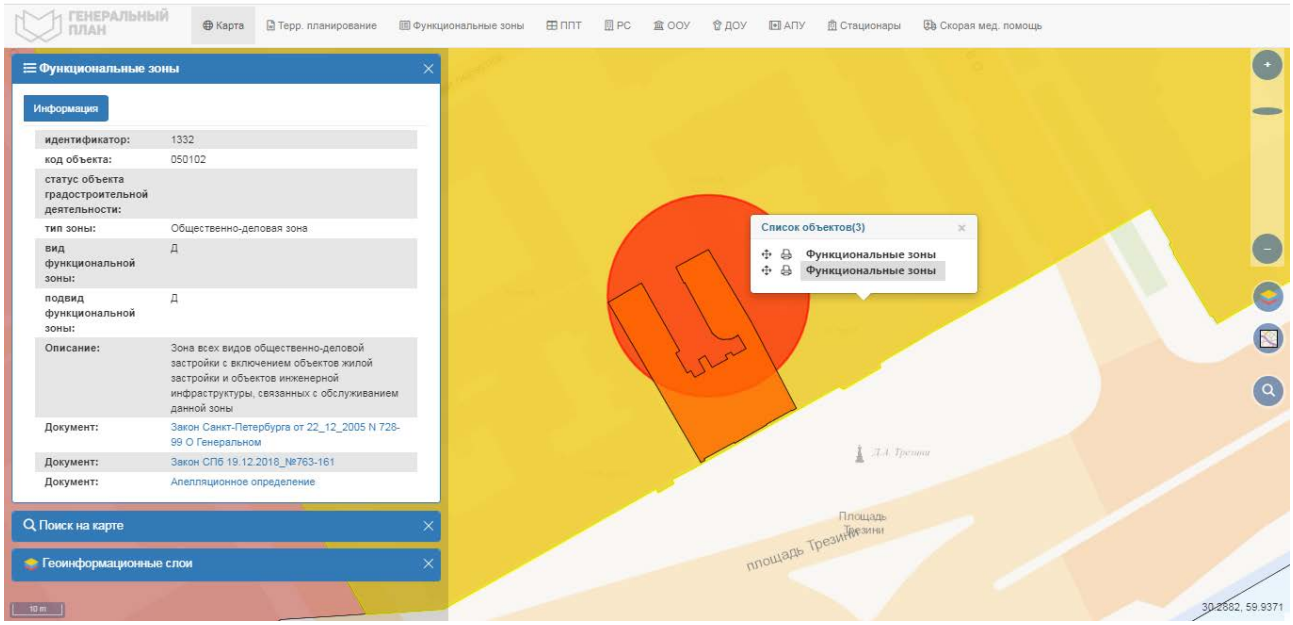


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.

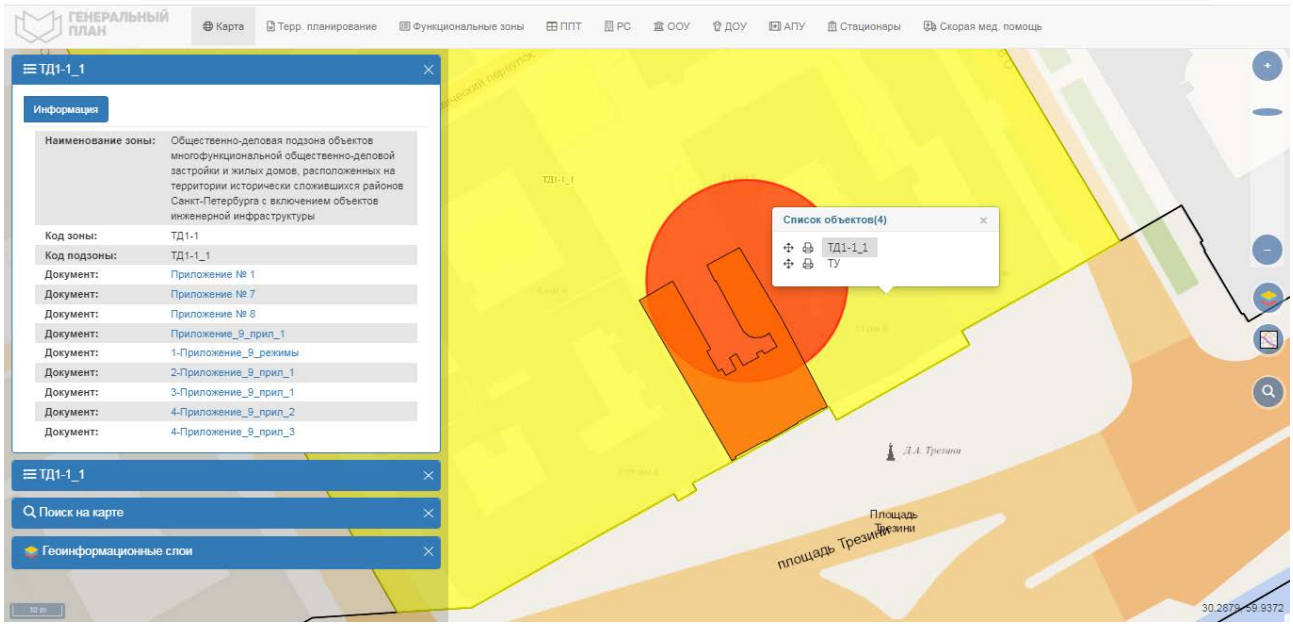


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

В соответствии с Распоряжением КГИОП № 10-394 от 14.07.2014 г. Объект, расположенный по адресу: 199034, г. Санкт-Петербург, Университетская набережная, дом 23, литера А, частично относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом А.Черкасского (Риттеров)».

Объект, расположенный по адресу: 199034, г. Санкт-Петербург, Университетская набережная, дом 23, литера А, подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Помещение 3-Н по вышеуказанному адресу не относится к числу объектов культурного наследия.

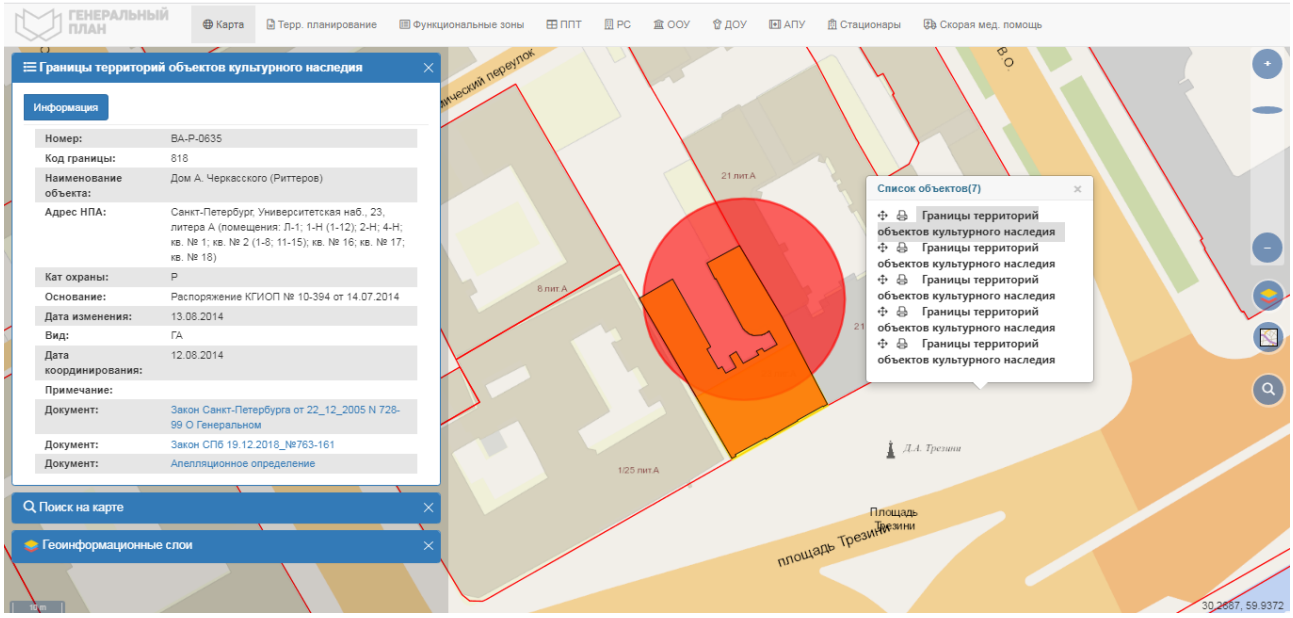


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте границ территорий объектов культурного наследия

В соответствии с Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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» Объект, расположенный по адресу 199034, г. Санкт-Петербург, Университетская набережная, дом 23, литера А:

-частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(06)) объектов культурного наследия.

Помещение 3-Н по вышеуказанному адресу не относится к числу объектов культурного наследия.

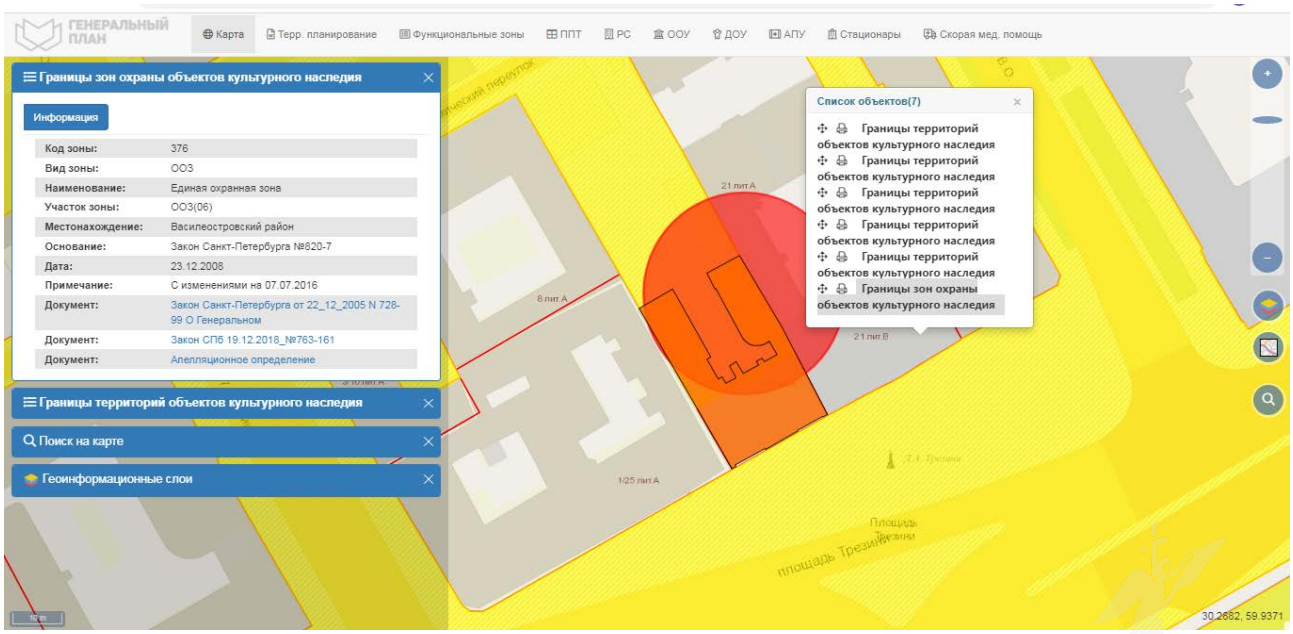


Рисунок 11. Расположение Объекта оценки на карте границ зон охраны объектов культурного наследия

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-97391357 от 01.08.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург,

Университетская наб., дом 23, литера А, помещение 3-Н не зарегистрировано.

Согласно данным СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5467/21-0-1 от 09.07.2021г. объект по адресу Санкт-Петербург, Университетская наб., дом 23, литера А:

- частично на основании Распоряжения КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 14.07.2014 № № 10-394 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом А.Черкасского (Риттеров)».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

- частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(06)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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».

Помещение 3-Н по вышеуказанному адресу не относится к числу объектов культурного наследия.

Согласно письму МЧС России по г. Санкт-Петербургу №ИВ-730-30598 от 14.09.2021 г. Объект оценки, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Университетская наб., д. 23, лит. А., пом. 3-Н не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Университетская наб., дом 23, литера А, помещение 3-Н.

На день осмотра Объекта оценки, входные двери в помещение были заварены. Осуществить внутренний осмотр не удалось.

Фотографии № 6-12 Объекта оценки представлены на основании Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга».

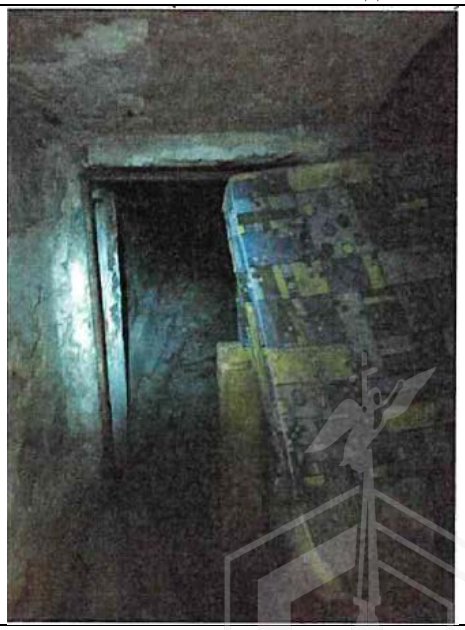
<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки. Вид с улицы.</td><td>Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки. Вид со двора.</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото № 3 – Внешний вид</td><td>Фото № 4 – Внешний вид</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото № 5 – Вход на ЗЛК</td><td>Фото № 6 – Вход в помещение</td></tr>
</table>

	
Фото № 7 – Внутреннее состояние	Фото № 8 – Внутреннее состояние
	
Фото № 9 – Внутреннее состояние	Фото № 10 – Внутреннее состояние

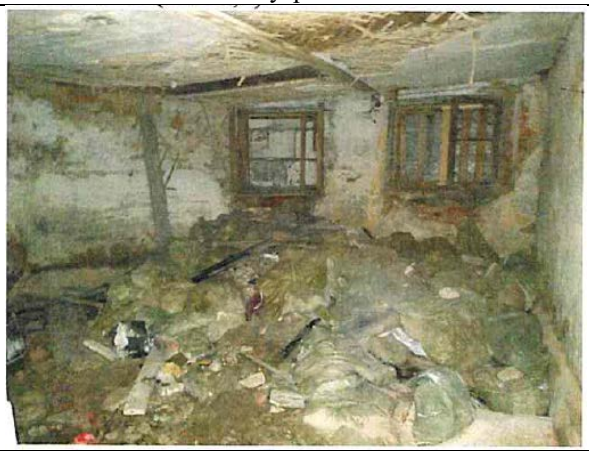



Фото № 11 – Внутреннее состояние	Фото № 12 – Внутреннее состояние

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Университетская наб., дом 23, литера А, помещение 3-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Университетская наб., дом 23, помещение 3-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт Петербург, Университетская наб., дом 23, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 72,4 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002030:2156, цокольный этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	72,4
Этаж	цокольный
Кадастровый номер помещения	78:06:0002030:2156
Кадастровая стоимость, руб.	3 987 047,08
Кадастровый номер здания	78:06:0002030:2002
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:06:0002030:2156-78/033/2018-1 27.03.2018 16:46:48
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 20.10.2021 , при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет 1 общий вход со двора. Двери заварены на дату проведения осмотра. Осуществлен только наружный осмотр. Общее состояние 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	20.10.2021	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 объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения (например, офис, бытовые услуги и пр.) 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, Университетская наб., дом 23, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 72,4 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002030:2156, цокольный этаж	26 473	1 916 667	31 768	2 300 000
Итого:	**26 473**	**1 916 667**	**31 768**	**2 300 000**