

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 4-Н, общая площадь 98,1 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002030:2157, 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.

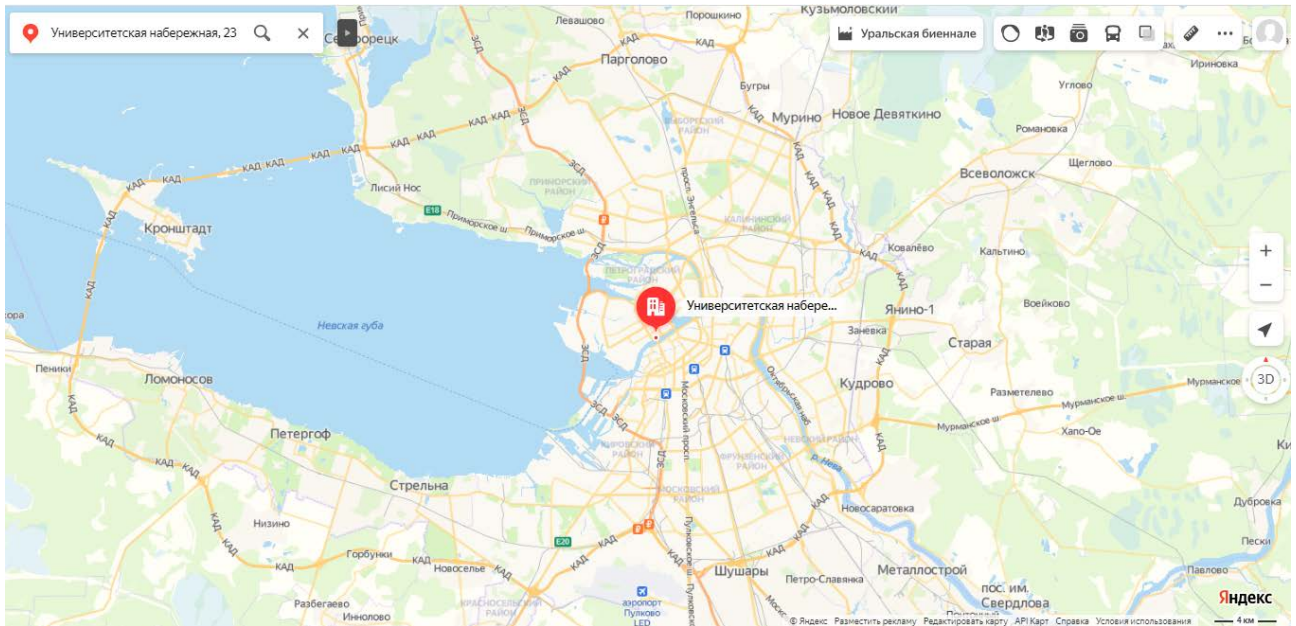


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

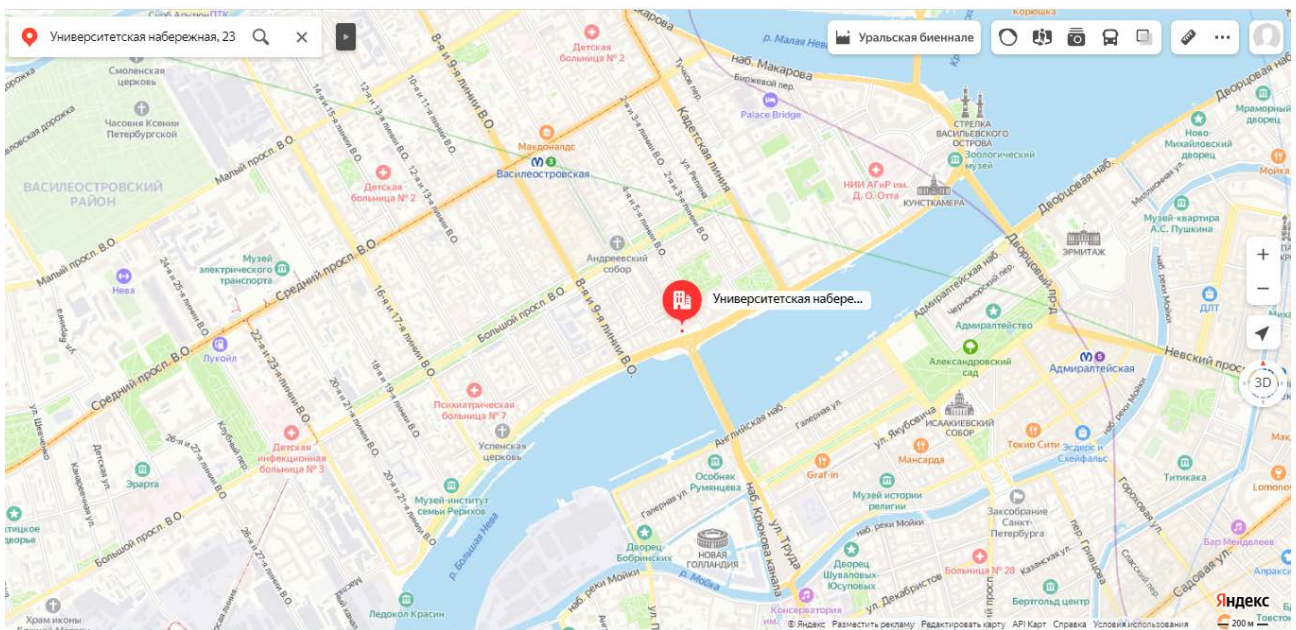


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 4-Н

| Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Университетская наб., дом 23, литера А, помещение 4-Н | | |
|---|--|--|
| Площадь помещения | 98,1 кв. м | согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра |
| Кадастровый номер | 78:06:0002030:2157 | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-97391541 от 01.08.2021 г. |
| Кадастровая стоимость, руб. | 5 173 394,02 | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-97391541 от 01.08.2021 г. |
| Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г. | 9 195 303,02 | Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 30.07.2021 г. |
| Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г. | 9 195 303,02 | 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-002/2021-97391541 от 01.08.2021 г. |
| Назначение | Нежилое помещение | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-97391541 от 01.08.2021 г. |
| Этаж расположения | Этаж цокольный | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-97391541 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 78:06:0002030:2157-78/033/2018-1 27.03.2018 17:00:49 | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-97391541 от 01.08.2021 г. |
| Вход | 1 отдельный со двора через приямок, заваленный грунтом. Доступ осуществляется через оконный проем | по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Отключено от сетей | по Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Наличие перепланировок | Визуально перепланировки не выявлены. | по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Состояние объекта | Нет данных | по 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. В помещении расположены транзитные трубы с запорной арматурой, в ч.п.2 расположен водомерный узел. | по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |



План цокольного этажа

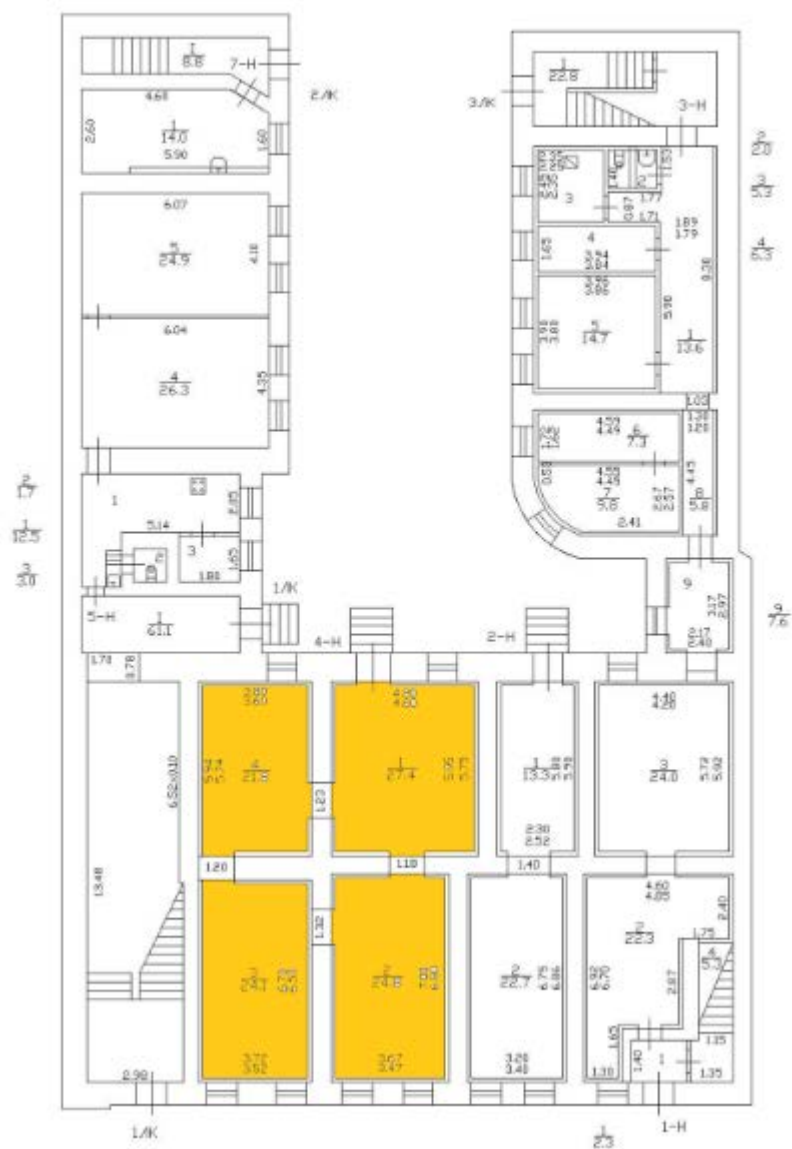


Рисунок 3. Расположение пом. 4-Н на плане цокольного этажа здания



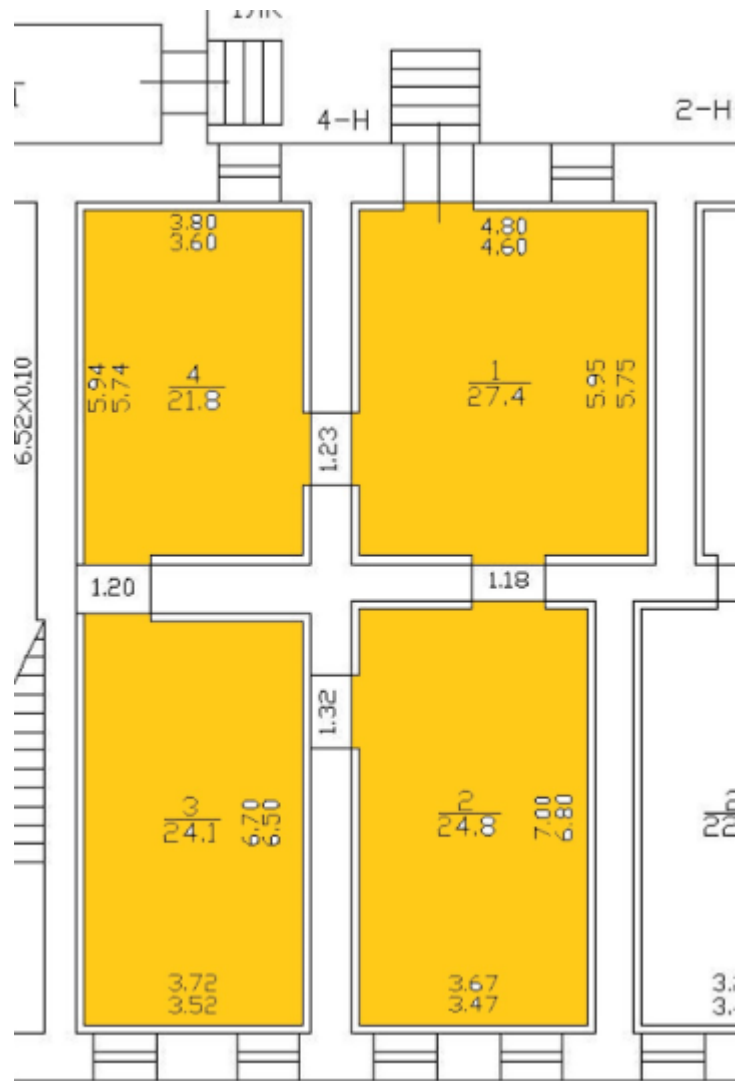



Рисунок 4. План помещения 4-Н



Сведения об объекте

**Помещение**
Дата обновления информации: 17.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:06:0002030:2157 |
| 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. 4-Н |
| Площадь, кв.м | 98.1 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | цокольный |

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

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 5173394.02 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата внесения | 09.01.2019 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|--------------------|
| Кадастровый номер | 78:6:2030:7:4:1002 |
| Инвентарный номер | б/н |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:06:0002030:2157-78/033/2018-1 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 застройки 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.

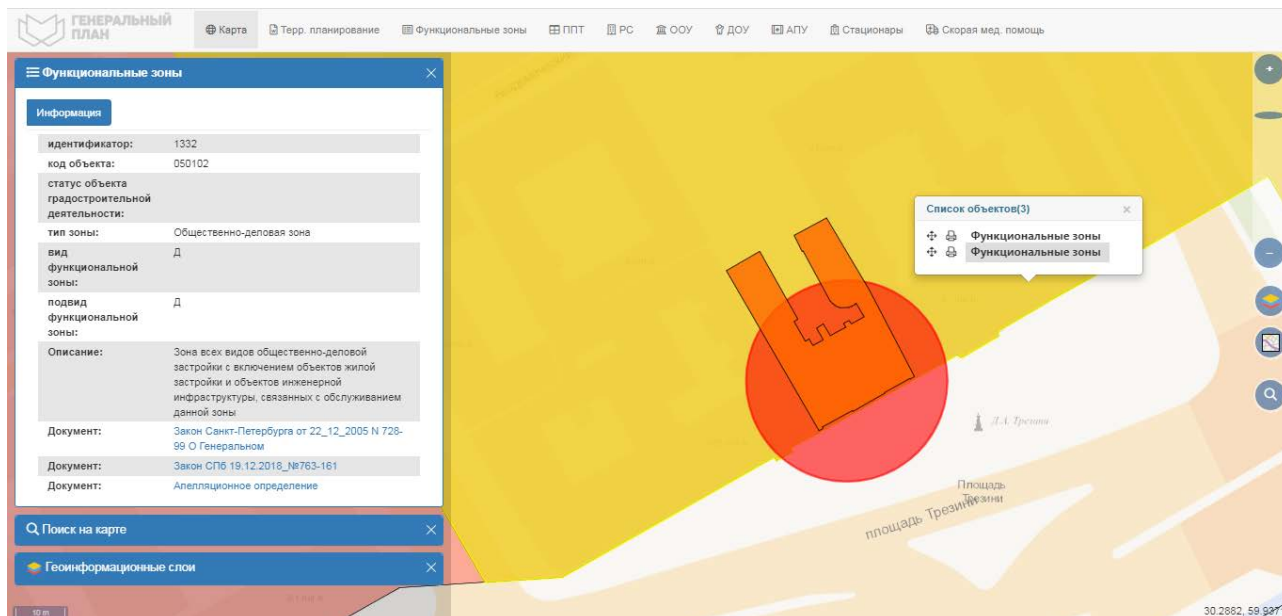


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.

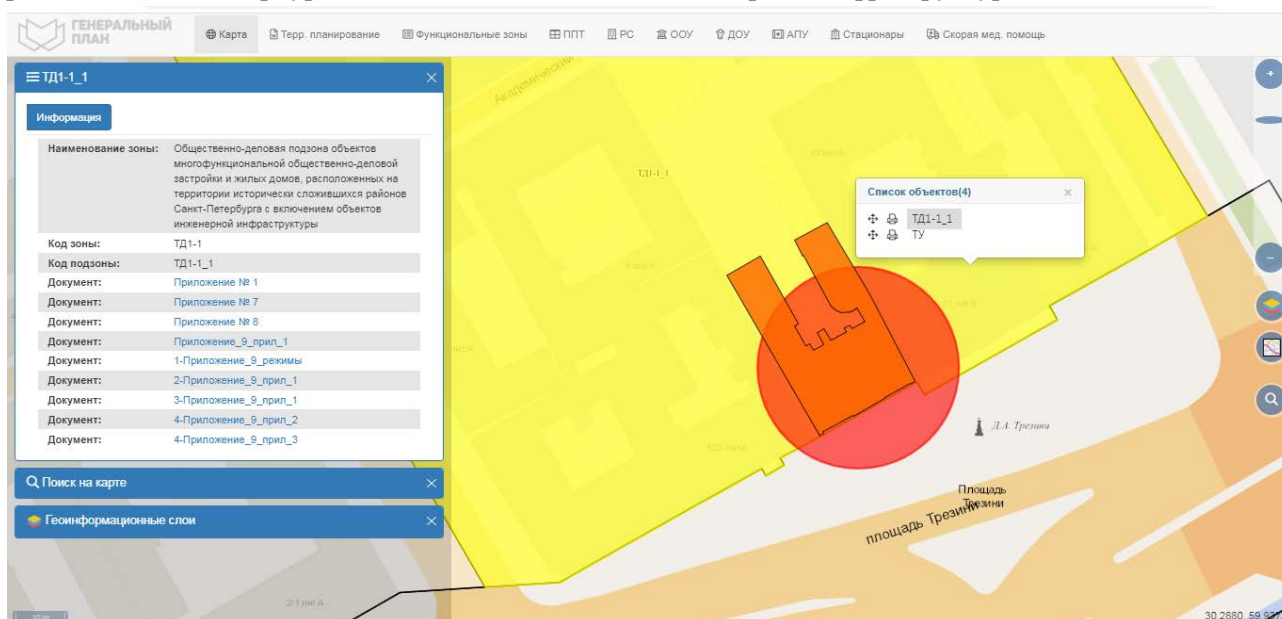


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

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 4-Н по вышеуказанному адресу относится к числу объектов культурного наследия регионального значения.

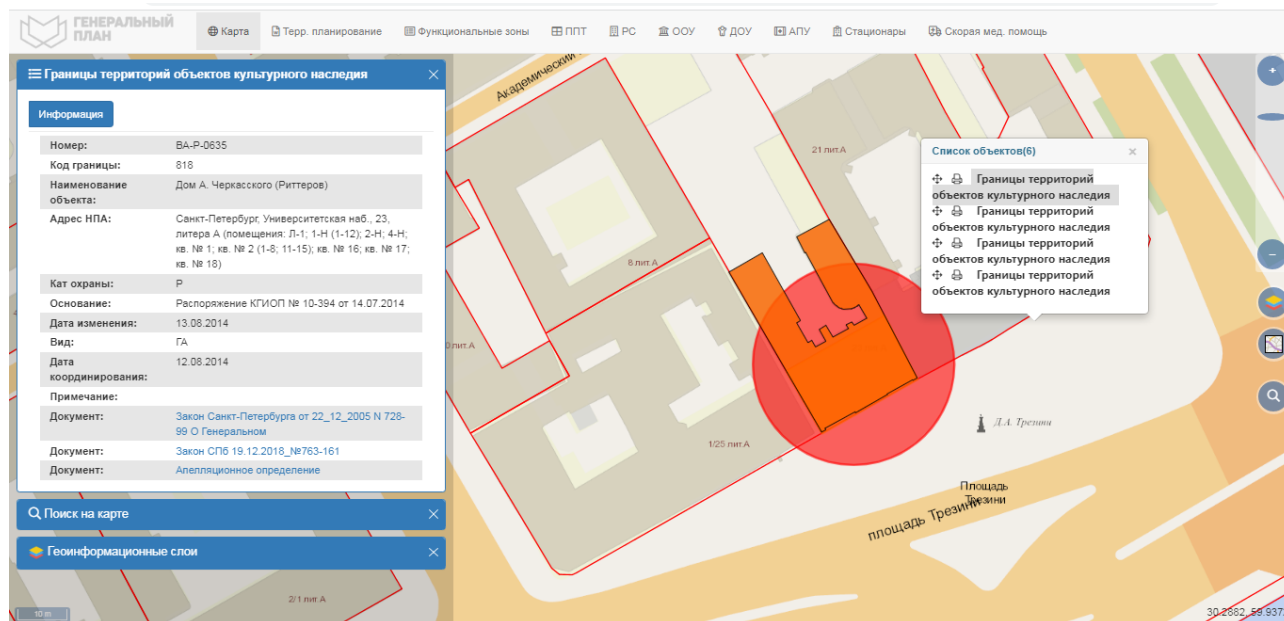


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте границ территорий объектов культурного наследия

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 4-Н по вышеуказанному адресу относится к числу объектов культурного наследия регионального значения.

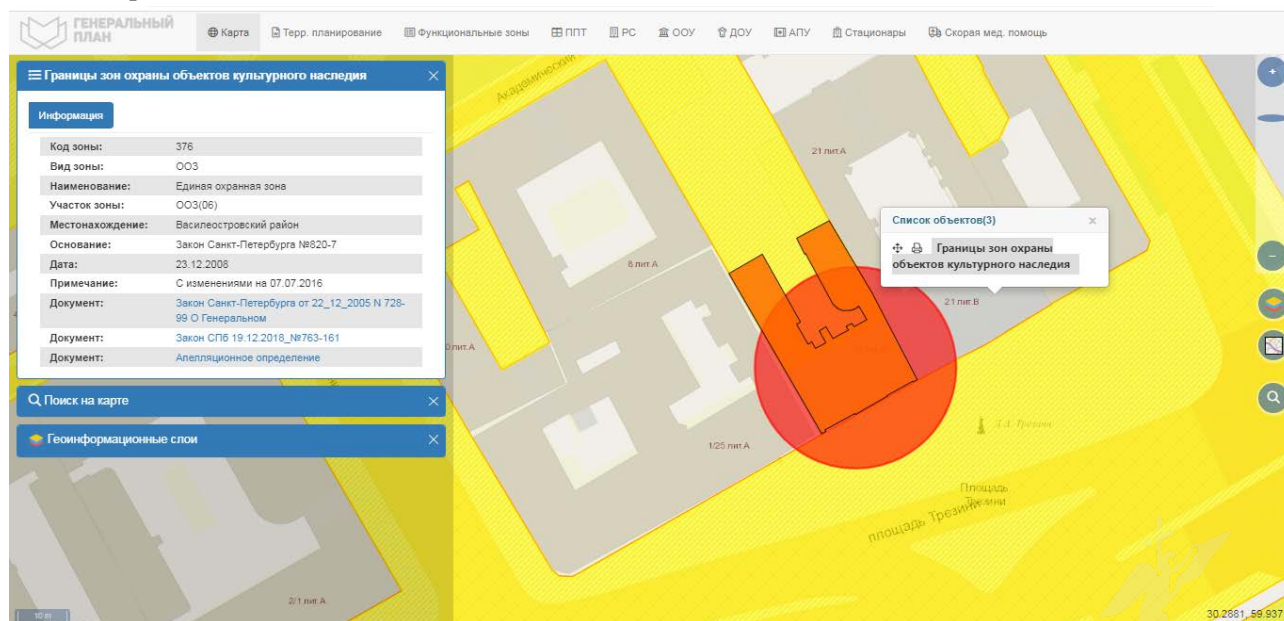


Рисунок 11. Расположение Объекта оценки на карте границ зон охраны объектов культурного наследия

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-97391541 от 01.08.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург,

Университетская наб., дом 23, литера А, помещение 4-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 4-Н по вышеуказанному адресу относится к числу объектов культурного наследия регионального значения.

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. 4-Н не являются защитными сооружениями гражданской обороны.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Университетская наб., дом 23, литера А, помещение 4-Н.

На день осмотра Объекта оценки, входная двери в помещение завалена грунтом. Осуществить внутренний осмотр не удалось.

Фотографии № 5-12 Объекта оценки представлены на основании Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга».



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки. Вид с улицы.



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки. Вид со двора.



Фото № 3 – Внешний вид



Фото № 4 – Внешний вид



Фото № 5 – Вход в помещение



Фото № 6 – Вход в помещение

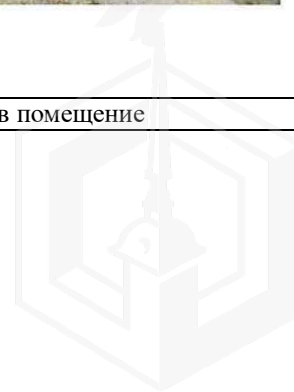




Фото № 7 – Внутреннее состояние



Фото № 8 – Внутреннее состояние



Фото № 9 – Внутреннее состояние



Фото № 10 – Внутреннее состояние



Фото № 11 – Внутреннее состояние



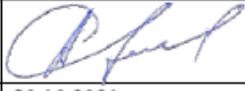
Фото № 12 – Внутреннее состояние



АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Университетская наб., дом 23, литера А, помещение 4-Н**

| Параметр | Значение |
|--|---|
| Адрес (местонахождение) | г. Санкт-Петербург, Университетская наб., дом 23, помещение 4-Н |
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Университетская наб., дом 23, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 98,1 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002030:2157, цокольный этаж |
| Тип недвижимости | Нежилое помещение |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Общая площадь, кв.м. | 98,1 |
| Этаж | цокольный |
| Кадастровый номер помещения | 78:06:0002030:2157 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 5 173 394,02 |
| Кадастровый номер здания | 78:06:0002030:2002 |
| Вид права | Право собственности |
| Номер и дата государственной регистрации права | Собственность 78:06:0002030:2157-78/033/2018-1 27.03.2018 17:00:49 |
| 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 отдельный вход через приямок со двора. Двери завалены грунтом на дату проведения осмотра. Осуществлен только наружный осмотр. Общее состояние неудовлетворительное. Требуется ремонт. |
| 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 4-Н, общая площадь 98,1 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002030:2157, цокольный этаж | 29 732 | 2 916 667 | 35 678 | 3 500 000 |
| Итого: | 29 732 | 2 916 667 | 35 678 | 3 500 000 |

