

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., дом 34, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 40,2 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001144:587, 1 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 15.11.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

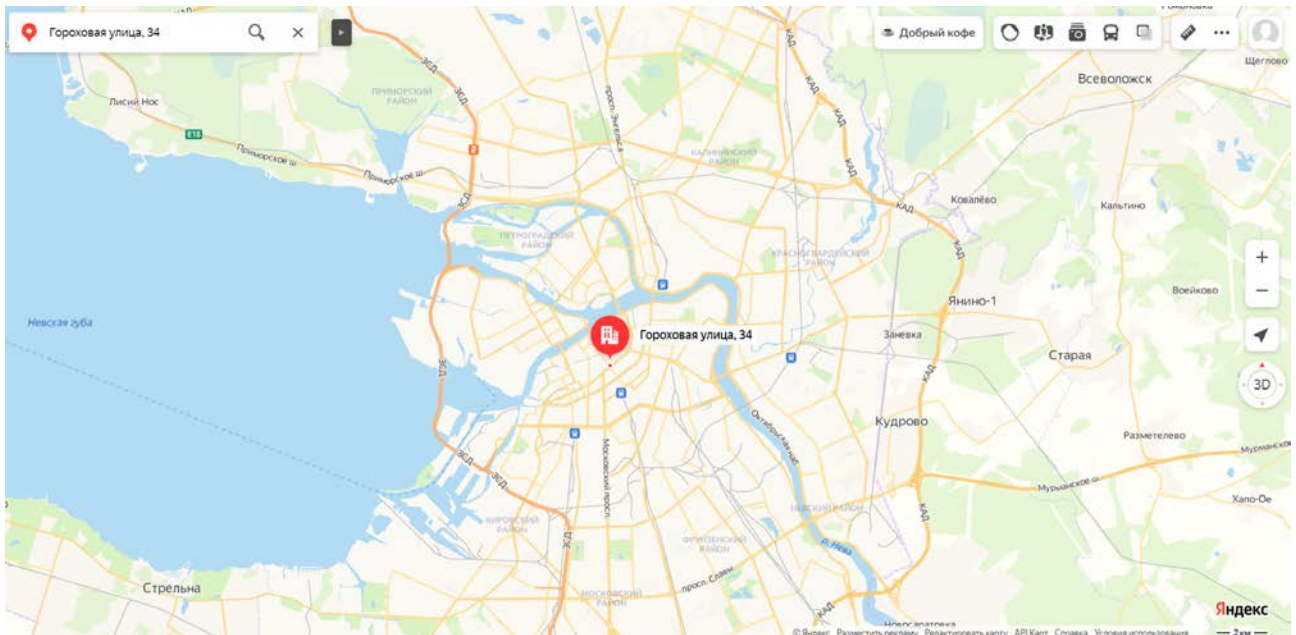


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

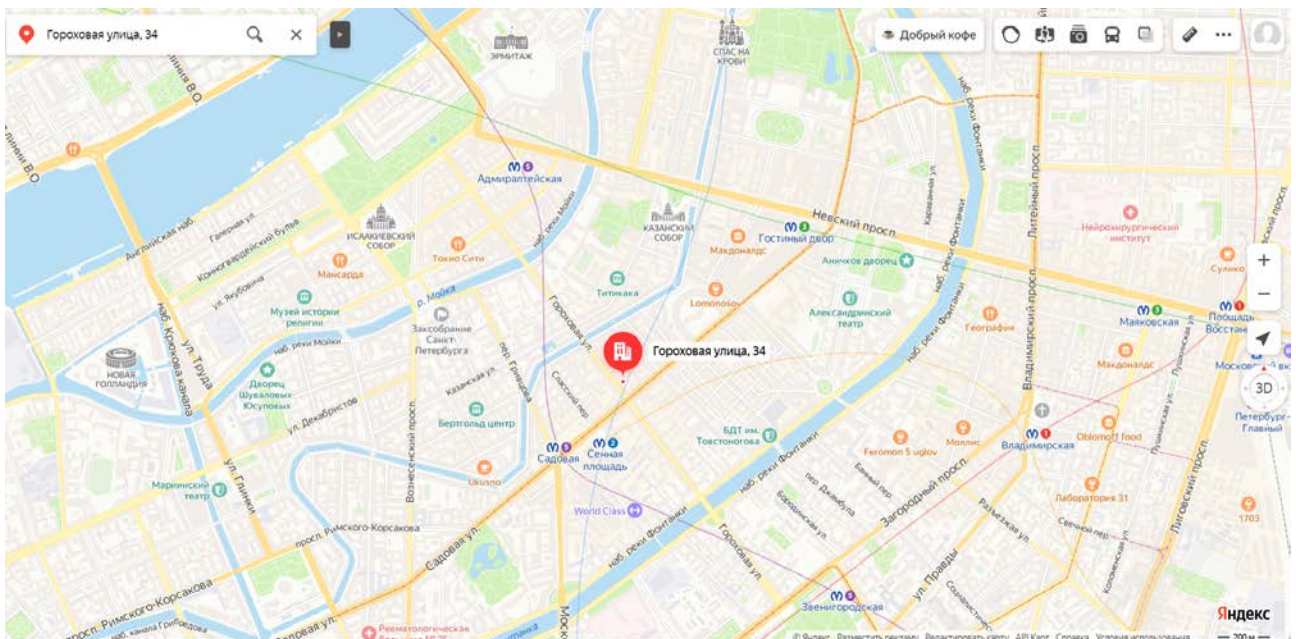


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 8-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., дом 34, литера А, помещение 8-Н		
Площадь помещения	40,2 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:31:0001144:587	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 29 июня 2021г.
Кадастровая стоимость, руб.	8 707 276,44	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29 июня 2021г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	32 469,31	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 15.06.2021г.
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	10 609,36	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 15.06.2021г.
Наименование	Данные отсутствуют	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29 июня 2021г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29 июня 2021г.
Этаж расположения	Этаж № 1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29 июня 2021г.
Высота помещения	3,37	по данным Протокола № 8/Ц КИО СПб от 20.05.2021г.
Вид права	Собственность 78:31:0001144:587-78/083/2021-1 13.01.2021 11:52:29	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29 июня 2021г.
Вход	Отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.07.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.07.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.07.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.07.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.07.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



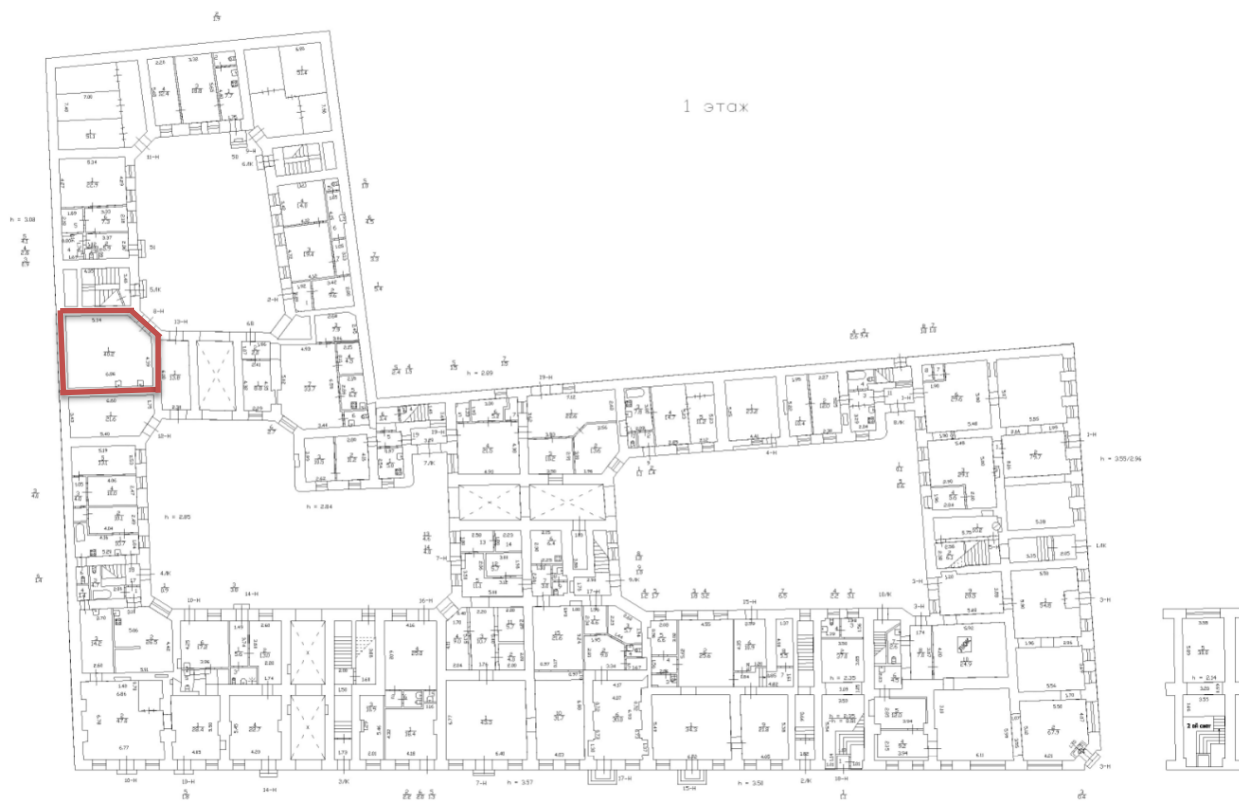


Рисунок 3. Расположение пом. 8-Н на плане 1 этажа здания

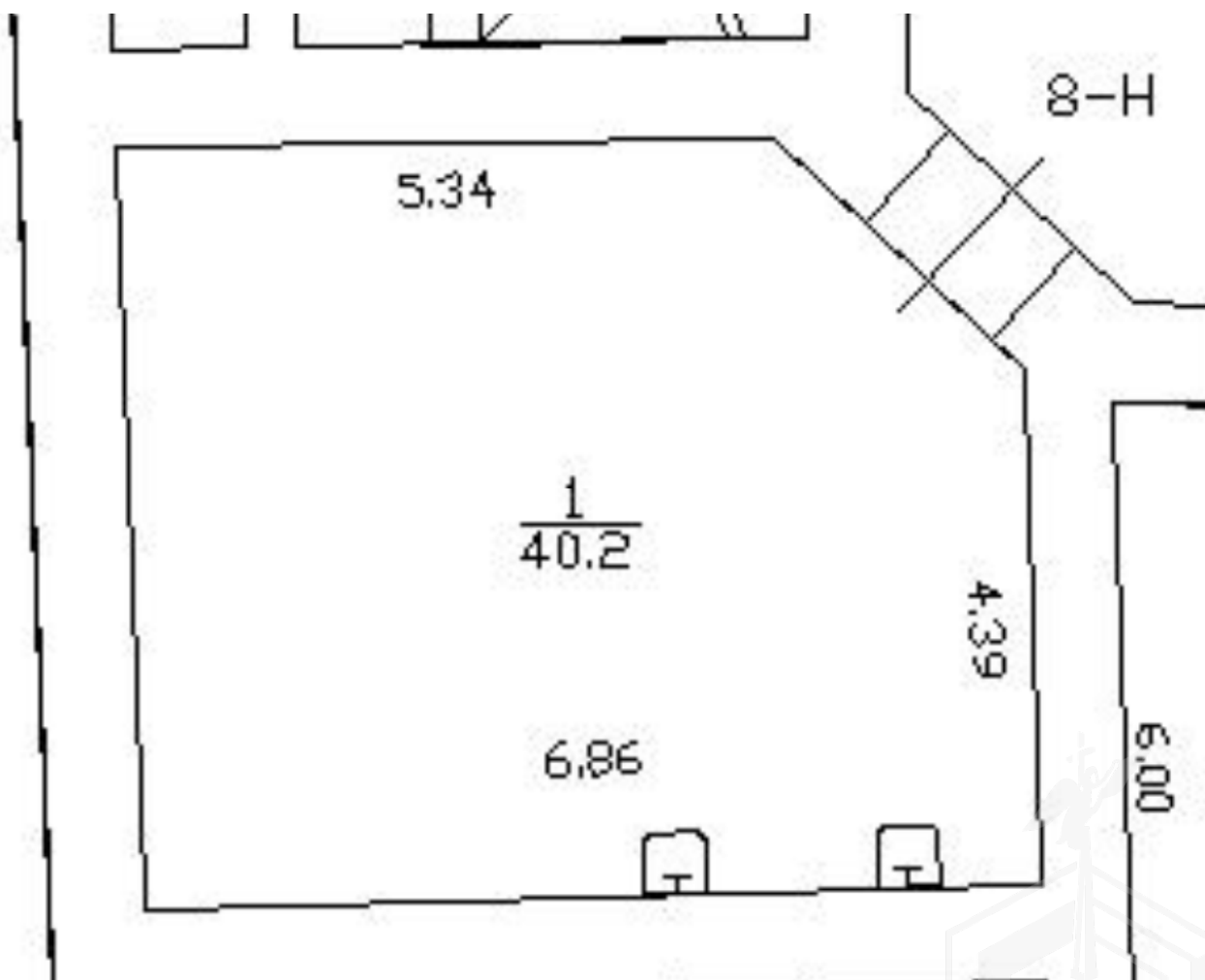


Рисунок 4. План помещения 8-Н

Сведения об объекте

**Помещение**

Дата обновления информации: 22.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001144:587
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 34, литера. А, пом. 8-Н
Площадь, кв.м	40.2
Назначение	Нежилое
Этаж	1

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

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8707276.44
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1144:3:25:16
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001144:587-78/083/2021-1 от 13.01.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иные ограничения (обременения) прав № 78:31:0001144:587-78/011/2021-2 от 29.06.2021

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

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 центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, торговыми центрами, аптеками, кафе, объектами культурного наследия. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – школа № 243, школа № 550, частная школа, Гуманитарный факультет СПбГЭУ, Большой Драматический театр им. Товстоногова, Александрийский театр, Серафимовская часовня, Апраксин двор. На расстоянии 200 м. (2 мин ходьбы пешком) расположен Каменный мост. Казанский Собор находится от объекта оценки на расстоянии 940 м. (11 мин ходьбы пешком).

Вход в помещение осуществляется через отдельный вход со двора.

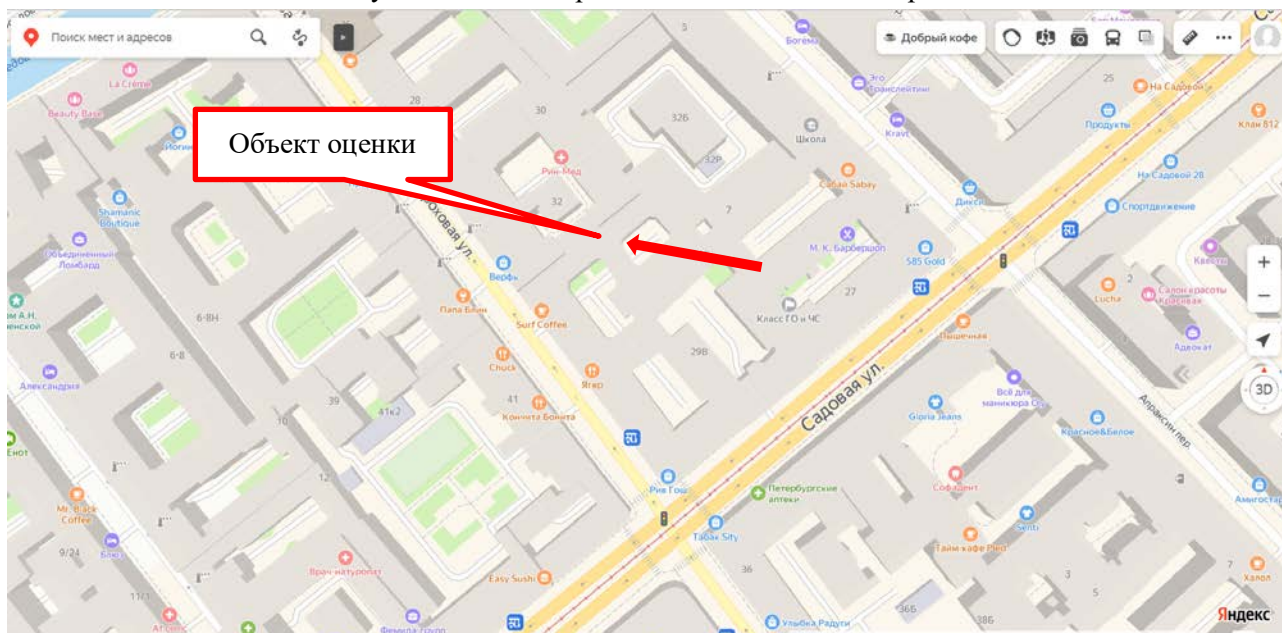


Рисунок 7. Расположение подходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Садовой улицы, а также улицы Гороховой и Мучного переулкa. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Сенная площадь» располагается в 4 минутах (360 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Садовая улица») расположена на расстоянии 100 м (1 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (троллейбус № 17).

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 «ЖД» - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



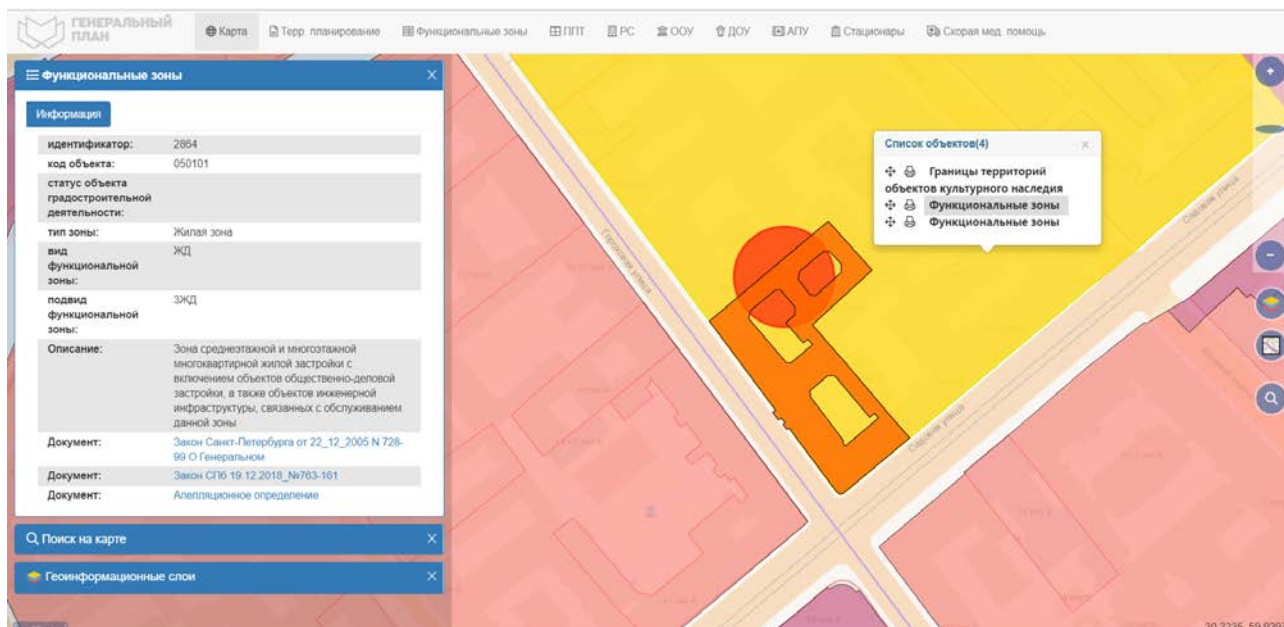


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «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.

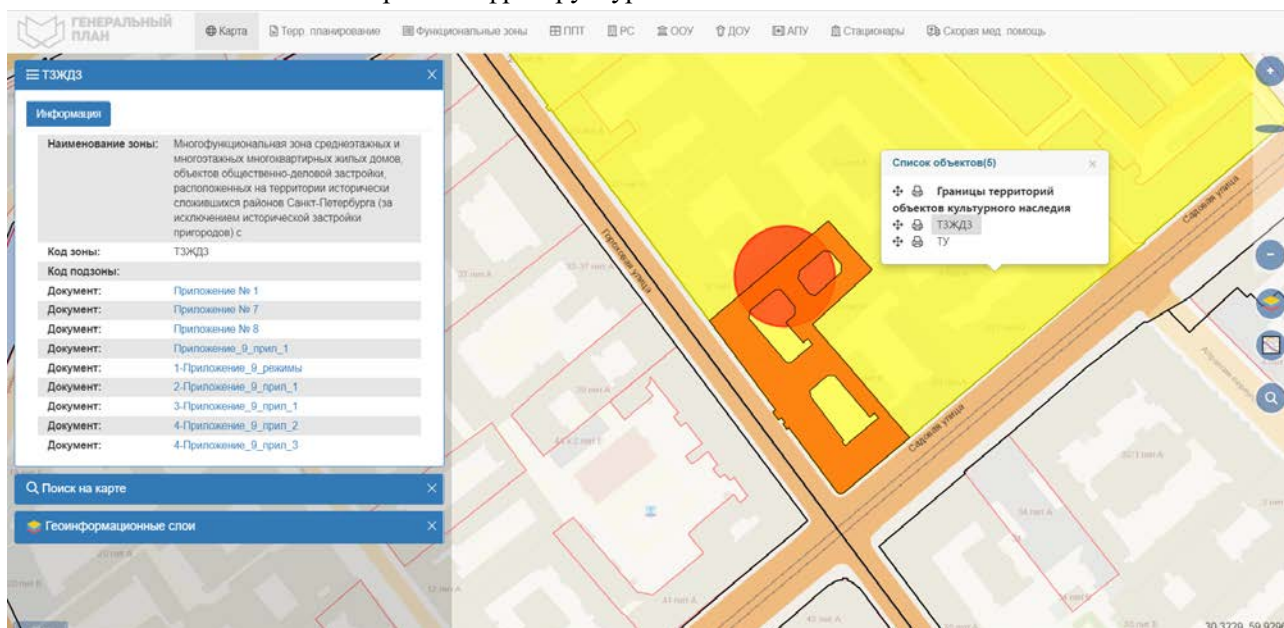


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 07-4608/21-0-1 от 10.06.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 34, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Т.Г. Растеряевой».

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.

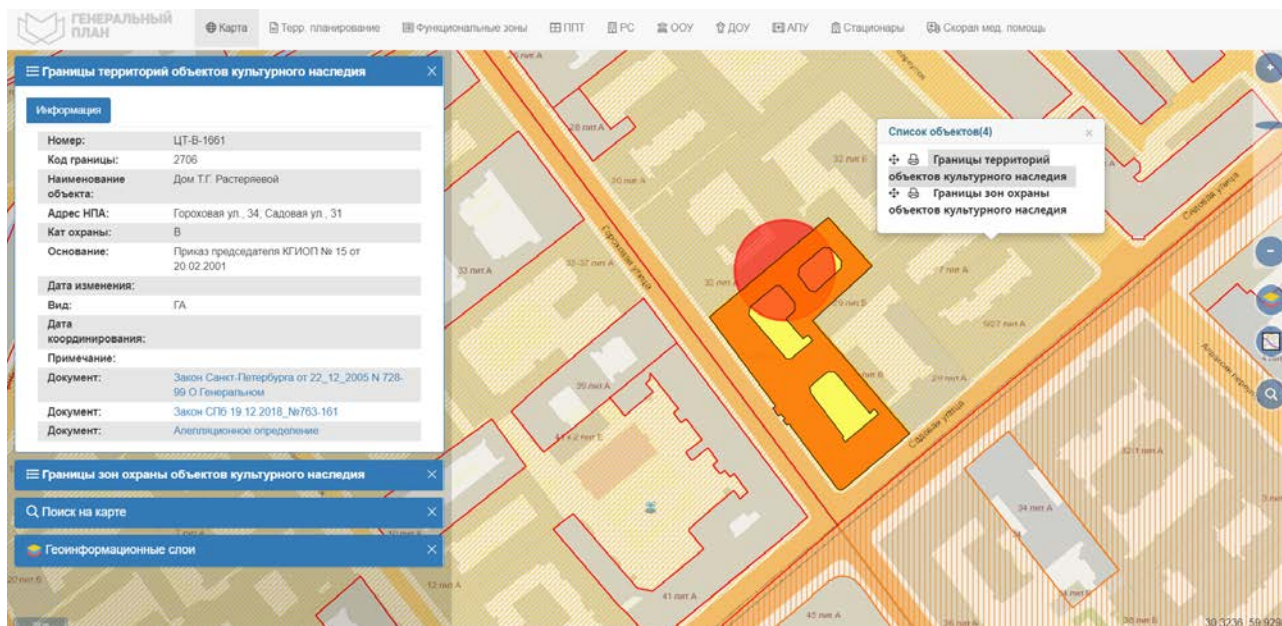


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте границ объектов культурного наследия

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 29 июня 2021г. зарегистрированы ограничения (обременения) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 34, литера. А, пом. 8-Н.

Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости;

Дата государственной регистрации: 29.06.2021 17:11:04;

Номер государственной регистрации: 78:31:0001144:587-78/011/2021-2;

Основание государственной регистрации: Приказ КГИОП, № 15, выдан 20.02.2001.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 07-4608/21-0-1 от 10.06.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 34, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Т.Г. Растеряевой».

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.

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2341-РЗ от 06.10.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 34, литера А, пом. 8-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Т.Г. Растеряевой», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 34, литера А, пом. 8-Н



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Внешнее окружение



Фото № 4 – Проход к Объекту оценки



Фото № 5 – Проход к Объекту оценки



Фото № 6 – Отдельный вход со двора



Фото № 7 – Отдельный вход в помещение 8-Н со двора



Фото № 6 – Отдельный вход в помещение 8-Н со двора



Фото № 9 – Внутреннее состояние



Фото № 10 – Внутреннее состояние



Фото № 11 – Внутреннее состояние



Фото № 12 – Внутреннее состояние

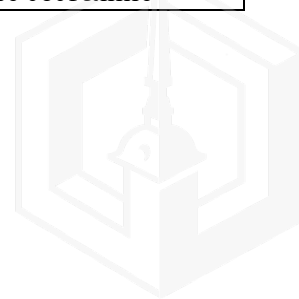




Фото № 13 – Внутреннее состояние



Фото № 14 – Отдельный вход со двора



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Гороховая ул., дом 34, литера А, помещение 8-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 34, лит. А, пом. 8-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., дом 34, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 40,2 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001144:587, 1 этаж
Тип недвижимости	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	40,2
Этаж	Этаж № 1
Кадастровый номер помещения	78:31:0001144:587
Кадастровая стоимость, руб.	8 707 276,44
Кадастровый номер здания	78:31:0001144:18
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:31:0001144:587-78/083/2021-1 13.01.2021 11:52:29
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Иные ограничения (обременения) прав № 78:31:0001144:587-78/011/2021-2 от 29.06.2021
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 15.11.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет отдельный со двора. 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, захламлено.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф.И.О.	Сергеев А.А.	Ф.И.О.	
Подпись		Подпись	
Дата	15.11.2021	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 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
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., дом 34, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 40,2 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001144:587, 1 этаж	89 967	3 616 667	107 960	4 340 000
Итого:	89 967	3 616 667	107 960	4 340 000

