

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 35, литера А, помещение 14-Н, общая площадь 33,5 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001231:2637, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 07.06.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

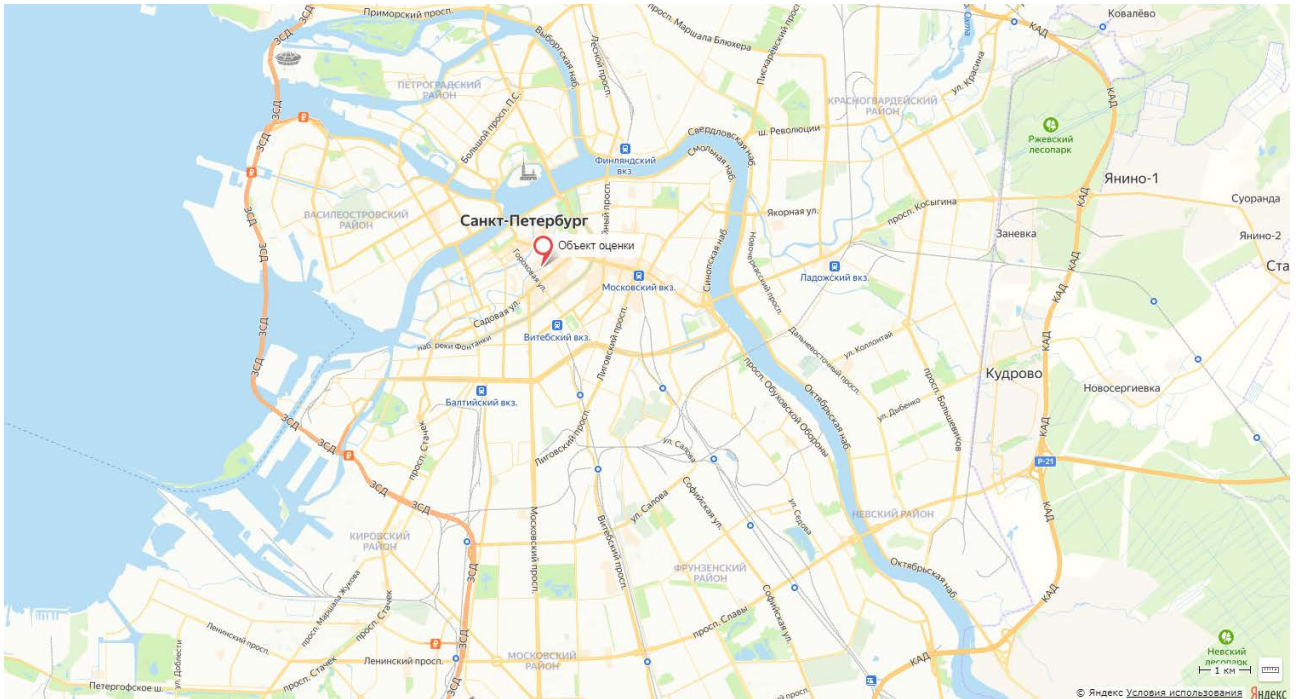


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

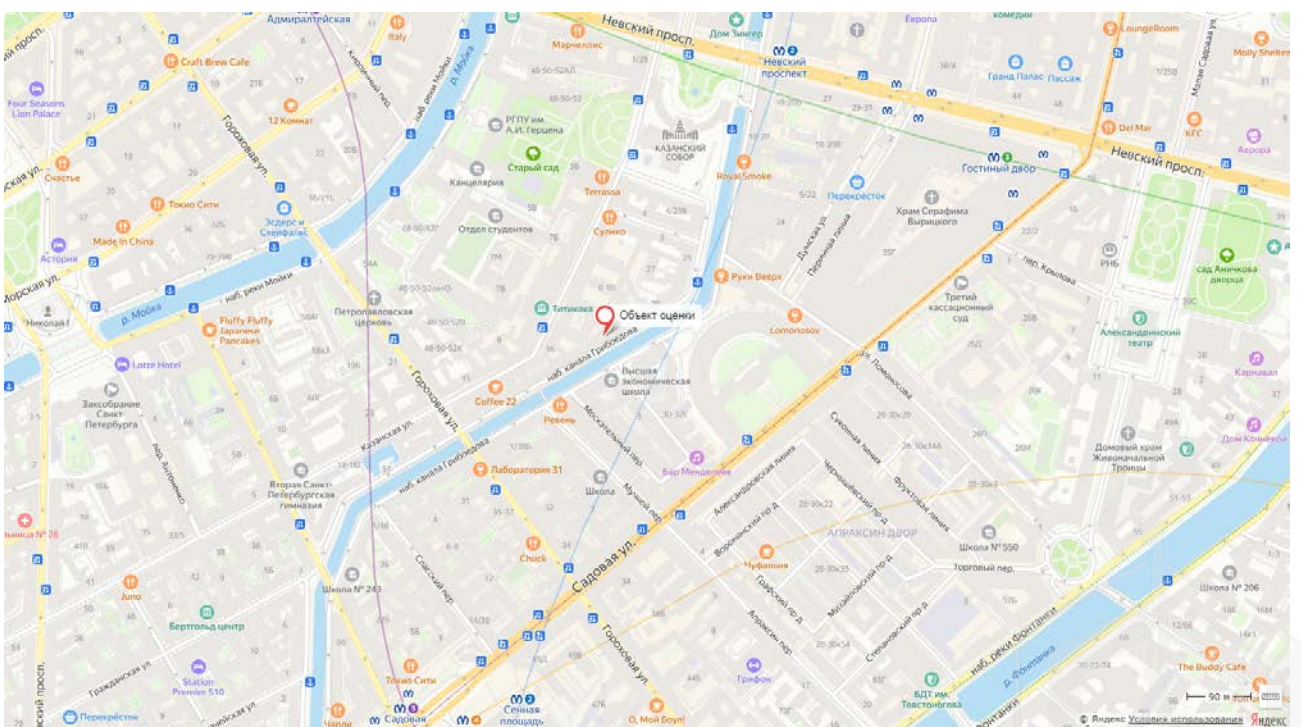


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 14-Н

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 35, литера А, помещение 14-Н		
Площадь помещения	33,5 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:31:0001231:2637	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-51203390 от 23.12.2020 г.
Кадастровая стоимость, руб.	6 181 086,54	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-51203390 от 23.12.2020 г.
Первоначальная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2020 г.	107 355,53	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.12.2020
Остаточная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2020 г.	94 115,09	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.12.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-51203390 от 23.12.2020 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-51203390 от 23.12.2020 г.
Этаж расположения	1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-51203390 от 23.12.2020 г.
Вид права	Собственность 78:31:0001231:2637-78/011/2020-1 от 09.11.2020	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-51203390 от 23.12.2020 г.
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Перепланировки визуально не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



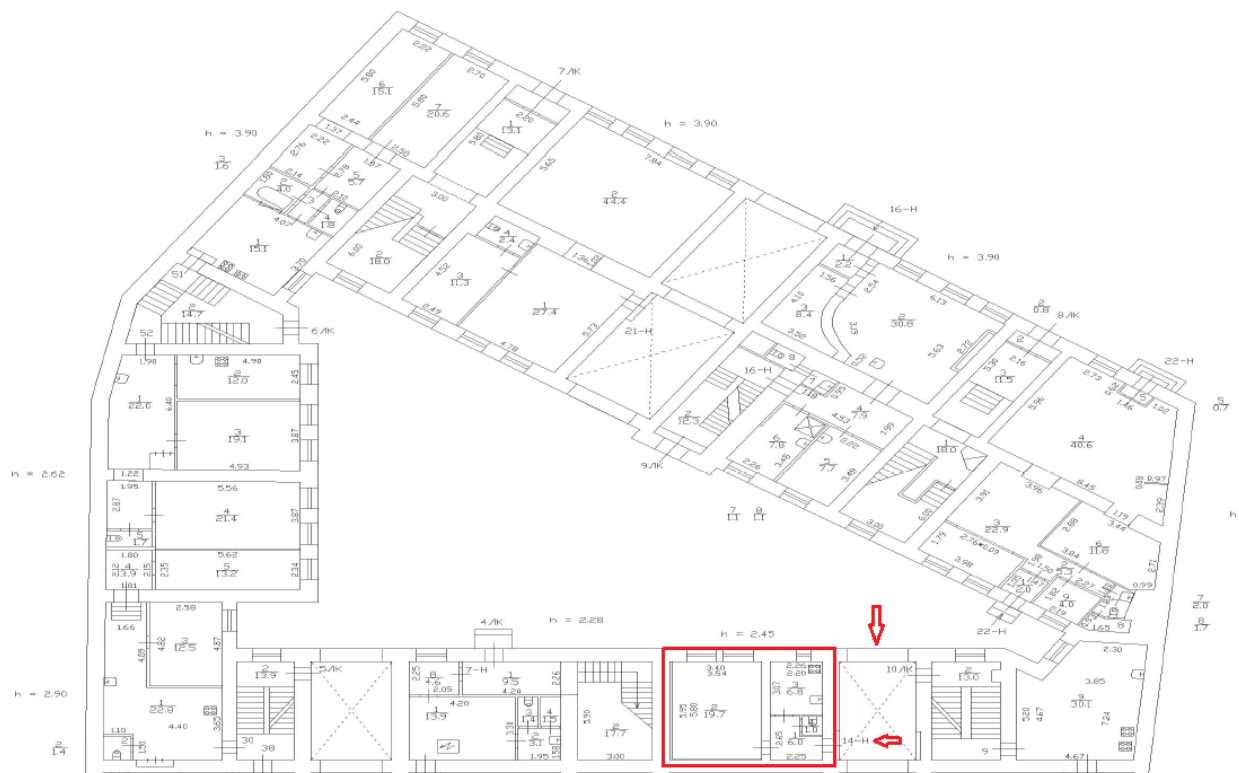


Рисунок 3. Расположение пом. 14-Н на плане здания

h = 2.45

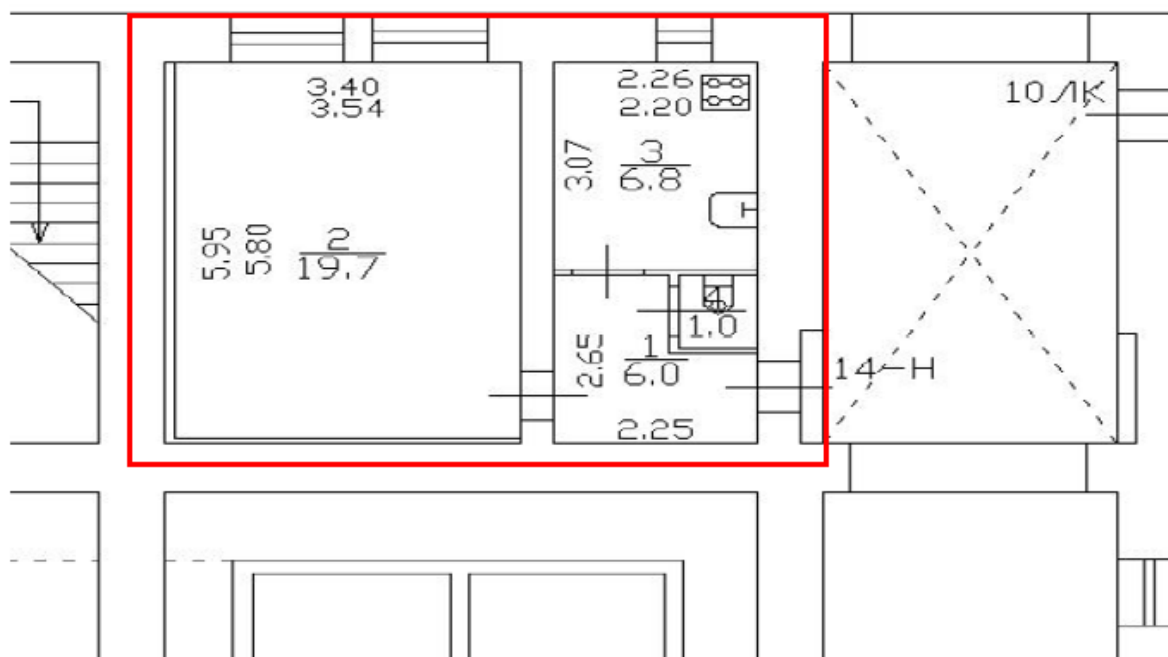


Рисунок 4. План помещения 14-Н

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 Центральном районе г. Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами средне-этажной жилой застройки с включением объектов коммерческого назначения (продовольственные магазины, рестораны, кафе), делового назначения (офисы), социального назначения (Вторая Санкт-Петербургская Гимназия, Высшая Экономическая школа Санкт-Петербургского государственного экономического университета,

СПбГЭУ, и пр.), объекты культурного наследия (Казанский кафедральный собор, Храм Воскресения Христова Спас на Крови, Государственный Русский музей), объекты социально-культурного назначения (Казанский сквер, Храм Святого преподобного Серафима Вырицкого, Церковь Петра и Павла при РГПУ им. А.И. Герцена и пр.).

Вход в помещение расположен со стороны набережной канала Грибоедова.

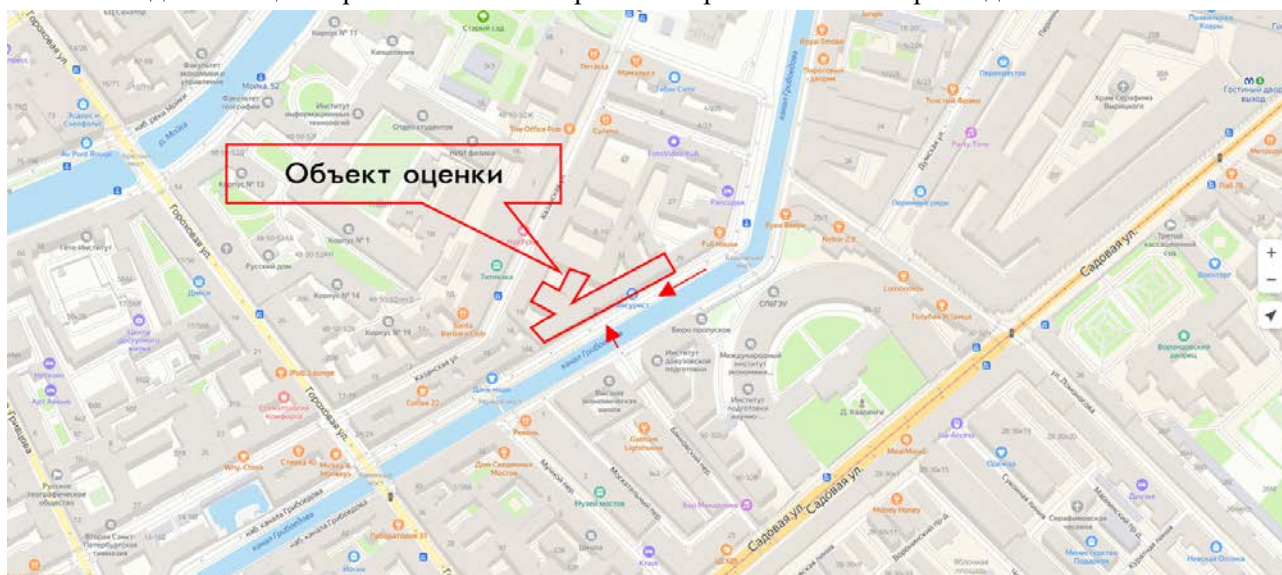


Рисунок 5. Расположение проходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 35, литера А, помещение 14-Н. Подъезд к Объекту оценки осуществляется через набережную канала Грибоедова. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки ограниченная, на въезде во двор установлены ворота.

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

Станция метро «Невский проспект» располагается в 7 минутах (570 м) ходьбы пешком, станция метро «Сенная площадь» - в 9 минутах (780 м) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Казанская улица, 7») расположена на расстоянии 460 м (6 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки, через которую проходят маршрутное такси с №306, а также троллейбусы №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 «ЗЖД» - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



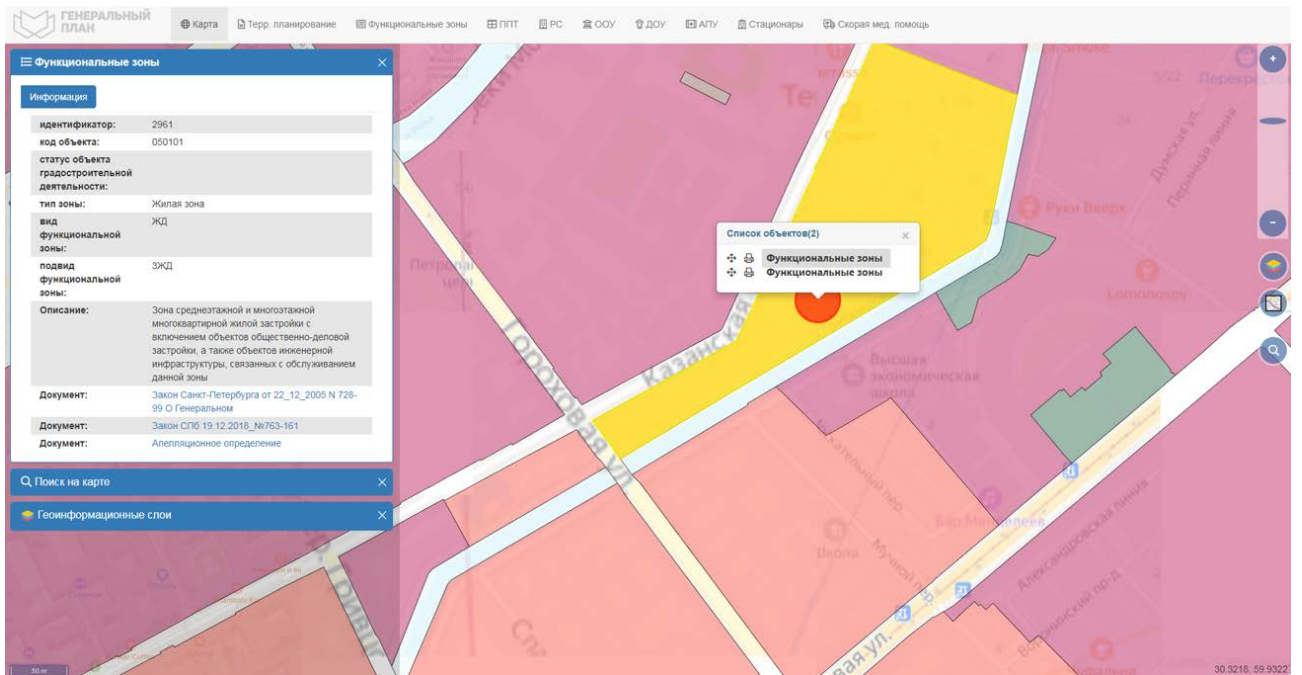


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.

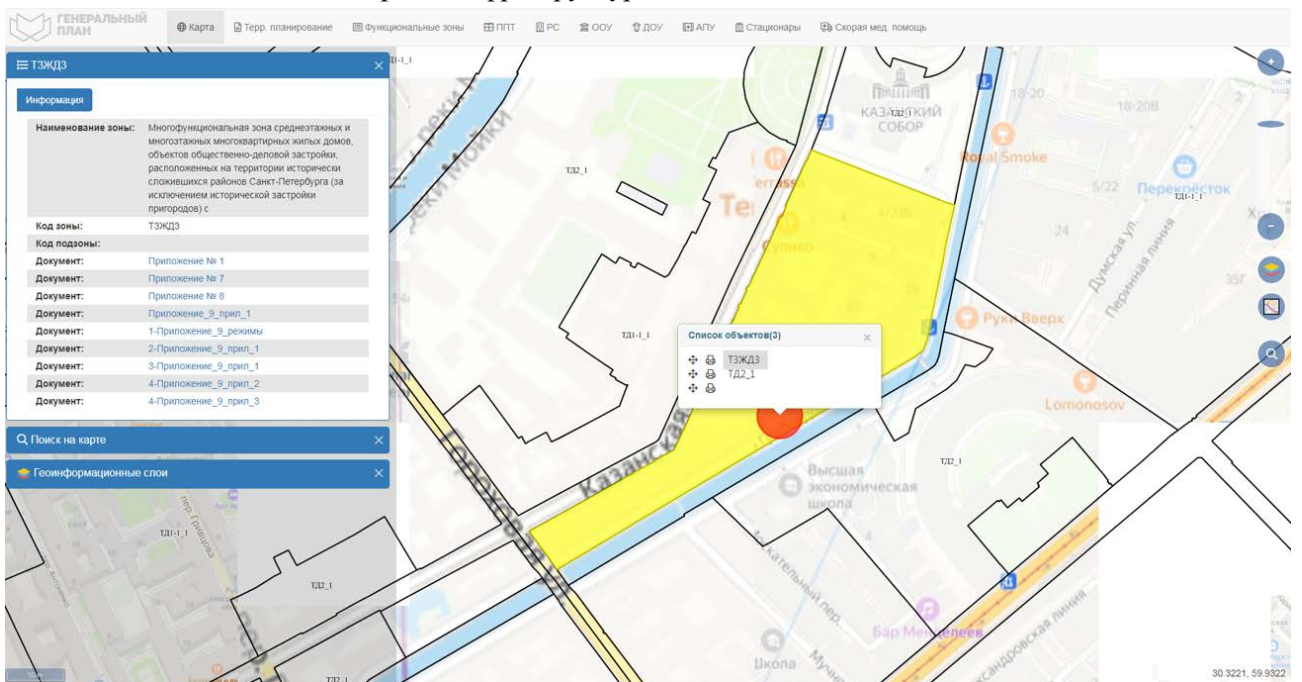


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-51203390 от 23.12.2020 г. ограничений (обременений) прав на Объект оценки – нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 35, литера А, помещение 14-Н, общая площадь 33,5 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001231:2637, цокольный этаж, не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-736/20-0-1 от 25.01.2021 объект, расположенный по

адресу: Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, д. 35, литера А, 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: Единая охранная зона (участок ООЗ(31)).

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 (ред. от 07.07.2016) "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

Адрес: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 35, литера А, помещение 14-Н



Фото № 1 – Вход в помещение



Фото № 2 - Вход в помещение



Фото № 3 – Вход в помещение



Фото № 4 - Вход в помещение





Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 - Внутренне состояние



Фото № 7 - Внутренне состояние



Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото №10 - Внутренне состояние



Фото № 11 - Внутренне состояние



Фото № 12 - Внутренне состояние





Фото № 13 – Фасад здания (внутри двора)



Фото № 14 - Фасад здания (внутри двора)



Фото № 15 - Фасад здания (внутри двора)



Фото № 16 - Фасад здания (снаружи двора)



Фото № 17 – Подъезд в помещение



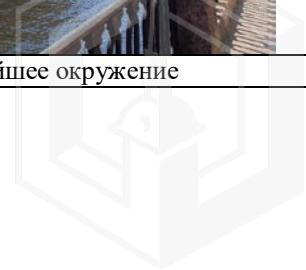
Фото № 18 – Подъезд в помещение



Фото № 19 – Подъезд в помещение



Фото № 20 – Ближайшее окружение



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 35, литера А, помещение 14-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 35, литера А, помещение 14-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 35, литера А, помещение 14-Н, общая площадь 33,5 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001231:2637, цокольный этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	33,5
Этаж	цокольный
Кадастровый номер помещения	78:31:0001231:2637
Кадастровая стоимость, руб.	6 181 086,54
Кадастровый номер здания	78:31:0001231:2006
Вид права на помещение	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	78:31:0001231:2637-78/011/2020-1 от 09.11.2020
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	не зарегистрировано
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 07.06.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Перепланировки визуально не выявлены. Общее состояние помещения 14-Н удовлетворительное, требуется косметический ремонт.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	07.06.2021	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 помещения свободного назначения (например, офис, бытовые услуги и другое) 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, набережная канала Грибоедова, дом 35, литера А, помещение 14-Н, общая площадь 33,5 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001231:2637, цокольный этаж	129 353	4 333 333	155 224	5 200 000
Итого:	129 353	4 333 333	155 224	5 200 000

