

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица,
дом 19, литера А, помещение 19-Н, общая площадь 39,3 кв.м,
кадастровый номер 78:32:0001094:1202, 1 этаж**

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 29.12.2021.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

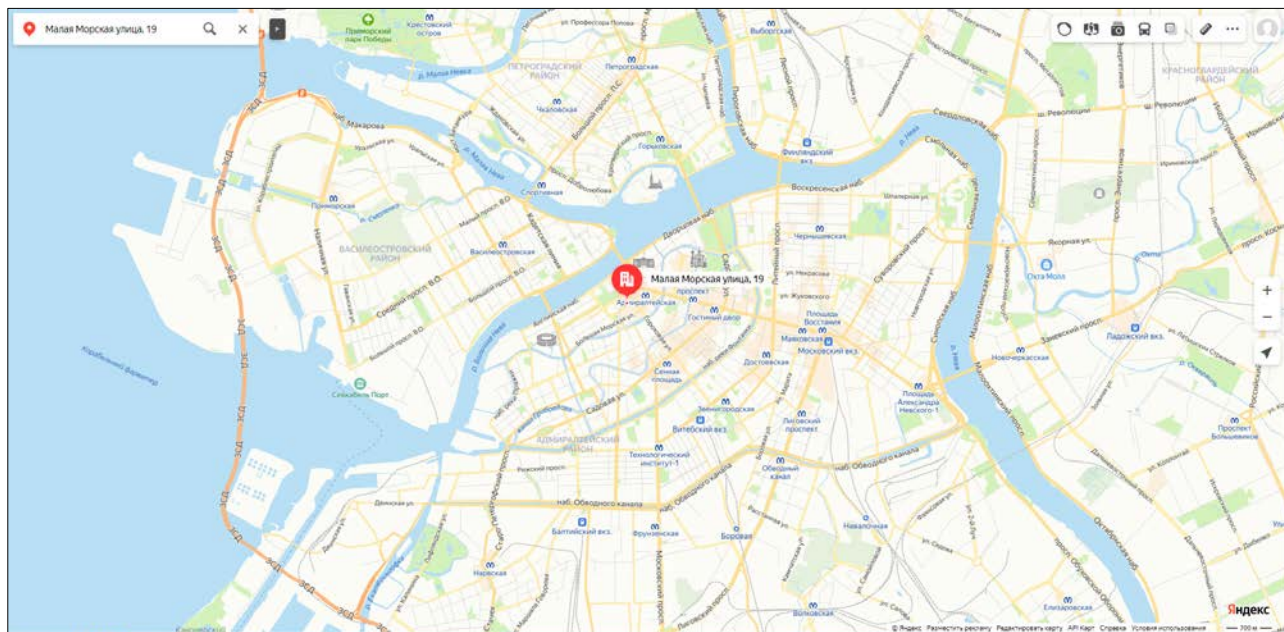


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

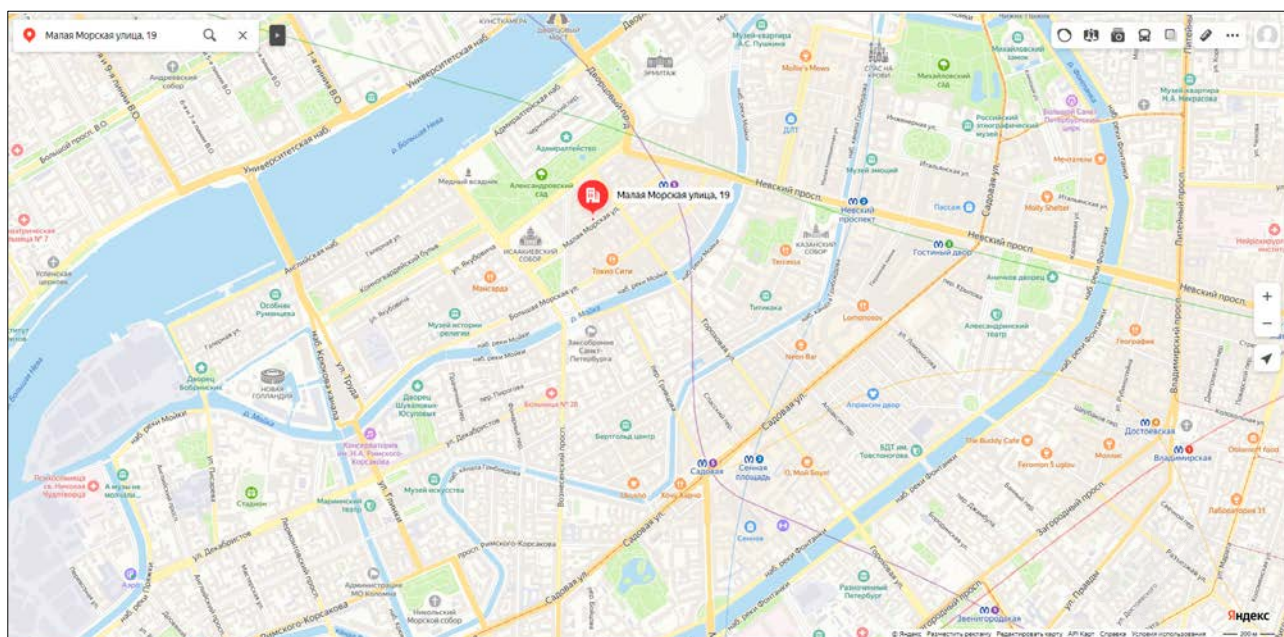


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 19, литера А, помещение 19-Н	
Показатель	Характеристика
Площадь помещения	39,3 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001094:1202
Кадастровая стоимость, руб.	6 122 960,44
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	73 058,67
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	46 986,27
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	2,83
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность, 78-78/030-78/080/015/2016-292/1, 23.09.2016
Вход	1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировка не выявлена.
Состояние объекта	Хорошее
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

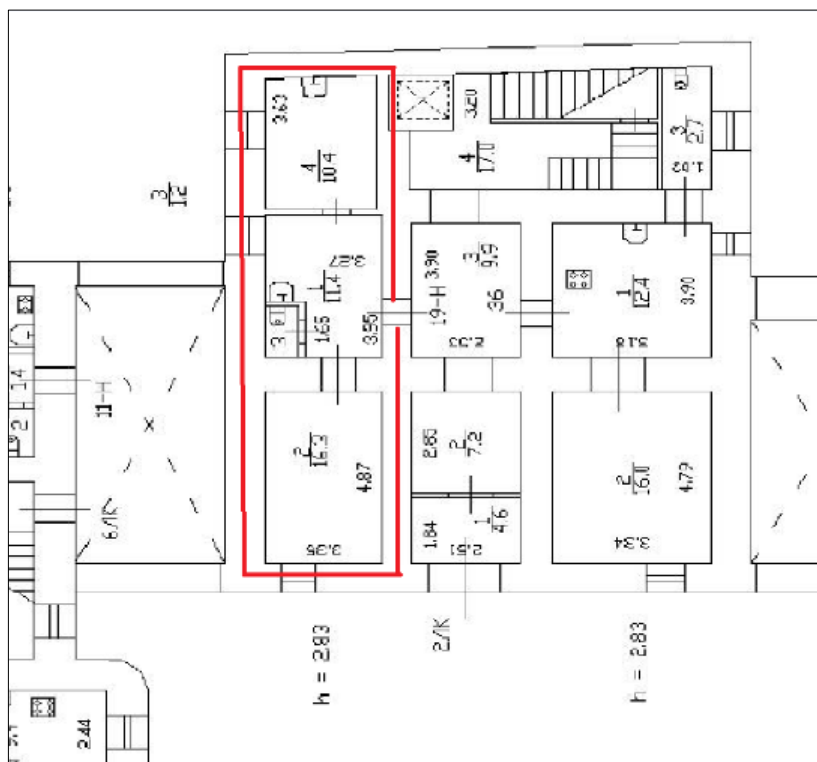


Рисунок 3. План помещения 4-Н на плане 1 этажа здания



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

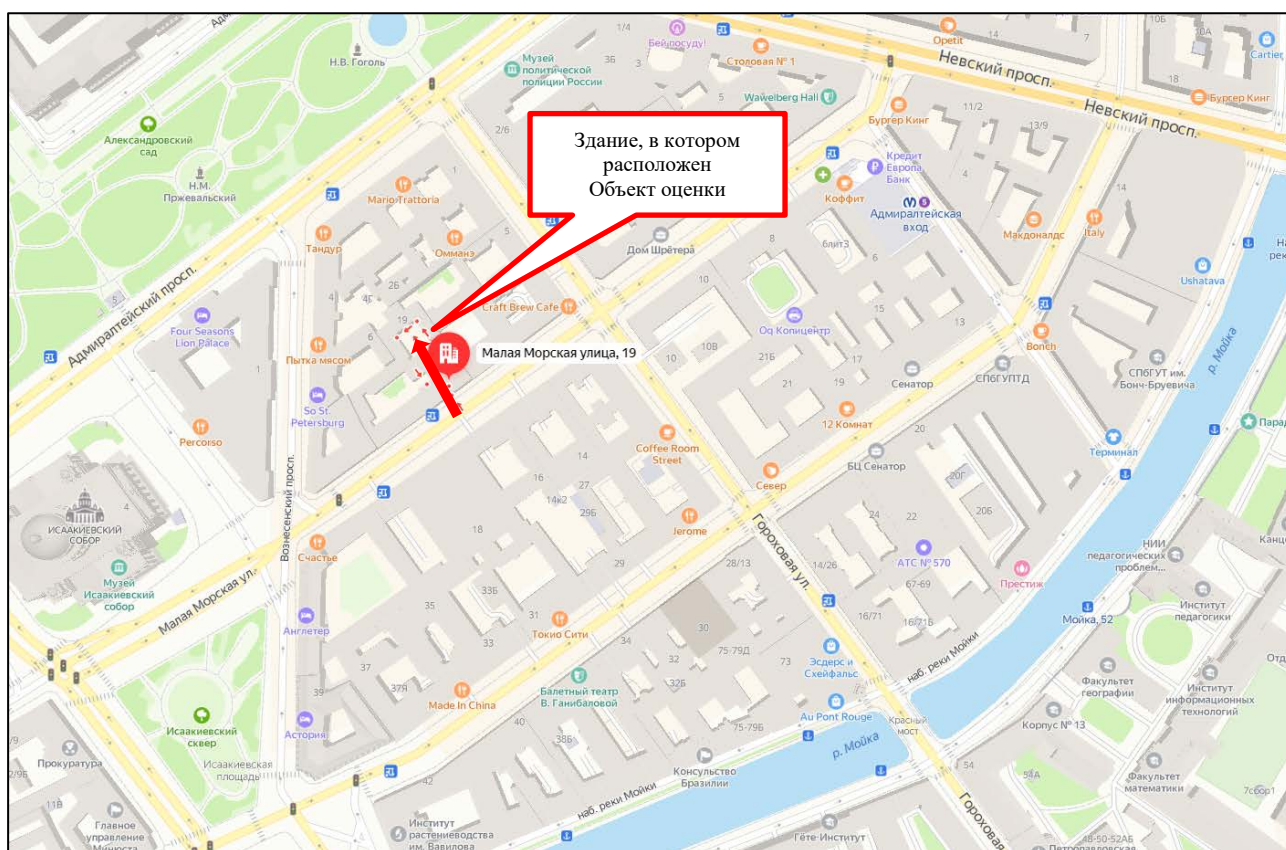


Рисунок 4. Расположение подходов к помещению

 - вход в помещение со двора

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: объектами жилой застройки с многоквартирными домами, общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: ресторан «Craft Brew Cafe», ресторан, кафе «Омманэ», гостиница «Петро Палас», гостиница «So Санкт-Петербург», Государственный музей-памятник «Исаакиевский собор», сквер «Исаакиевский сквер», бизнес-центр «Сенатор», Адмиралтейство, Парк культуры и отдыха «Александровский сад», СПбГУПТД, институт прикладной химии и экологии, СПбГУПТД, институт дизайна и искусств, супермаркет «РеалЪ», продуктовый магазин «Prisma».

Транспортная доступность

Объект оценки расположен в непосредственной близости от ул. Малая Морская и вблизи транспортной магистрали – Вознесенского пр., Адмиралтейского пр. и Невского пр. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная, пробки в часы «пик».

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

Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» располагается в 5 минутах (0,4 км) пешей доступности, станция метро «Невский проспект» располагается в 13 минутах (1,09 км) пешей доступности, станция «Садовая» располагается в 16 минутах (1,29 км) пешей доступности.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Исаакиевский собор» расположена на расстоянии 44 м от Объекта оценки, через данную остановку курсируют троллейбусы №№ 5, 22,

автобусы №№ 3, 10, 22, 27, маршрутные такси № К-306. Также вблизи Объекта расположены остановки общественного транспорта: «Малая Морская улица», расположенная на расстоянии 151 м от Объекта оценки, через данную остановку курсируют маршрутные такси №№ К-169, К-306; «Адмиралтейский проспект», расположенная на расстоянии 330 м от Объекта оценки, через данную остановку курсируют автобус № 10; на Невском пр. «Малая Морская улица», расположенная на расстоянии 450 м от Объекта оценки, через данную остановку курсируют троллейбусы №№ 1, 7, 10, 11, 17, автобусы №№ 7, 24, 191.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ- 002/2021-84417091 от 08.07.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 19, литера А, помещение 19-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5481/21-0-1 от 12.07.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 19, литера А, помещение 19-Н 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»

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2911-РЗ от 16.12.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 19, литера А, помещение 19-Н, обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Вход в парадную



Фото № 6 – Проход к помещению





Фото № 7 – Проход к помещению



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения

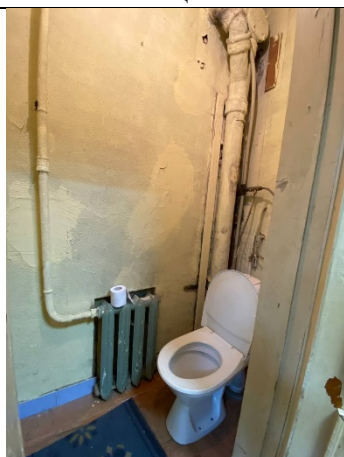


Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Малая Морская улица, дом 19, литера А, помещение 19-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 19, литера А, помещение 19-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 19, литера А, помещение 19-Н, общая площадь 39,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001094:1202, 1 этаж
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м	39,3
Этаж	1 этаж
Кадастровый номер помещения	78:32:0001094:1202
Кадастровый номер здания	78:32:0001094:1020
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 29.12.2021 г.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет 1 общий вход со двора. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация). Визуально перепланировка не выявлена. Общее состояние хорошее.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Сергеев А.А.
Подпись	
Дата	29.12.2021



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, Малая Морская улица, дом 19, литера А, помещение 19-Н, общая площадь 39,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001094:1202, 1 этаж	170 059	6 683 333	204 071	8 020 000
Итого:	170 059	6 683 333	204 071	8 020 000

