

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Смольякова, дом 15-17, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 4467,3 кв.м, кадастровый номер 78:36:0501101:2139, подвал, 1-5 этаж, мансарда

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 06.05.2022.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

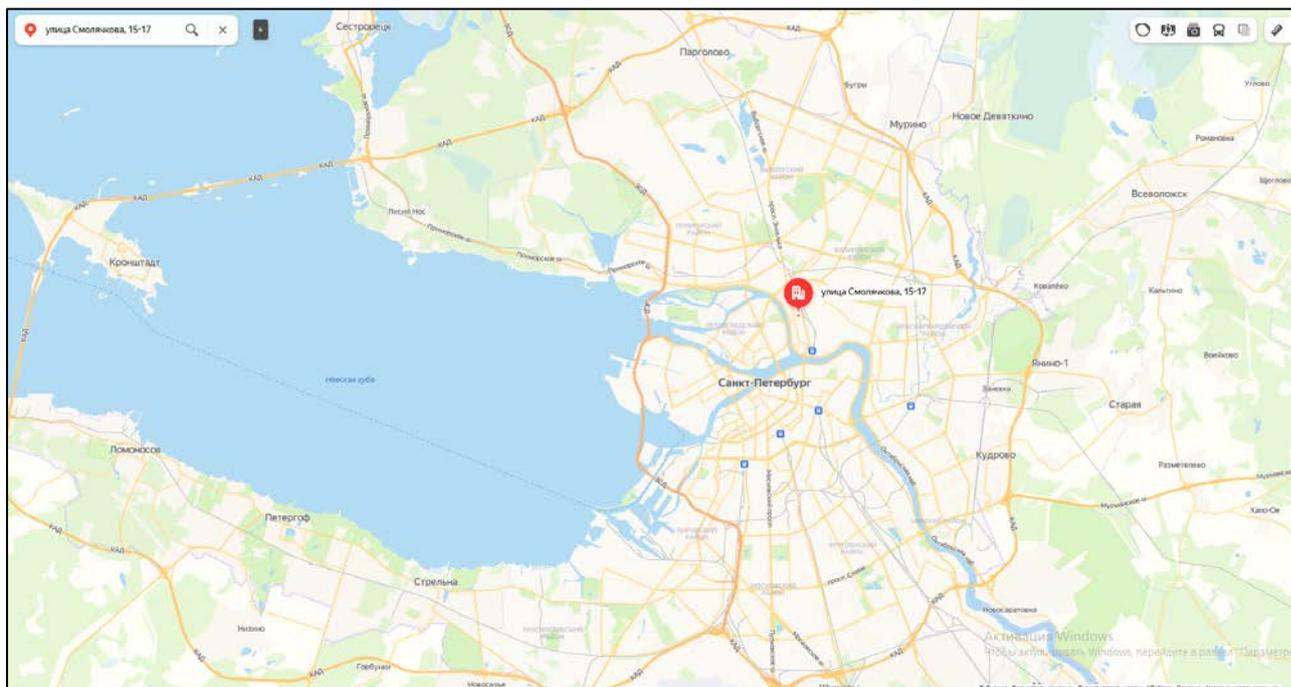


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

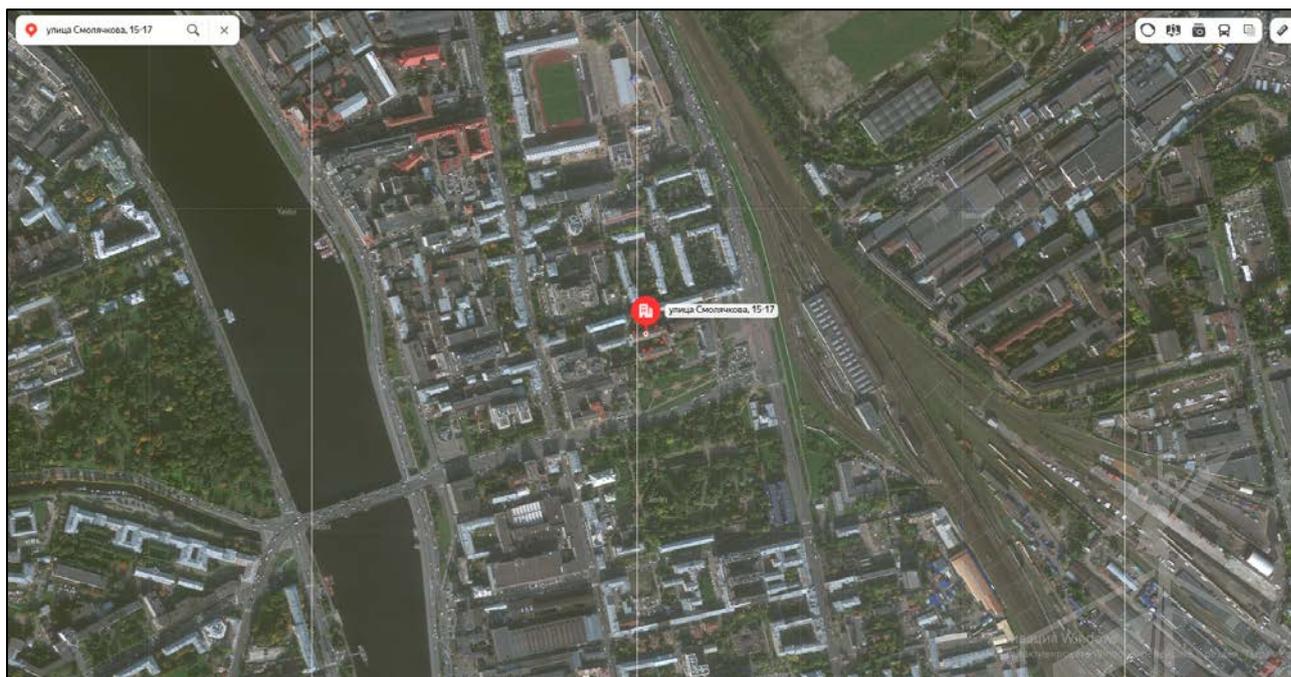


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, ул. Смольячкова, д. 15-17, лит. А, пом.1-Н
Кадастровый номер здания, в котором расположен Объект оценки	78:36:0501101:2007
Общая площадь здания, в котором расположен Объект оценки (согласно данным Росреестра https://rosreestr.gov.ru/)	13 110,2 кв. м
Площадь помещения 1-Н	4 467,3 кв. м
Кадастровый номер	78:36:0501101:2139
Кадастровая стоимость, руб.	185 798 115,79
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	41 590
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал, 1, 2, 3, 4, 5, мансарда
Высота помещения, м	2,01 (заглубление 0,75)/2,4/3,4/3,45/3,55
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:36:0501101:2139-78/039/2017-1 от 03.03.2017
Вход	3 отдельных с улицы, 3 отдельных со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Все коммуникации утрачены
Наличие перепланировок	Выявлены множественные перепланировки, элементы благоустройства отсутствуют (согласно «Акту обследования объекта нежилого фонда» от 05.04.2021 г.)
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Объект не используется, захламлен. Между 2-5 этажами отсутствуют перекрытия, подвал затоплен (согласно «Акту обследования объекта нежилого фонда» от 05.04.2021 г.)

Здание

Дата обновления информации: 12.11.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0501101:2007
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, улица Смольячкова, дом 15-17, литера А
Площадь, кв.м	13110.2
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	7
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1917

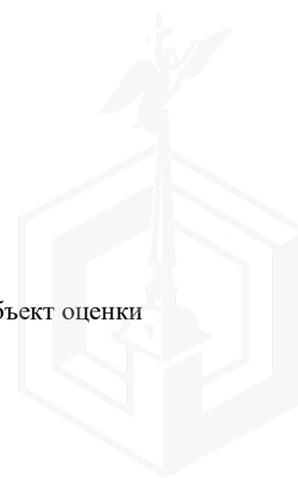
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	195198714.36
Дата определения	23.12.2020
Дата внесения	10.11.2021

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:5011А:0:28
-------------------	---------------

Рисунок 3. Справочная информация по зданию, в котором расположен Объект оценки



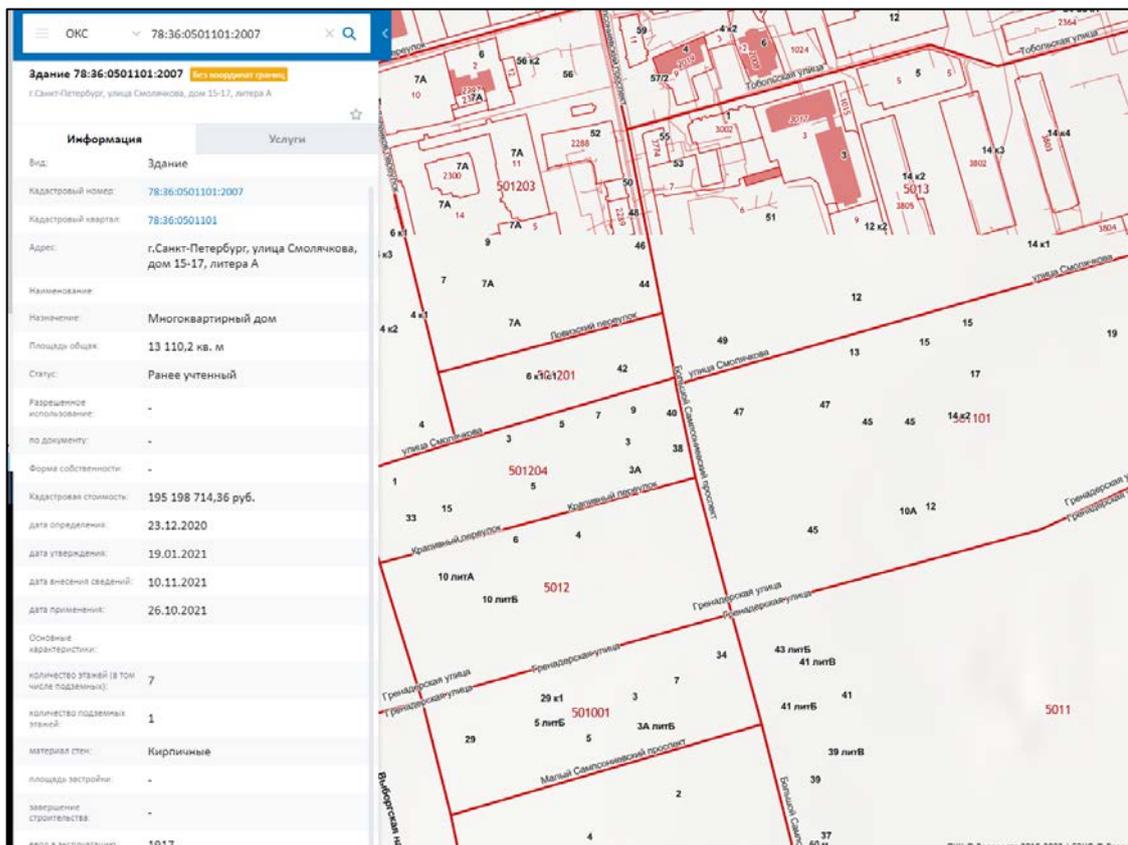


Рисунок 4. Справочная информация по зданию, в котором расположен Объект оценки с публичной кадастровой карты на сайте <https://pkk.rosreestr.ru>

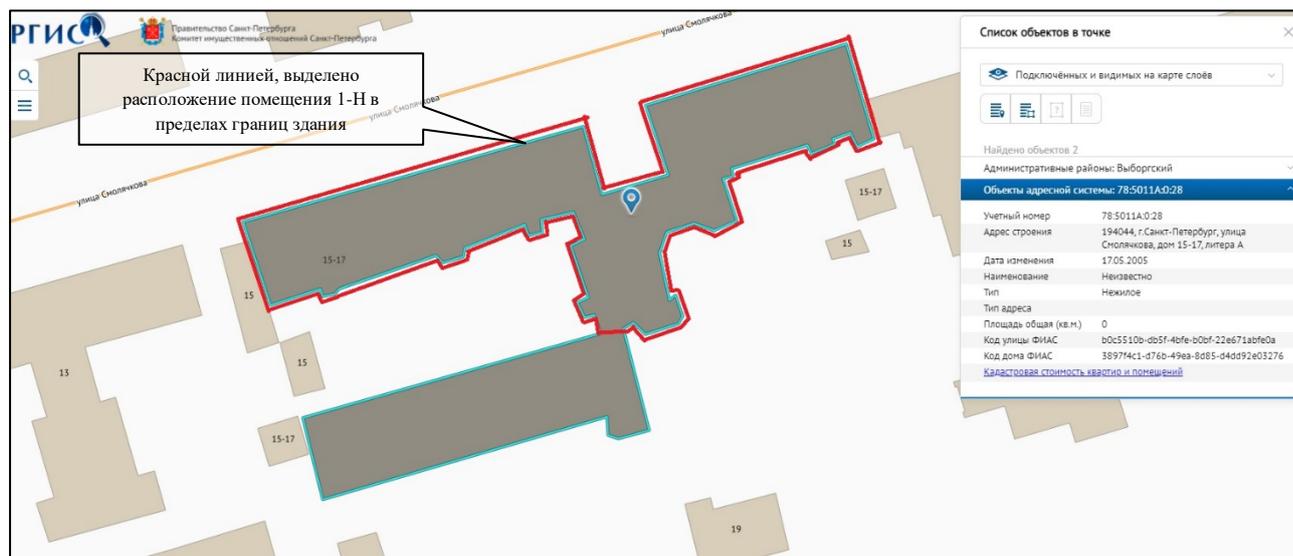


Рисунок 5 Границы здания, в котором расположен Объект оценки на сайте <https://rgis.spb.ru/mapi/>

Согласно данным с портала «РГИС Санкт-Петербурга» (сайт - <https://rgis.spb.ru/mapi/>) в здании, в котором расположен Объект оценки расположены также зарегистрированы иные объекты недвижимости: жилые помещения (квартиры) и нежилые помещения.



Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0501101:2139
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Смольячкова, дом 15-17, литера А, помещение 1-Н
Площадь, кв.м	4467.3
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	185798115.79
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	78-78-39/064/2013-259
Кадастровый номер	78:36:5011А:0:28:14

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права</p>	<p>Собственность № 78:36:0501101:2139-78/039/2017-1 от 03.03.2017</p>
<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</p>	<p>Иные ограничения (обременения) прав № 78-01-86/2003-478.2 от 11.07.2003</p>

Рисунок 6. Справочная информация по Объекту оценки

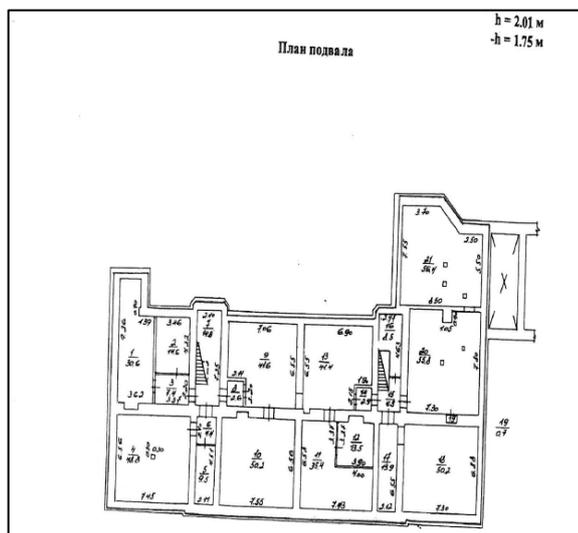


Рисунок 7. План помещения 1-Н, подвал



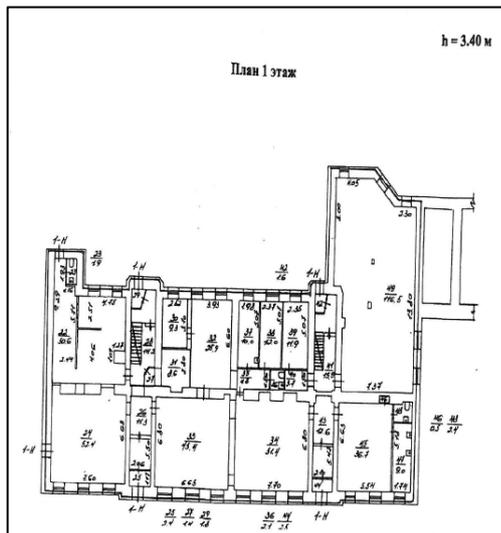


Рисунок 8. План помещения 1-Н, 1 этаж

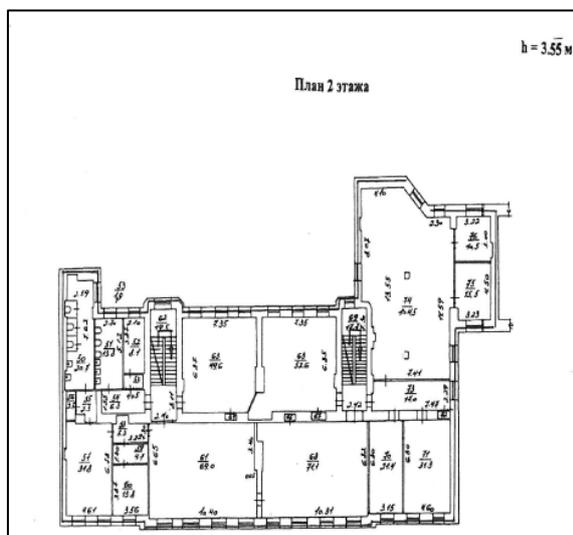
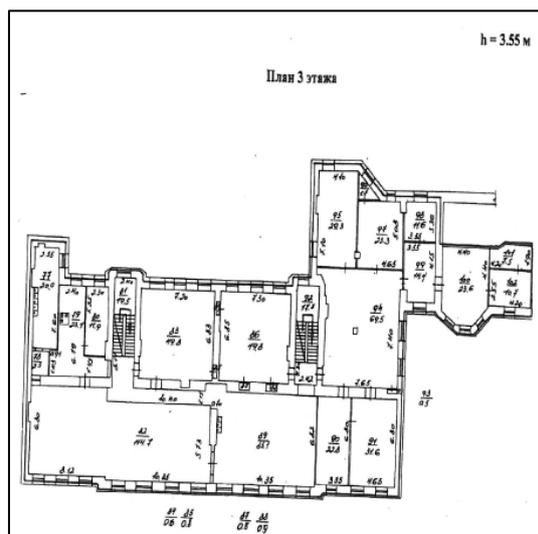


Рисунок 9. План помещения 1-Н, 2 этаж



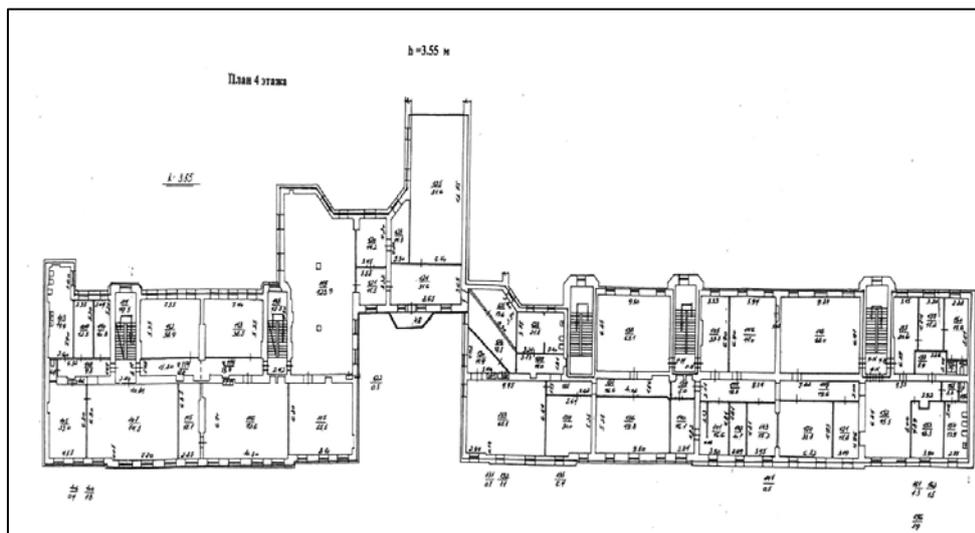


Рисунок 11. План помещения 1-Н, 4 этаж

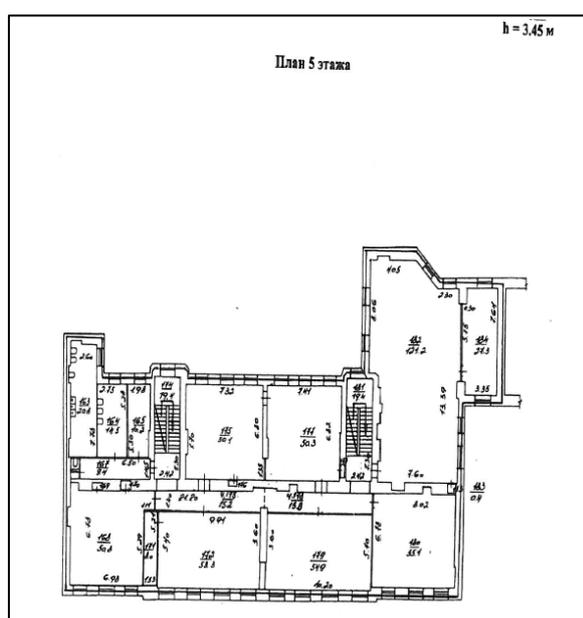


Рисунок 12. План помещения 1-Н, 5 этаж

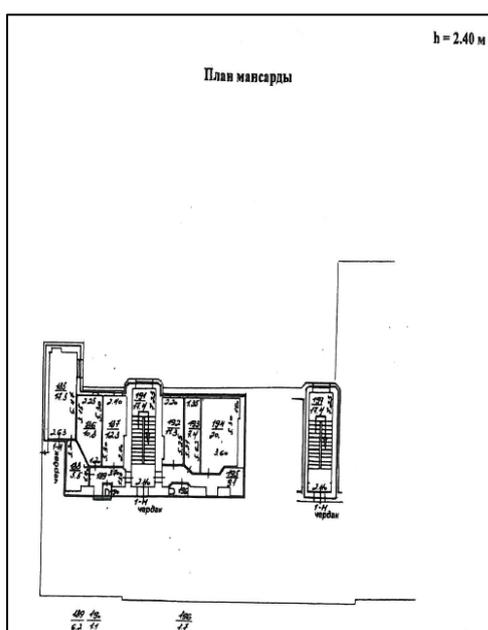


Рисунок 13. План помещения 1-Н, мансарда



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

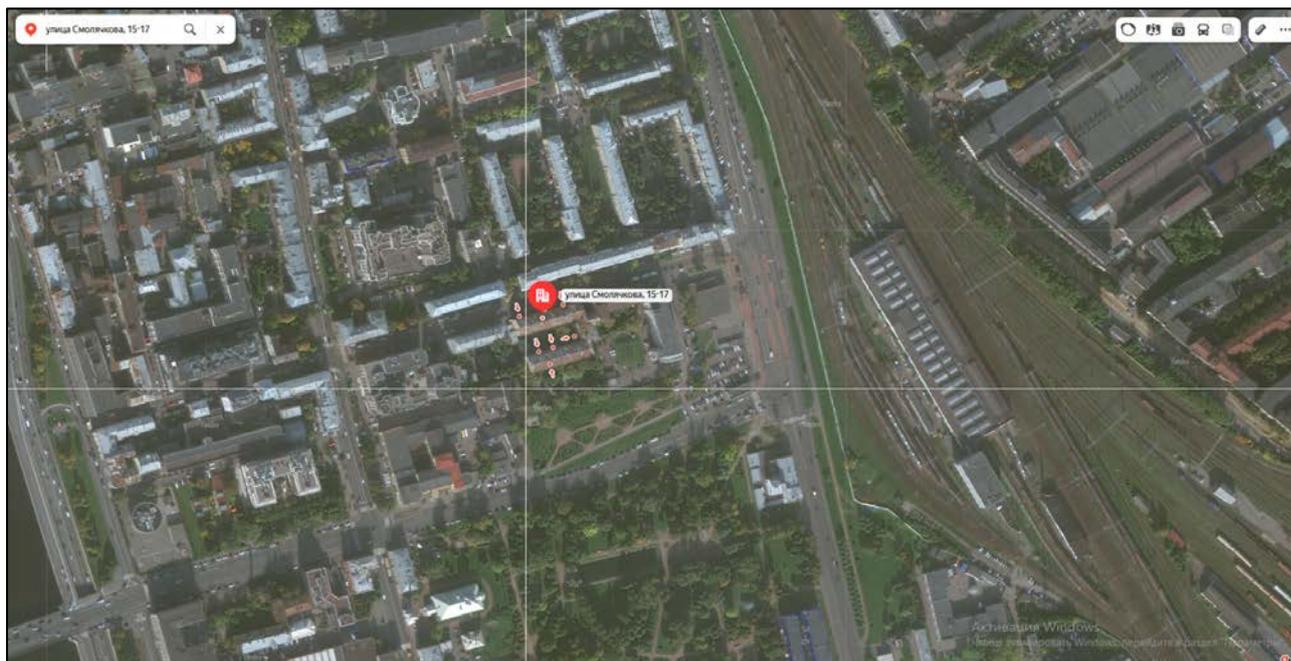


Рисунок 14. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами. В 250 метрах от здания, где расположен Объект оценки проходит железная дорога.

В ближайшем окружении расположены: Бизнес-центр «ГАП», отделение Сбербанка, продуктовый магазин, цветочный магазин, кафе, СПб ГБУК клуб Выборгская сторона, отделение почты, агентство занятости населения и другие объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупных транспортных магистралей – Лесного проспекта и Большого Сампсониевского проспекта, расстояние до них – около 200 м.

Ближайшая станция метро «Выборгская» располагается в 2 минутах (193 м) ходьбы пешком.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-5711200 от 01.02.2021 г. есть Прочее ограничение (обременение) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Смольячкова, дом 15-17, литера А, помещение 1-Н: № 78-01-86/2003-478.2 от 02.03.2017 г., срок действия с 11.07.2003 г., основание государственной регистрации – «Приказ КГИОП №15», выдан 20.01.2001г.

Согласно письму КГИОП №01-43-9698/22-0-1 от 12.04.2022 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Смольячкова, дом 15-17, литера А: частично (часть помещений на 4-м этаже) на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Б. Е. Фурмана».

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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(36)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) «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».

В соответствии с письмом Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу №ИВ-130-510 от 03.03.2021 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Смолячкова, дом 15-17, литера А, помещение 1-Н не является объектом гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Смолячкова, дом 15-17, литера А, помещение 1-Н», обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объектов:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объектах, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 4 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 5 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 6 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 7 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 8 – Ближайшее окружение и подъездные пути





Фото № 9 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 10 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 11 – Ближайшее окружение и подъездные пути (придворовая территория)



Фото № 12 – Ближайшее окружение и подъездные пути (придворовая территория)





Фото № 13 – Здание, в котором находится объект оценки (вид с придворовой территории)



Фото № 14 – Здание, в котором находится объект оценки (вид с придворовой территории) – проход/подъезд к зданию через шлагбаум



Фото № 15 – Здание, в котором находится объект оценки (вид с придворовой территории)



Фото № 16 – Здание, в котором находится объект оценки (вид с придворовой территории)



Фото № 17 – Вход в помещение (отдельный с улицы)



Фото № 18 – Расположение окон, входов в помещение (с улицы)





Фото № 19 – Состояние внутренних помещений



Фото № 20 – Состояние внутренних помещений



Фото № 21 – Состояние внутренних помещений



Фото № 22 – Состояние внутренних помещений



Фото № 23 – Состояние внутренних помещений



Фото № 24 – Состояние внутренних помещений



Фото № 25 – Состояние внутренних помещений

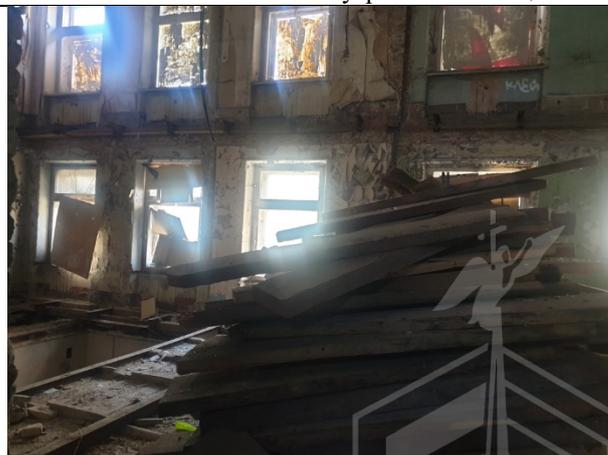


Фото № 26 – Состояние внутренних помещений





Фото № 27 – Состояние внутренних помещений



Фото № 28 – Состояние внутренних помещений



Фото № 29 – Состояние внутренних помещений



Фото № 30 – Состояние внутренних помещений



Фото № 31 – Состояние внутренних помещений



Фото № 32 – Состояние внутренних помещений

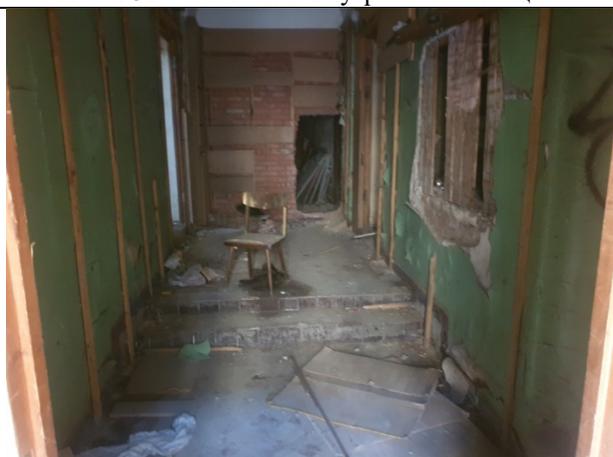


Фото № 33 – Состояние внутренних помещений

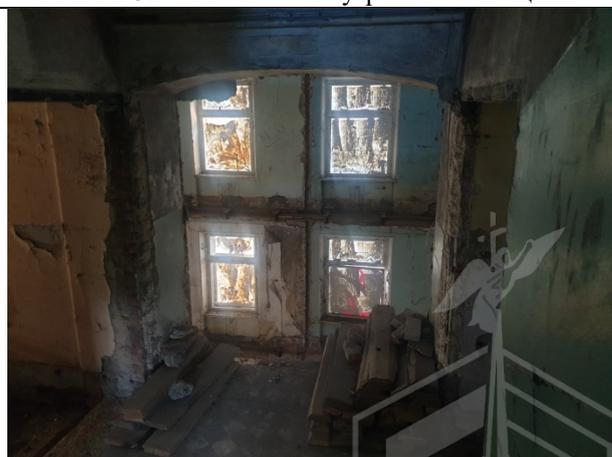


Фото № 34 – Состояние внутренних помещений



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Смольячкова, дом 15-17, литера А, помещение 1-Н, общая площадь
4467,3 кв.м, кадастровый номер 78:36:0501101:2139, подвал, 1-5 этаж, мансарда

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Смольячкова, дом 15-17, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 4467,3 кв.м, кадастровый номер 78:36:0501101:2139, подвал, 1-5 этаж, мансарда
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 06.05.2022, при дневном освещении.
Вход	3 отдельных с улицы, 3 отдельных со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Все коммуникации утрачены
Наличие перепланировок	Выявлены множественные перепланировки, элементы благоустройства отсутствуют (согласно «Акту обследования объекта нежилого фонда» от 05.04.2021 г.)
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Объект не используется, захламлен. Между 2-5 этажами отсутствуют перекрытия, подвал затоплен (согласно «Акту обследования объекта нежилого фонда» от 05.04.2021 г.)

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А. С.
Подпись	
Дата	06.05.2022



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.*

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, улица Смолячкова, дом 15-17, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 4467,3 кв.м, кадастровый номер 78:36:0501101:2139, подвал, 1-5 этаж, подвал	20 016	89 416 667	24 019	107 300 000
Итого:	20 016	89 416 667	24 019	107 300 000

