

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 6-Н

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 18. литера Г, помещение 6-Н		
Площадь помещения	120,8 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:07:0003126:2632	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39026689 от 15.04.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	3 772 930,43	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39026689 от 15.04.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2020 г.	490 498,3	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.12.2020
Остаточная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2020 г.	150 773,07	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-002/2021-39026689 от 15.04.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39026689 от 15.04.2021 г.
Этаж расположения	Подвал	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39026689 от 15.04.2021 г.
Вид права	Собственность 78:07:0003126:2632-78/031/2020-1 от 03.08.2020	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39026689 от 15.04.2021 г.
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации	по данным визуального осмотра, Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга", а также письма администрации Петроградского района Санкт-Петербурга № 01-37-5405/21-0-1 от 12.05.2021
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в стене между ч.п.5 пом. 6-Н и ч.п.2 1ЛК оборудован проход доступ в ч.п.2 1ЛК возможен только из ч.п.5 пом. 6-Н, проход между ч.п.1 и ч.п.2 1ЛК заложен. Из ч.п.2 1ЛК находится проход в помещение с водомерным узлом.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.04.2021 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 27.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



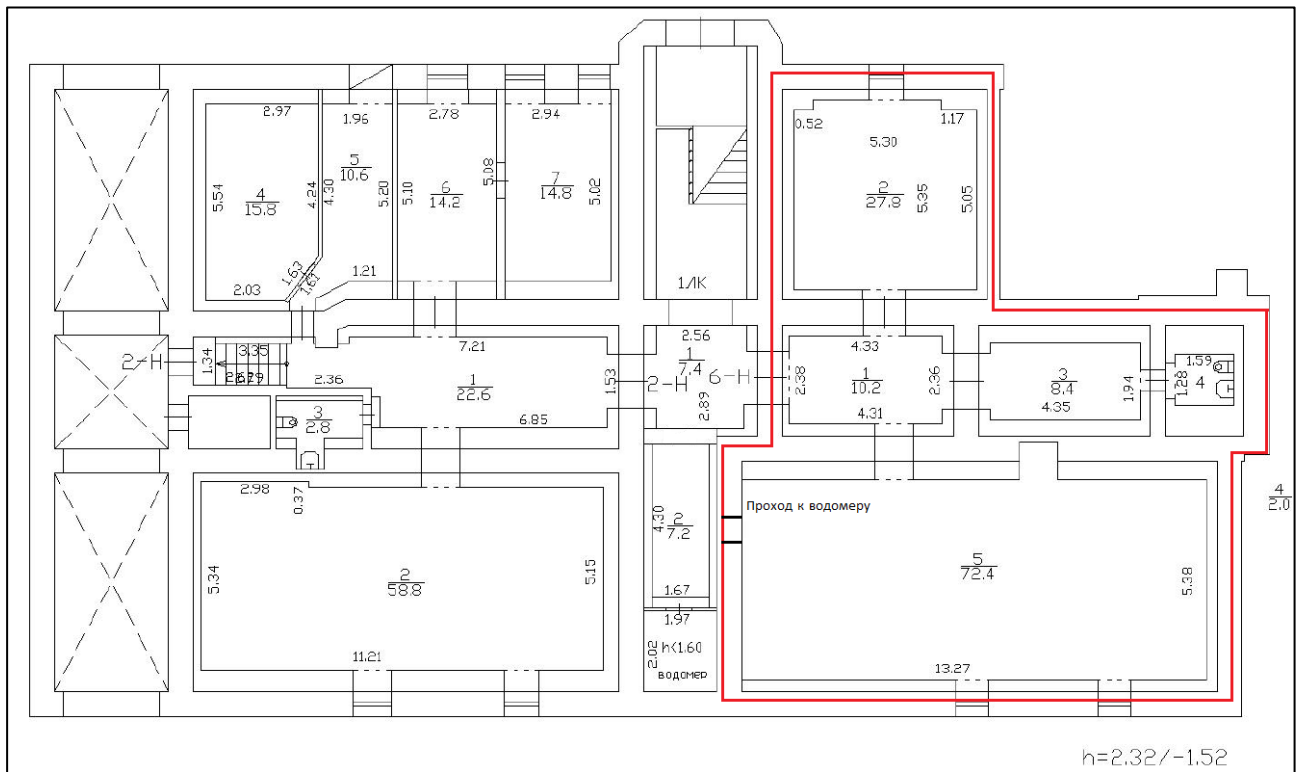


Рисунок 3. Расположение пом. 6-Н на плане подвала

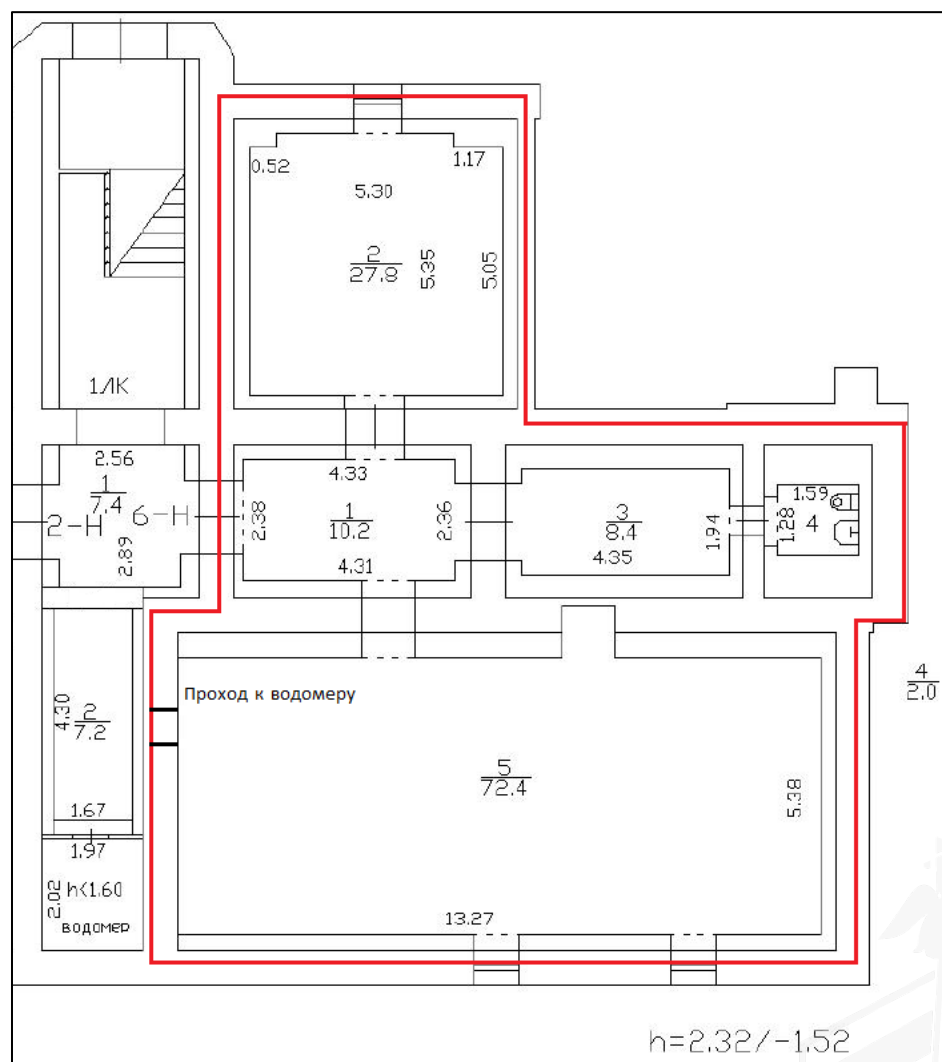


Рисунок 4. План помещения 6-Н

Как было указано в таблице выше, в стене между ч.п.5 пом. 6-Н и ч.п.2 1ЛК оборудован

проход доступ в водомерный узел осуществляется только через ч.п.5 пом. 6-Н, проход между ч.п.1 и ч.п.2 1ЛК заложен. По документам помещение с водомером не относится к оцениваемому объекту.

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в Петроградском районе г. Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки с включением объектов коммерческого назначения (продовольственные магазины, рестораны, кафе), делового назначения (БЦ «Сенатор», «Резон», «Кристалл» и пр.), социального назначения (детские сады №№ 25, 39, 50, 62, 64, Академическая гимназия № 56, гимназия №70, Колледж туризма и гостиничного сервиса, медицинские центры, и пр.), объекты социально-культурного назначения (Сквер Шевченко, Сквер Профессора Попова, Геслеровский сад, Музей петербургского авангарда, Северо-Западный филиал ГМИИ им. А.С. Пушкина (ГЦСИ в Петербурге) и пр.).

Проход к помещению расположен со стороны набережной реки Карповки. Вход в помещение находится во дворе.

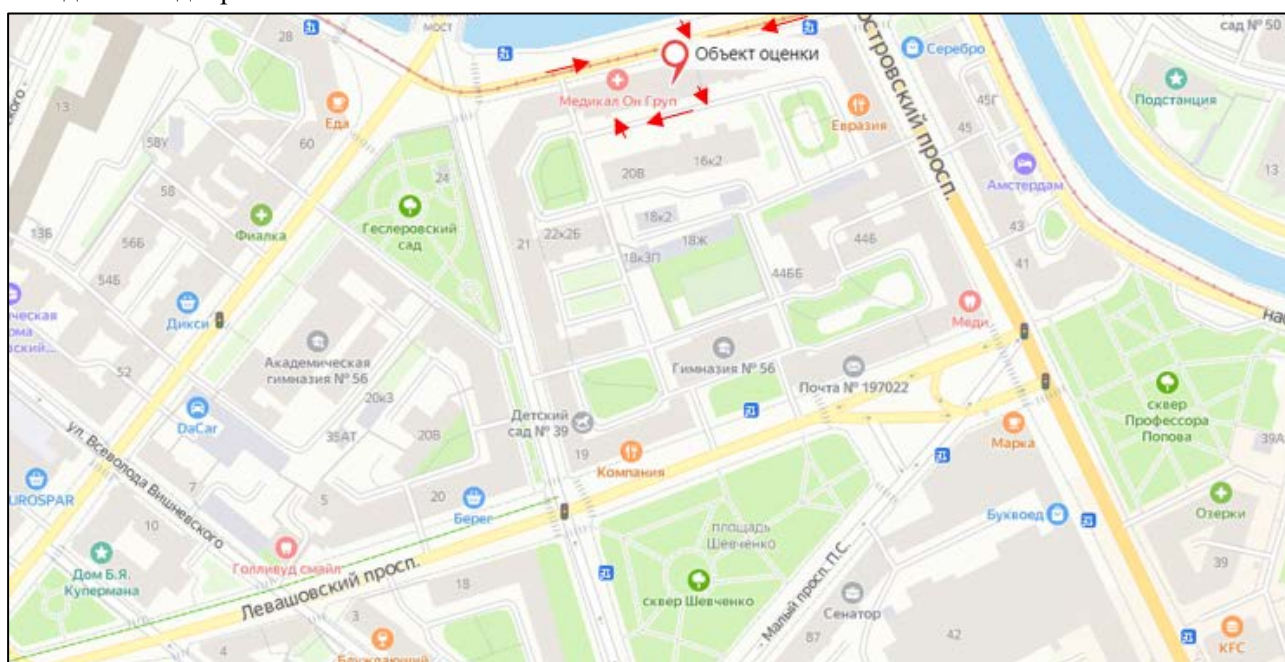


Рисунок 5. Расположение проходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 18. литеры Г, помещение 6-Н. Подъезд к Объекту оценки осуществляется через набережную реки Карповки, Каменноостровский проспект, Левашовский проспект.

Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки ограниченная, на въезде во двор установлен шлагбаум. Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Станция метро «Петроградская» располагается в 2 минутах (500 м) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Левашовский проспект») расположена на расстоянии 270 м (3 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки, через которую проходят маршрутное такси с №К-120, а также троллейбусы №34.

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.

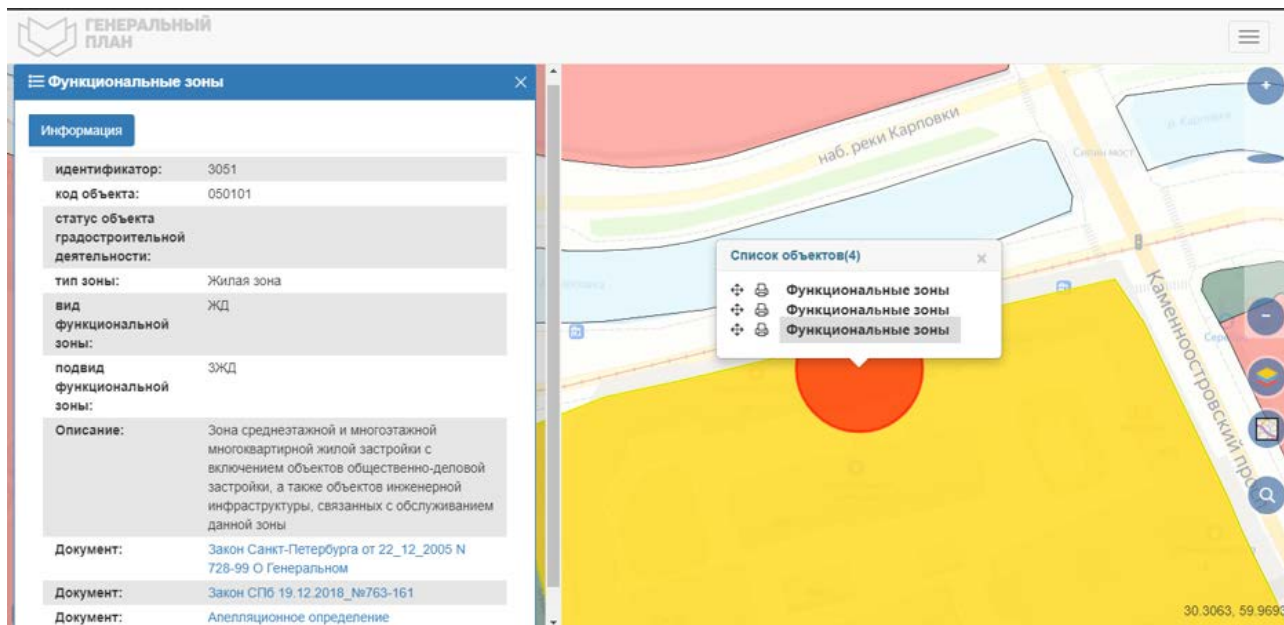


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.

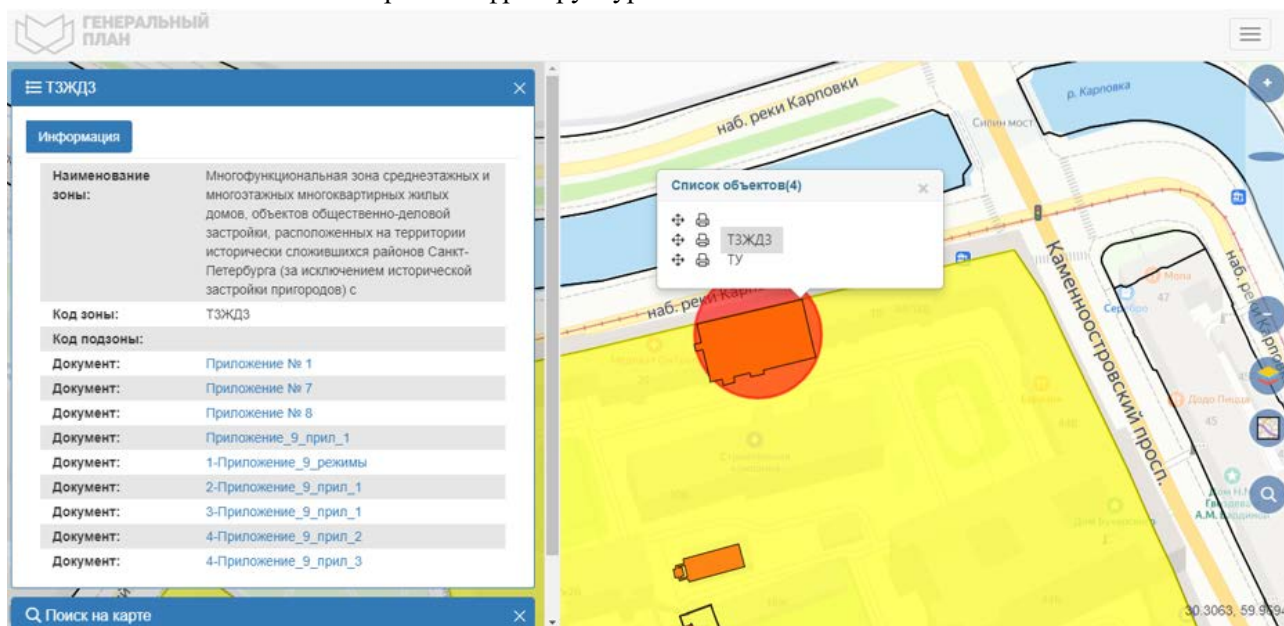


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-39026689 от 15.04.2021 г. ограничений (обременений) прав на Объект оценки – нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 18, литера Г, помещение 6-Н, общая площадь 120,8 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003126:2632, подвал, не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-617/20-0-1 от 25.01.2021 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, д. 18, литера Г 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 зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)).

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".

Согласно сведениям из письма КИО №УРУИ-609/21 от 14.04.2021 г. признаки общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 18. литера Г, отсутствуют, уточнение имущественно-правового статуса на Межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях, не требуется.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 18. литера Г, помещение 6-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 (проход к водомерному узлу заложен)



Фото № 6 - Внутренне состояние



Фото № 7 - Внутреннее состояние



Фото № 8 - Внутреннее состояние



Фото № 9 - Внутреннее состояние



Фото №10 - Внутреннее состояние



Фото № 11 - Внутреннее состояние

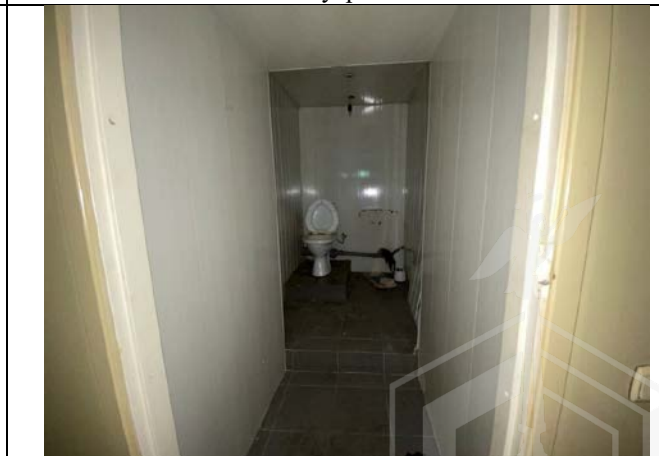


Фото № 12 - Внутреннее состояние

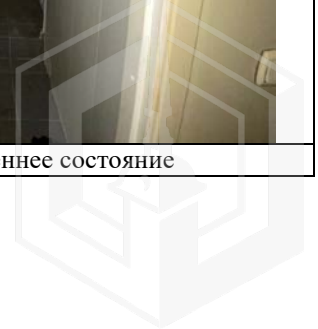




Фото № 13 - Внутреннее состояние



Фото № 14 – Окно в помещении со двора



Фото № 15 – Окно в помещении со двора



Фото № 16 – Окно в помещении с улицы



Фото № 17 - Фасад здания (внутри двора)



Фото № 18 - Фасад здания (внутри двора)



Фото № 19 – Адрес



Фото № 20 – Здание





Фото № 21 – Ближайшее окружение



Фото № 22 – Ближайшее окружение



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 18, литера Г, помещение 6-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, д. 18, лит. Г, пом. 6-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 18, литера Г, помещение 6-Н, общая площадь 120,8 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003126:2632, подвал
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	120,8
Этаж	Подвал
Кадастровый номер помещения	78:07:0003126:2632
Кадастровая стоимость, руб.	3 772 930,43
Кадастровый номер здания	78:07:0003126:2015
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность №78:07:0003126:2632-78/031/2020-1 от 03.08.2020
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 26.08.2022, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет общий вход со двора В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации. Визуально выявлены перепланировки: - в стене между ч.п.5 пом. 6-Н и ч.п.2 1ЛК оборудован проход; - доступ в ч.п.2 1ЛК возможен только из ч.п.5 пом. 6-Н, проход между ч.п.1 и ч.п.2 1ЛК заложен. - из ч.п.2 1ЛК находится проход в помещение с водомерным узлом. Общее состояние удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено. В помещении проходят транзитные трубы.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф.И.О.	Сергеев А.А.	Ф.И.О.	
Подпись		Подпись	
Дата	26.08.2022	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, магазин, 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 реки Карповки, дом 18, литера Г, помещение 6-Н, общая площадь 120,8 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003126:2632, подвал	43 460	5 250 000	52 152	6 300 000
Итого:	43 460	5 250 000	52 152	6 300 000

