

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Правды, дом 16, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 11 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001691:2615, 1 этаж**

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 31.05.2022;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

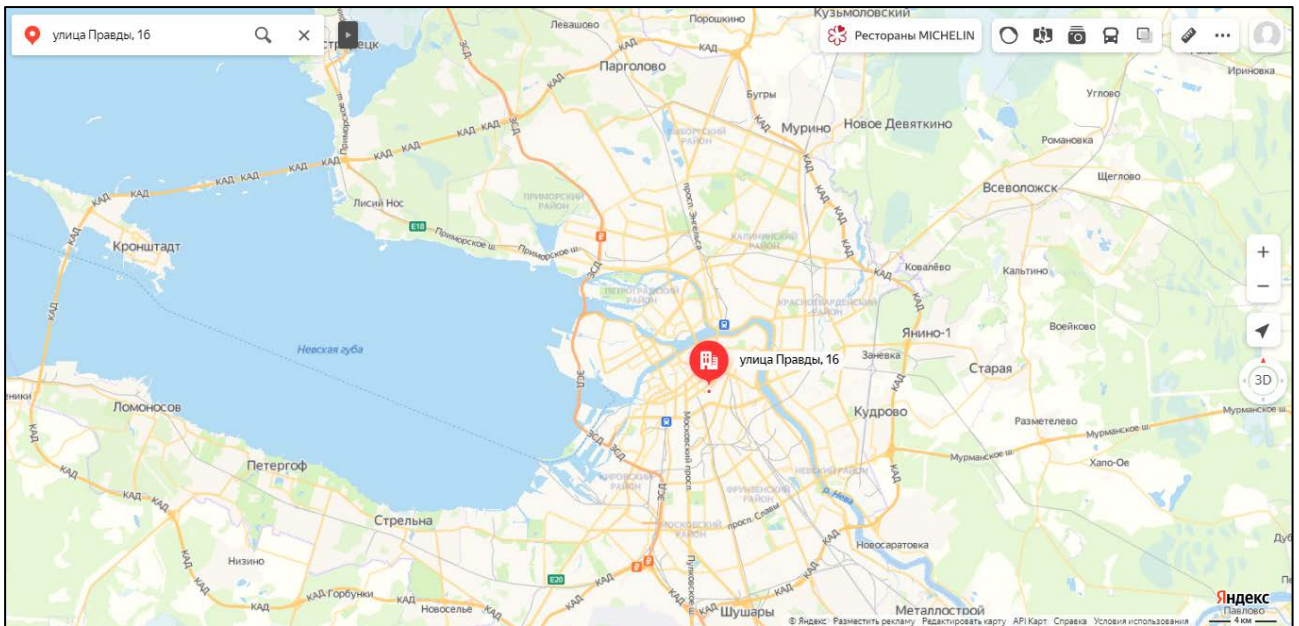


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

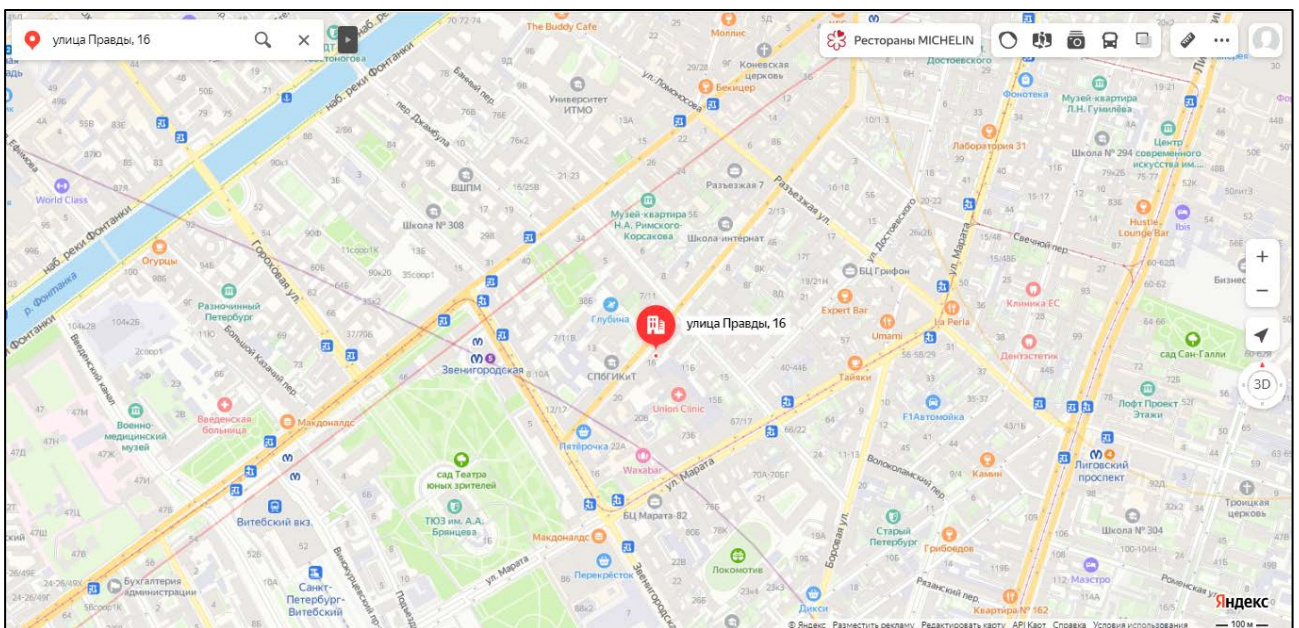


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 6-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Правды, дом 16, литера А, помещение 6-Н		
Площадь помещения	11 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:31:0001691:2615	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-101678696 от 11.08.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	2 233 033,18	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-101678696 от 11.08.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	29 805,96	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 03.09.2021 г.
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	22 082,43	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 03.09.2021 г.
Наименование	Данные отсутствуют	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-101678696 от 11.08.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-101678696 от 11.08.2021 г.
Этаж расположения	Этаж № 1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-101678696 от 11.08.2021 г.
Высота помещения	3,35	согласно ведомости помещений и их площадей ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района СПб от 02.07.2007 г.
Вид права	Собственность 78:31:0001691:2615-78/011/2021-1 26.07.2021 16:39:25	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-101678696 от 11.08.2021 г.
Вход	2 Общих с улицы, общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 13.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, канализации	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 13.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 13.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 13.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 13.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



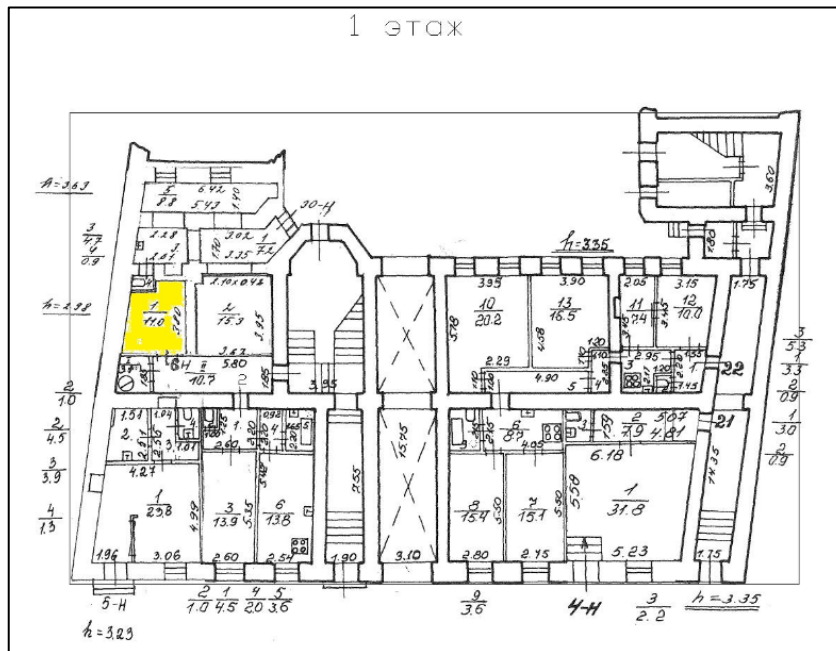


Рисунок 3. Расположение пом. 6-Н на плане 1 этажа здания

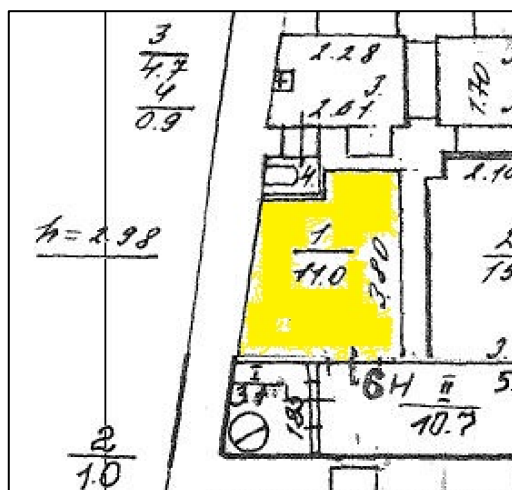


Рисунок 4. План помещения 6-Н




 <b>Помещение</b> <small>Дата обновления информации: 17.09.2020</small>		ДЕЙСТВИЯ ...
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Помещение	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:31:0001691:2615	
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Правды, д. 16, литера. А, пом. 6-Н	
Площадь, кв.м	11	
Назначение	Нежилое	
Этаж	1	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	2233033.18	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001691:2615-78/011/2021-1 от 26.07.2021	

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки

### 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-Петербурга. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, аптеками, кафе. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 19, детский сад № 53 (консультативно-практический центр), школа им. А. Мальро, школа № 321, школа интернат, Детская библиотека им. А.С. Пушкина, Институт кино и телевидения СПбГИКиТ, Центр хирургии кисти, БЦ Разъезжая, БЦ Грифон, БЦ Ренессанс Плаза, Преображенская церковь, ТЮЗ им. А.А. Брянцева.

Вход в помещение общий с улицы и общий со двора.





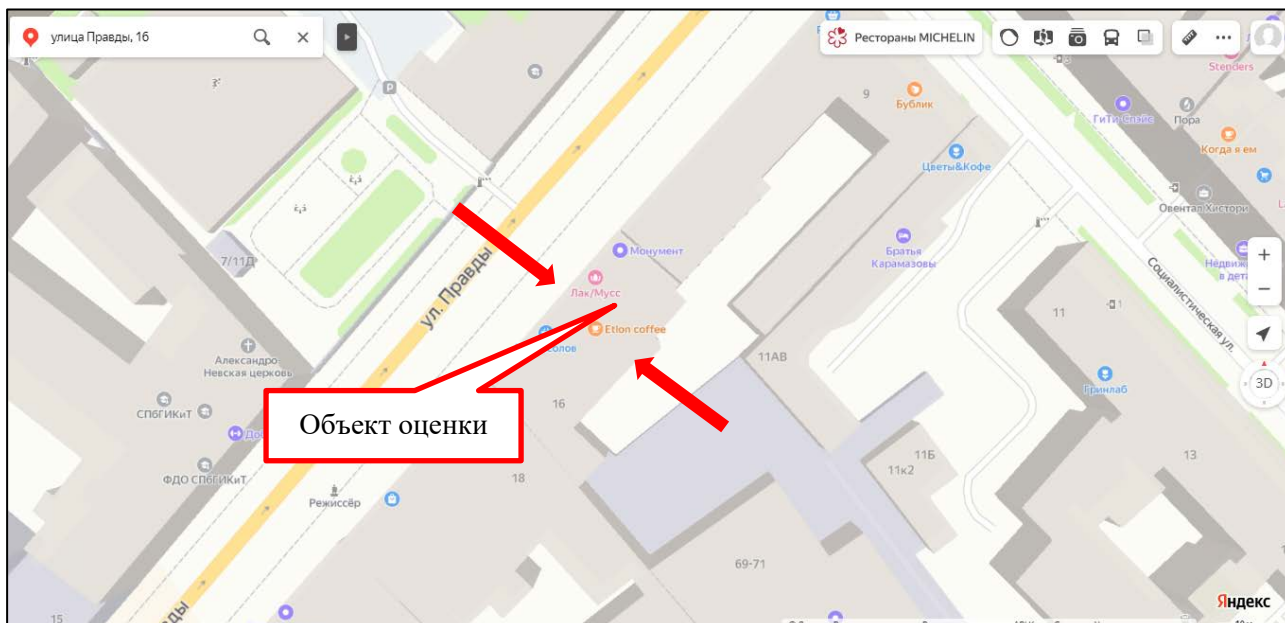


Рисунок 6. Расположение подходов к помещению

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен вблизи ул. Правды, ул. Звенигородской, ул. Марата и ул. Социалистической. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Звенигородская» располагается в 5 минутах (440 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Социалистическая улица») расположена на расстоянии 360 м (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (трамвай № 16).

### **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.

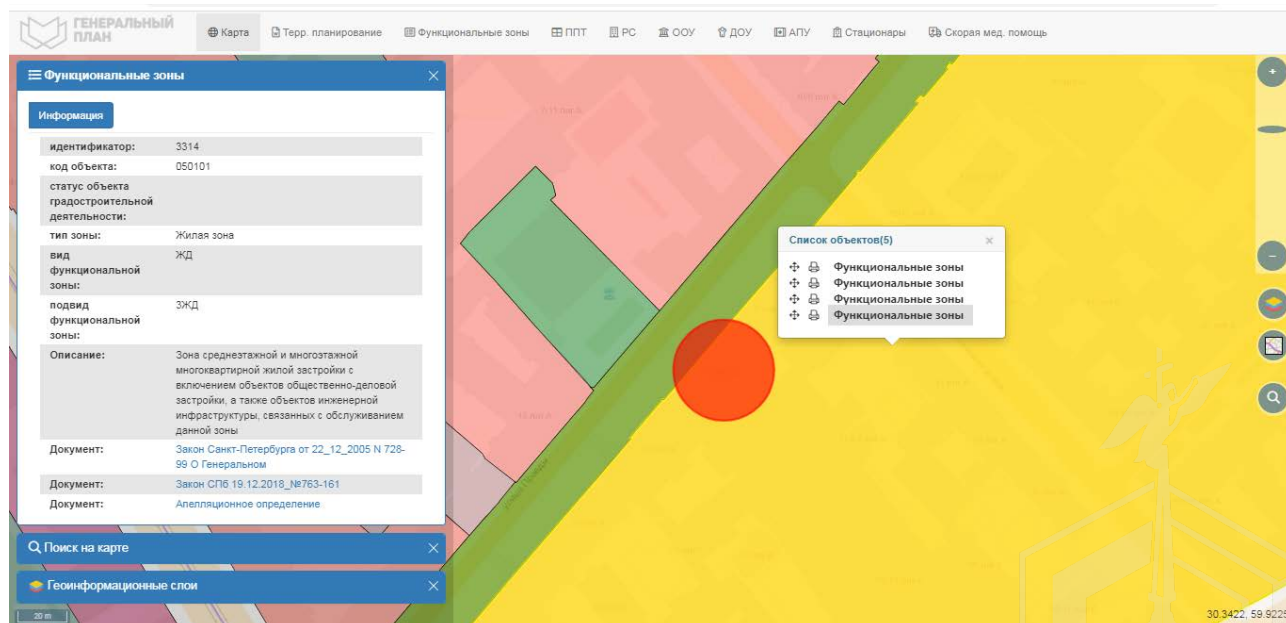


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.

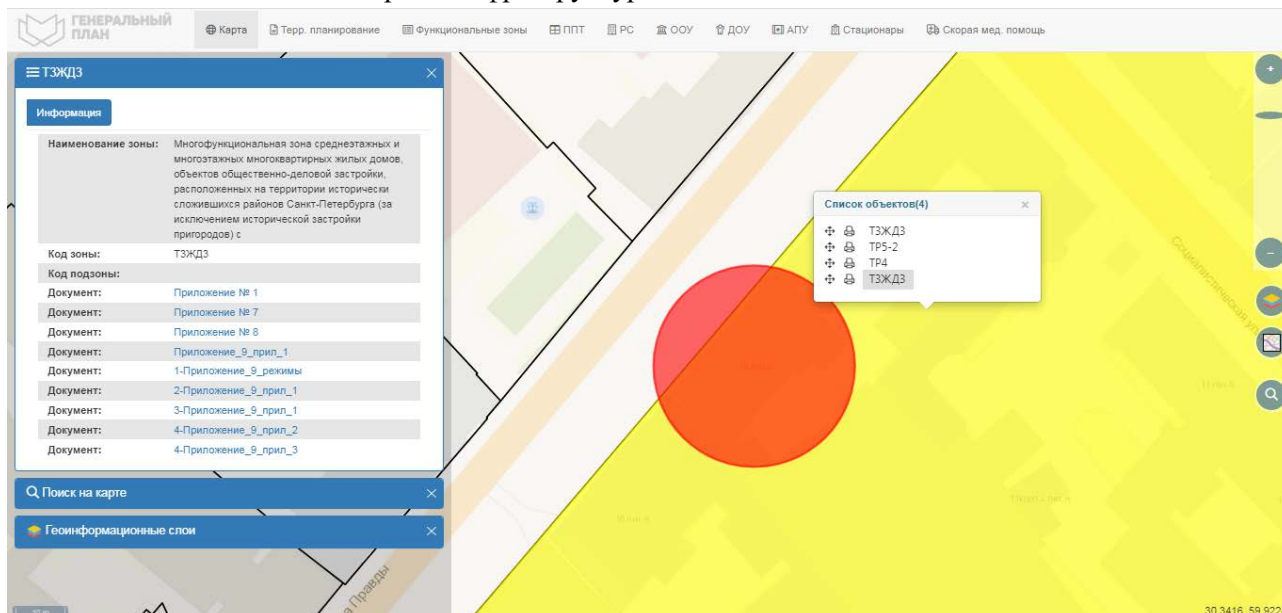


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН №07-6695/21-0-1 от 19.08.2021 г. Объект, расположенный по адресу: 191126, г. Санкт -Петербург, улица Правды, дом 16, 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)), 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).

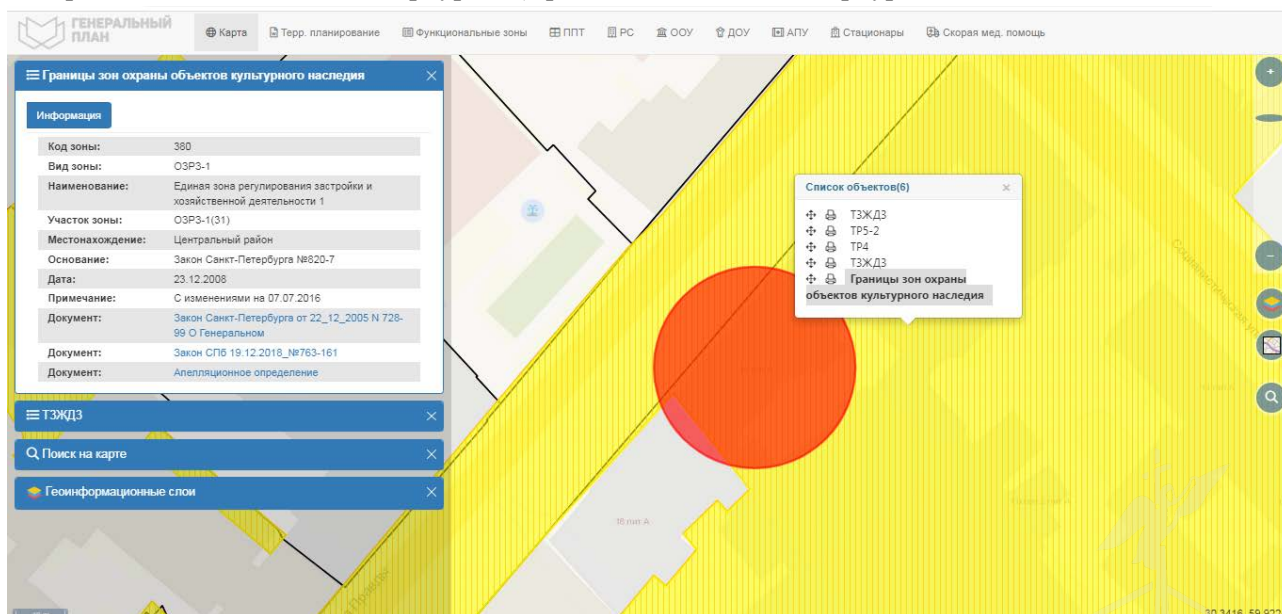


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте границ зон охраны объектов культурного наследия

#### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-101678696 от 11.08.2021 г.

ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Правды, д. 16, литера. А, пом. 6-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН №07-6695/21-0-1 от 19.08.2021 г. Объект, расположенный по адресу: 191126, г. Санкт -Петербург, улица Правды, дом 16, 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(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 (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».

\*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, ул. Правды, дом 16, литера А, помещение 6-Н



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 5 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 6 – Вход в помещение (общий с улицы)







Фото № 7 – Вход в помещение  
(Общий со двора и улицы)



Фото № 8 – Вход в помещение



Фото № 9 – Вход в помещение



Фото № 10 – Вход в помещение



Фото № 11 – Внутреннее состояние



Фото № 12 - Внутреннее состояние



Фото № 13 - Внутреннее состояние




Фото № 14 – Внутреннее состояние



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург,  
ул. Правды, дом 16, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 11 кв.м,  
кадастровый номер 78:31:0001691:2615, 1 этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Правды, дом 16, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 11 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001691:2615, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 31.05.2022, при дневном освещении.
Вход	2 Общих с улицы, общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, канализация.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Сергеев А. А.
Подпись	
Дата	31.05.2022



### 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 (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, ул. Правды, дом 16, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 11 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001691:2615, 1 этаж	90 909	1 000 000	109 091	1 200 000
<b>Итого:</b>	<b>90 909</b>	<b>1 000 000</b>	<b>109 091</b>	<b>1 200 000</b>

