

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Балтийская улица,
дом 36/9, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 101,5 кв.м, кадастровый номер
78:15:008056:1157, 1 этаж**

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 27.12.2022.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

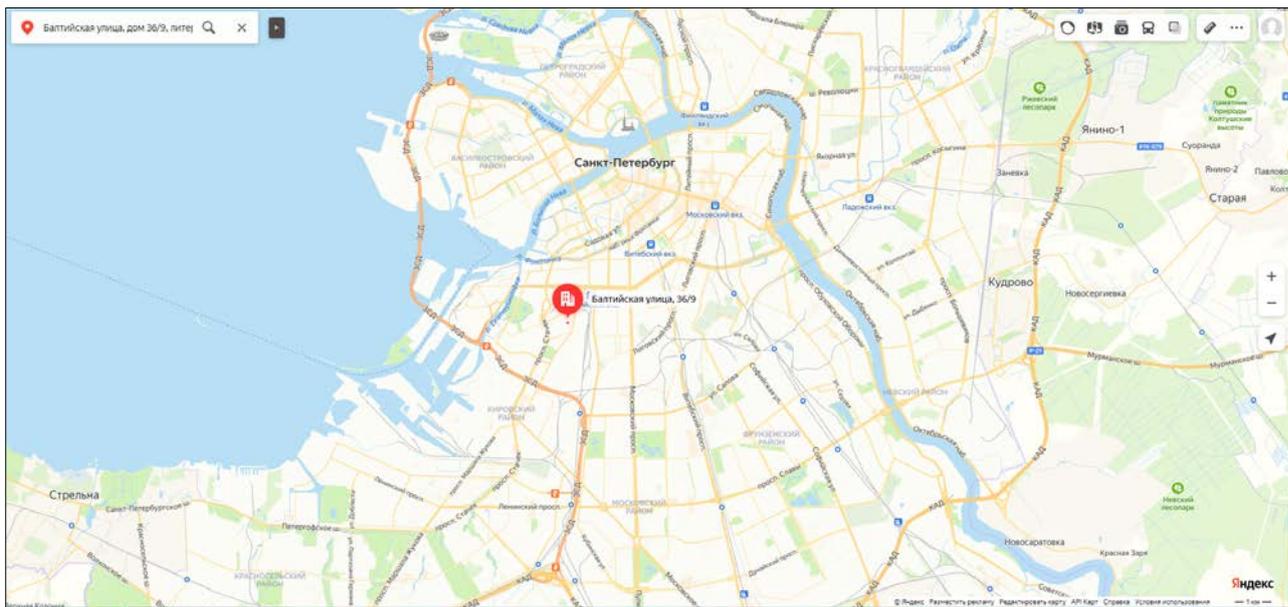


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

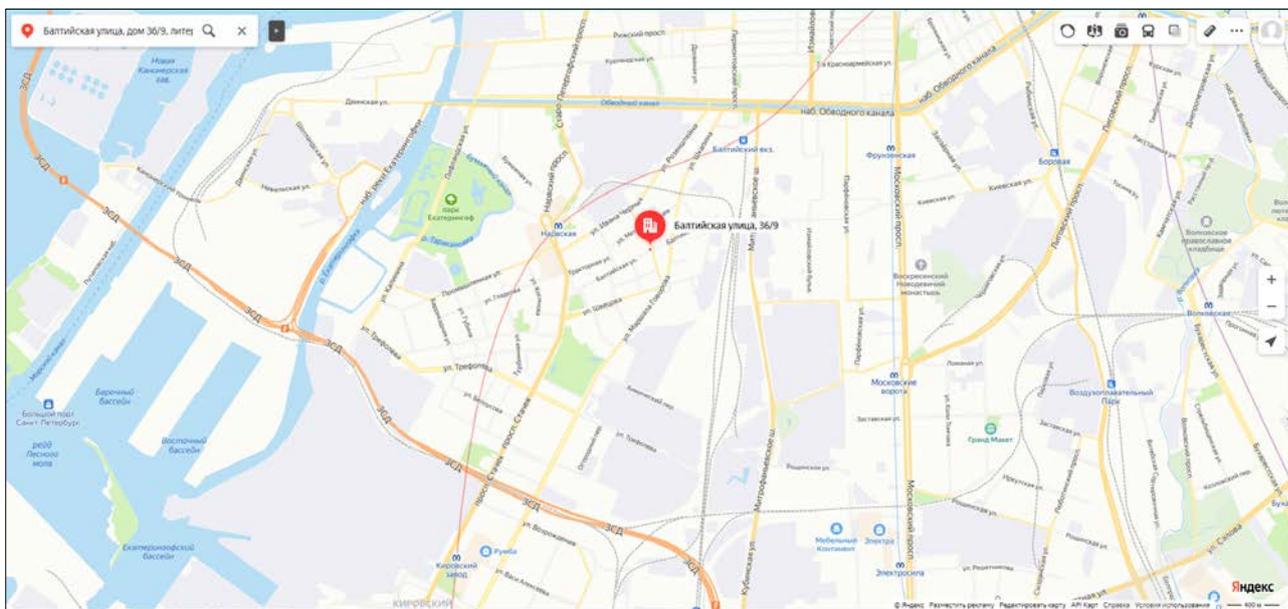


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Площадь помещения	101,5 кв. м
Кадастровый номер	78:15:0008056:1157
Кадастровая стоимость, руб.	6 567 046,97
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	475 926,73
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	35 256,79
Наименование	Помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	2,95
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность, 78-78-70/115/2014-245, 22.12.2014
Вход	1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация)
Наличие перепланировок	Визуально была выявлена перепланировка, снесена перегородка между ч.п. №10 и №6. Между ч.п. № 6 и № 7 частично демонтирована дверь. Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

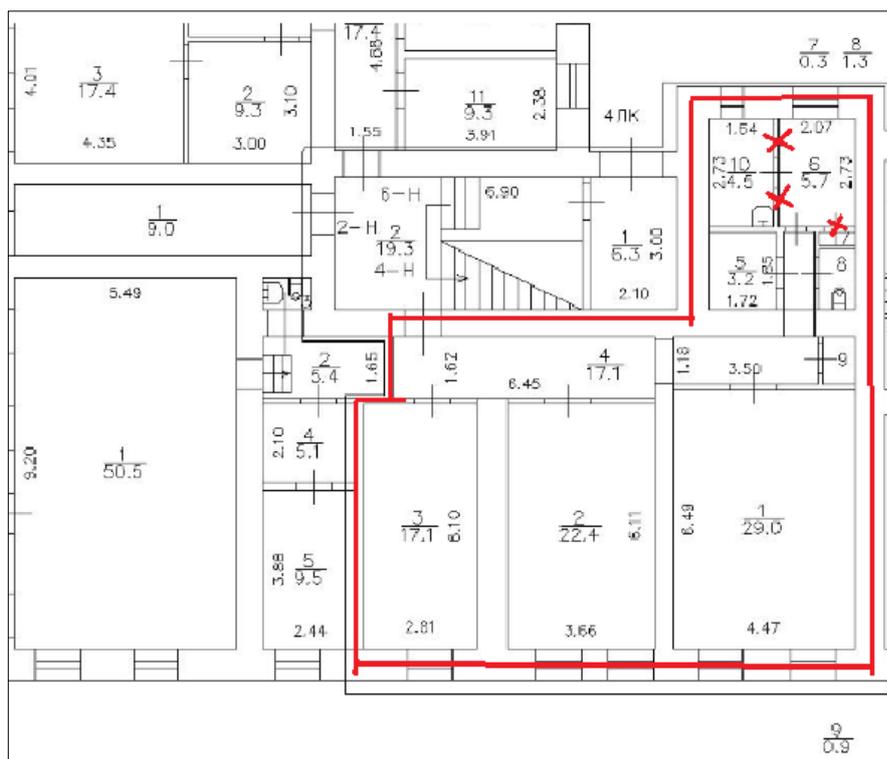


Рисунок 3. План помещения 4-Н на плане 1 этажа здания



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

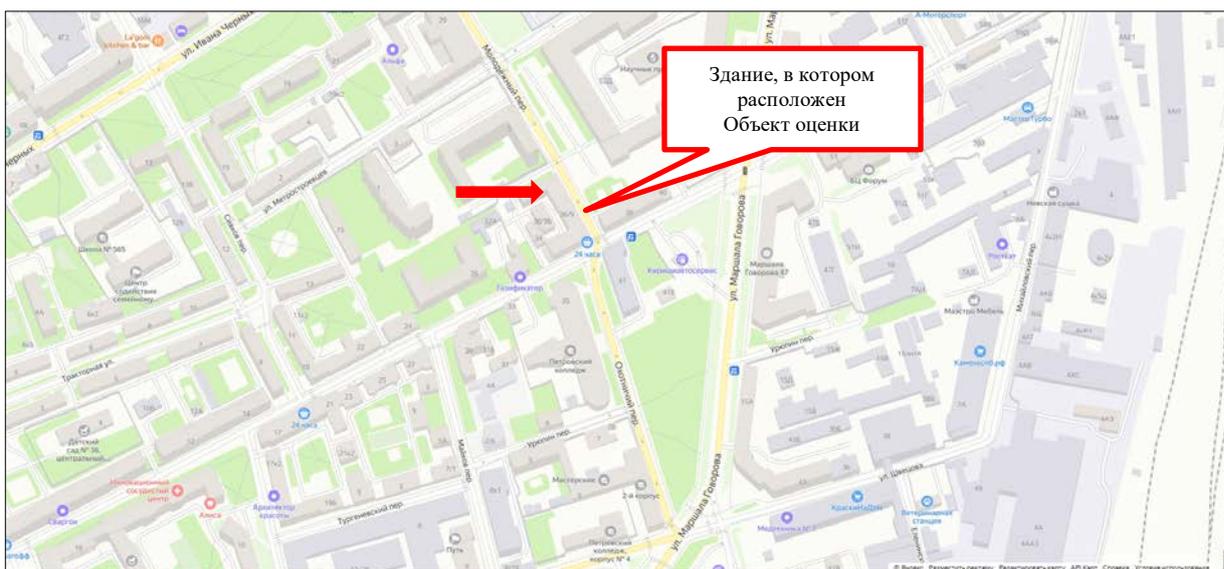


Рисунок 4. Расположение подходов к помещению

 - вход в помещение со двора

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, общественно-деловыми и производственно-складскими (промышленными) объектами.

В ближайшем окружении расположены: магазин продуктов «Продукты 24 час», ГБОУ школа № 565, детский сад № 36, СПб ГБПОУ Петровский колледж, АЗС «Киришиавтосервис», магазин продуктов, автомойка, медицинский центр «Инновационный сосудистый центр», Государственный историко-краеведческий музей «Нарвская застава», Оптические приборы и оборудование научно-производственная организация, бизнес-центр «Балтийская 56», бизнес-центр «Балтийский порт», бизнес-центр «Форум».

Транспортная доступность

Объект оценки расположен пер. Молодежный, ул. Балтийская, а также на расстоянии около 260 м до ул. Маршала Говорова. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Нарвская» располагается в 11 минутах (0,94 км) пешей доступности.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Молодежный переулок» расположена на расстоянии 350 м от Объекта оценки, через данную остановку курсирует маршрутное такси № К-404. Также вблизи Объекта расположена остановка общественного транспорта «Урюпин переулок», расположенная на расстоянии 380 м от Объекта оценки, через данную остановку курсирует маршрутное такси № К-404.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-80593187 от 01.07.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 36/9, литера А, помещение 4-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5283/21-0-1 от 04.07.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 36/9, литера А, помещение 4-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 36/9, 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 (участок ЗРЗ(15)01).

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 № 2532-РЗ от 29.10.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 36/9, литера А, помещение 4-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 – Дворовая территория



Фото № 6 – Дворовая территория



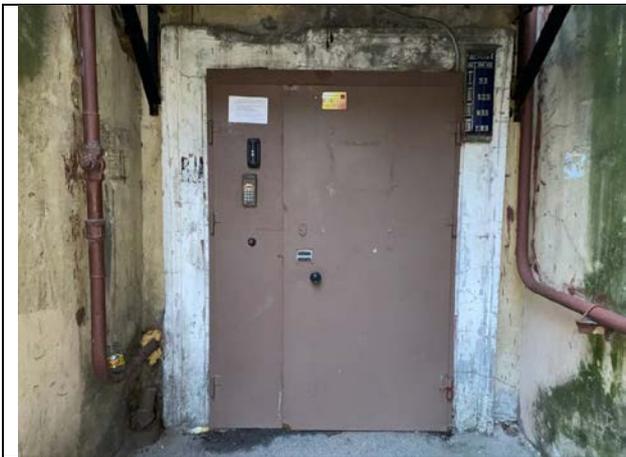


Фото № 7 – Вход в парадную



Фото № 8 – Проход к помещению



Фото № 9 – Проход к помещению



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



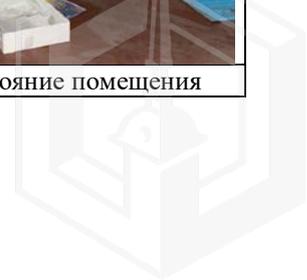
Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Балтийская улица, дом 36/9, литера А, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 36/9, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 101,5 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008056:1157, 1 этаж
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м	101,5
Этаж	1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.12.2022 г., при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет 1 общий вход со двора. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация). Визуально была выявлена перепланировка, снесена перегородка между ч.п. №10 и №6. Между ч.п. № 6 и № 7 частично демонтирована дверь. Наружные границы объекта не изменены. Состояние объект – удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	27.12.2022



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.

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

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, Балтийская улица, дом 36/9, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 101,5 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008056:1157, 1 этаж	58 456	5 930 000	70 108	7 116 000
Итого:	58 456	5 930 000	70 108	7 116 000

