

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Детская улица, дом 26,
литера А, помещение 2-Н, общая площадь 66,9 кв.м,
кадастровый номер 78:06:0002100:1584, подвал**

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 22.12.2022 г.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

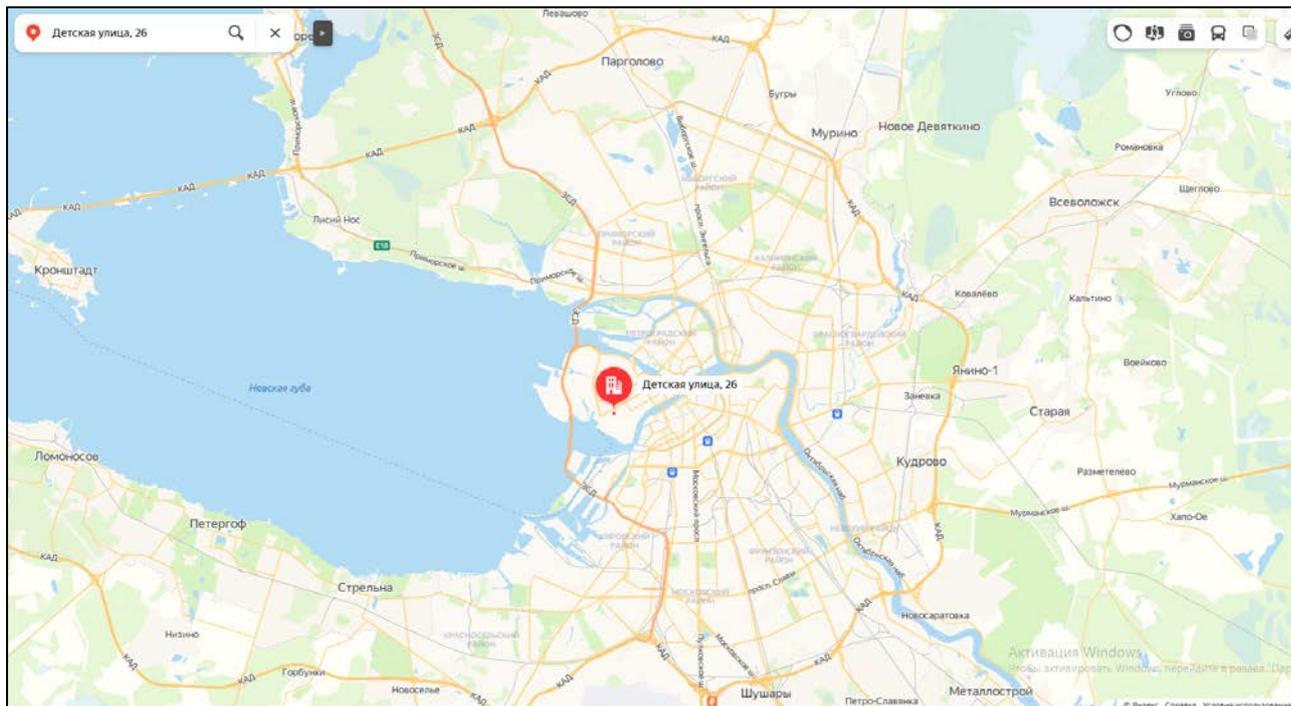


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

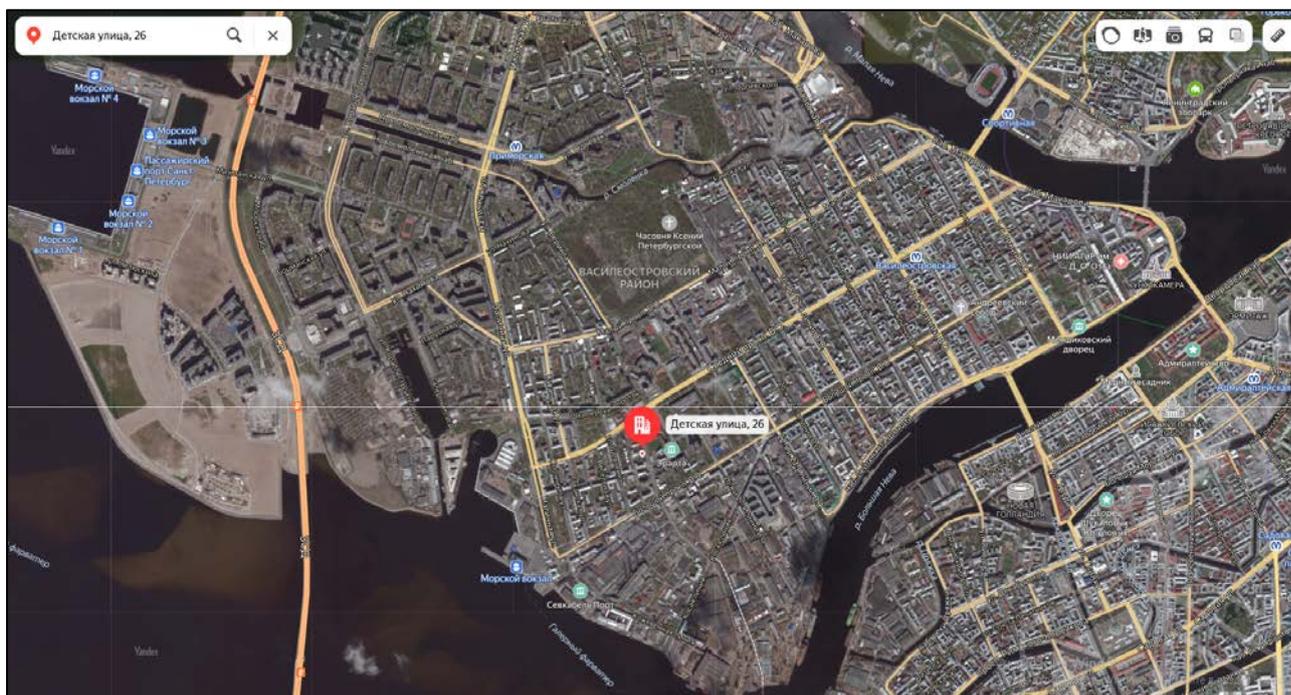


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Детская улица, дом 26, литера А, помещение 2-Н	
Показатель	Характеристика
Площадь помещения	66,9 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002100:1584
Кадастровая стоимость, руб.	1 521 700,84
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	7 346 315,84
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	7 346 315,84
Наименование	Прачечная
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,60 (заглубление – 1,47)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность, 78-78-01/0196/2005-154, 29.06.2005
Вход	2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

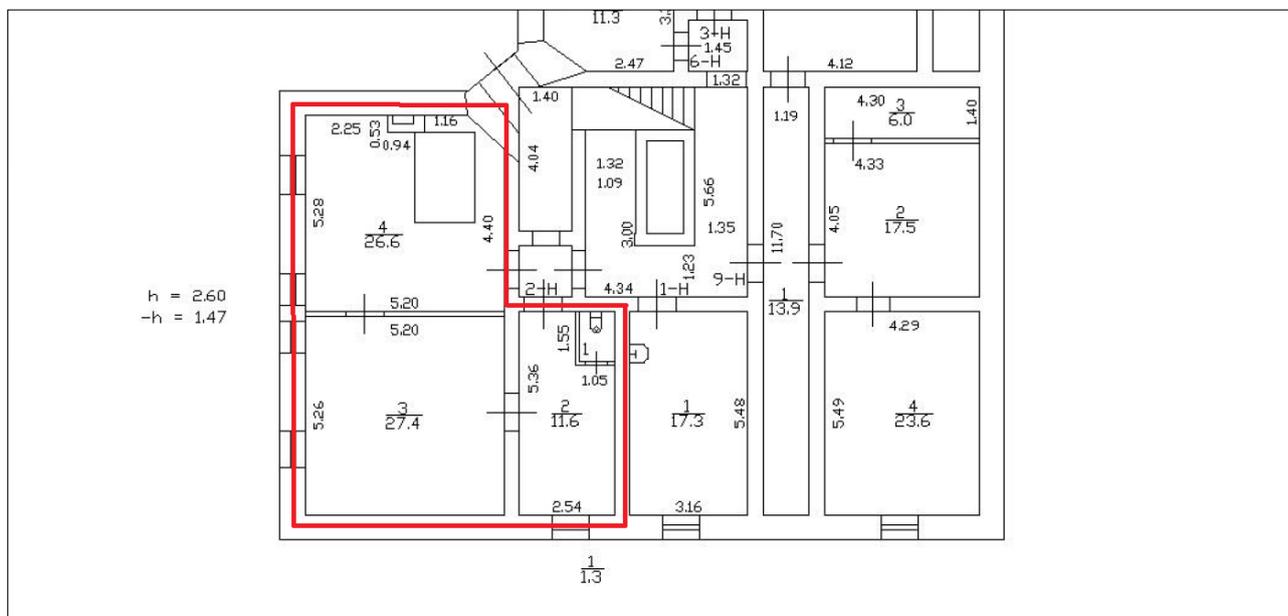


Рисунок 3. План помещения 2-Н на плане подвала здания



Помещение		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 18.09.2020		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Помещение	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:06:0002100:1584	
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Детская, д. 26, литера. А, пом. 2-Н	
Площадь, кв.м	66.9	
Назначение	Нежилое	
Этаж	подвал	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	1521700.84	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78:2100:0:10:2	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0196/2005-154 от 29.06.2005	

Рисунок 4. Справочная информация по Объекту оценки¹

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

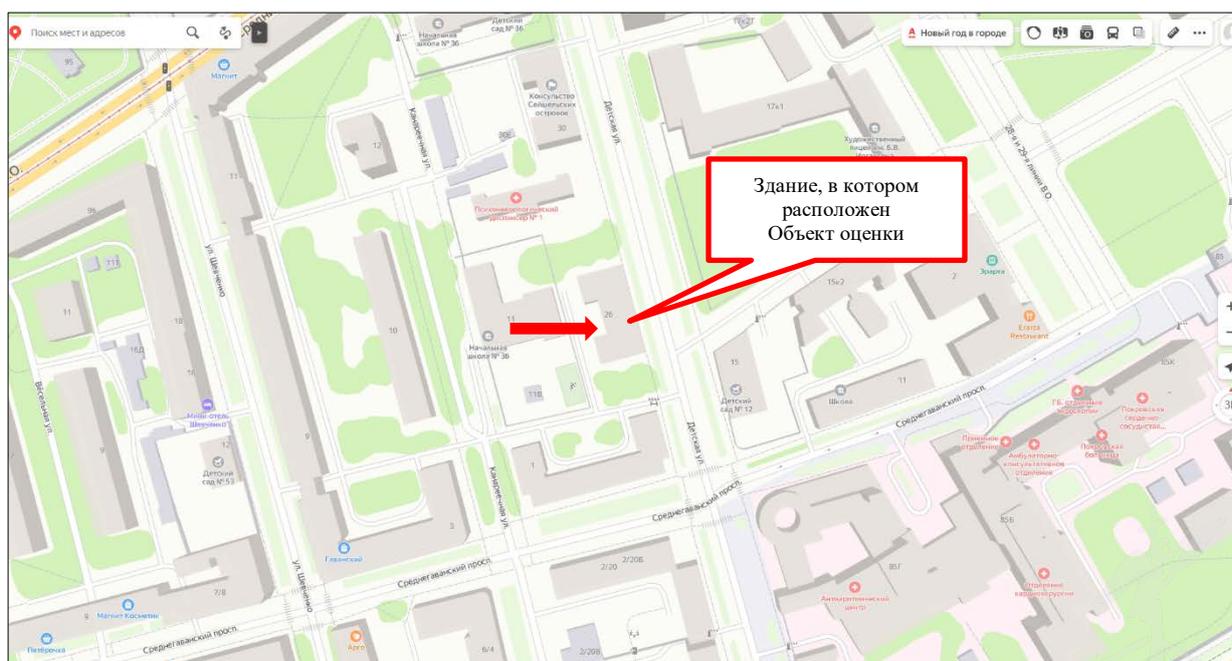


Рисунок 5. Расположение подходов к помещению

 - вход в помещение со двора

¹ <https://rosreestr.gov.ru/>



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:

- *объекты социальной инфраструктуры* – школа № 6, начальная школа-детский сад № 36, Художественный лицей имени Б. В. Иогансона, СПб ГБУЗ Городская Покровская больница, Спортивный клуб Единоборств, Подворье Пюхтицкого Успенского женского монастыря с Тихвинской церковью, универмаг «Гаванский», магазин «Дикси», аптека «Озерки», аптека «М-Фарма», медцентр «МГЦ Сербалаб», музей «Эрарта», ДК им. Кирова.
- *объекты общественно - делового назначения* – бизнес-центр «Baltis Plaza», бизнес-центр «Респект, бизнес-центр «Сенатор».
- *объекты производственно-складского (промышленного) назначения* – машиностроительный завод «Балтийский завод».

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Среднего пр. В.О., а также Большого про. В.О. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 27 минутах (2,3 км.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта «28-я и 29-я линии В.О.» расположена на расстоянии 320 м (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки, через данную остановку курсируют трамваи № 6, 40, автобус № 6, троллейбусы №№ 10, 11, маршрутные такси №№ К-30, К-350, К,- 44. Также вблизи Объекта расположена остановка общественного транспорта «Детская улица», расположенная на расстоянии 320 м (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки, через данную остановку курсируют автобусы №№ 1, 7, 128, 151, троллейбусы №№ 10, 11, маршрутные такси №№ К-350, К,-690.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-122476085 от 14.09.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, Детская улица, дом 26, литера А, помещение 2-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7591/21-0-0 от 15.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: 199106, г. Санкт-Петербург, Детская улица, дом 26, литера А, помещение 2-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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(06)).

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».

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2542-РЗ от 29.10.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Детская ул., д. 26, литера А, пом. 2-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.

- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, 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 – Дворовая территория	Фото № 4 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 5 – Адресный указатель



Фото № 6 – Дворовая территория



Фото № 7 – Вход в парадную



Фото № 8 – Проход к помещению



Фото № 9 – Вход в помещение



Фото № 10 – Проход к помещению





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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Детская улица, дом 26, литера А, помещение 2-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Детская улица, дом 26, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 66,9 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002100:1584, подвал.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 22.12.2022, при дневном освещении.
Вход	2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	22.12.2022



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

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, Детская улица, дом 26, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 66,9 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002100:1584, подвал	42 850	2 870 000	51 480	3 444 000
Итого:	42 850	2 870 000	51 480	3 444 000

