

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 2-Н, общая площадь 78,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001155:2358, 1 этаж;

Объект недвижимого имущества: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 82,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001155:2360, 2 этаж.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 29.05.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

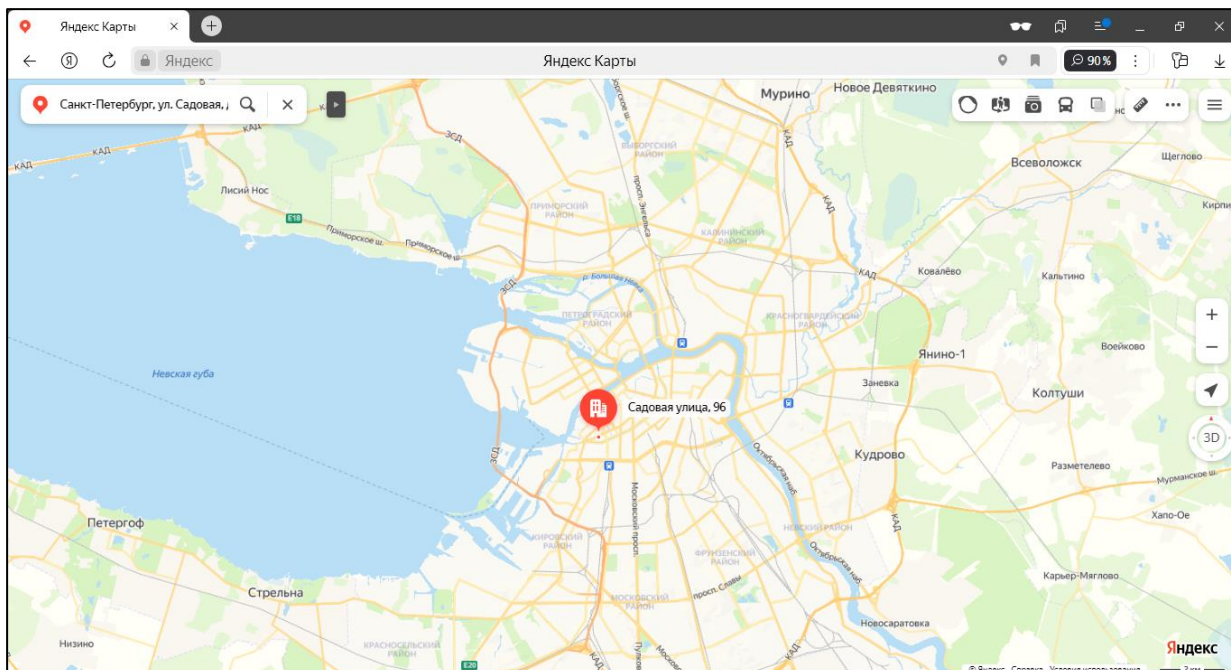


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

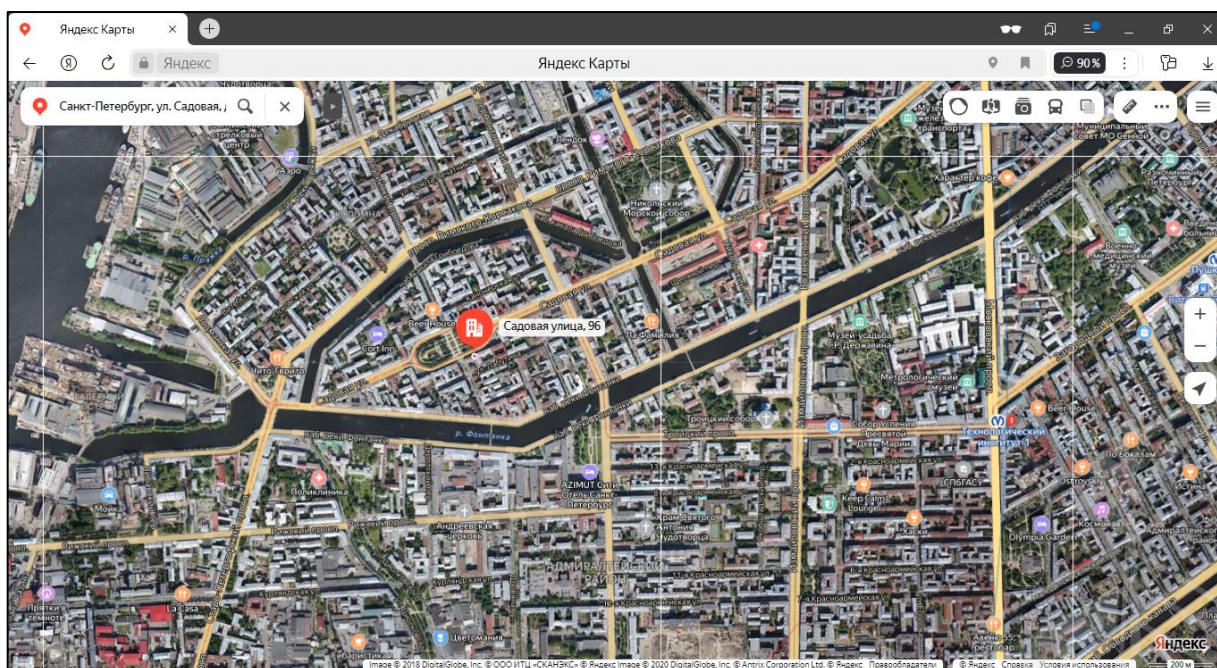


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 2-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	78,9
Кадастровый номер	78:32:0001155:2358
Кадастровая стоимость, руб.	9 688 386,78
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	122 793,24
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	2,76 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-30/043/2014-078 от 25.02.2014
Вход	1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Не выявлены. В связи с частичным разрушением Объекта, а также исходя из информации Письма администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-826/23-0-1 от 16.11.2023 конструкции части здания, где расположен объект, находятся в аварийном состоянии, стена дворового фасада отклонена по вертикали в наружную сторону, имеется угроза обрушения, осмотр внутри помещений не проводился. Исходя из Письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 06.12.2023 №Исх-3149/23 в помещении находится водомерный узел
Наличие перепланировок	Не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	По данным Акта обследования объекта нежилого фонда Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 20.10.2023 объект не используется

Показатель	Характеристика
Адрес	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 3-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	82,7
Кадастровый номер	78:32:0001155:2360
Кадастровая стоимость, руб.	6 504 584,01
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	78 652,77
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	2 этаж
Высота помещения	3,16 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-30/043/2014-079 от 25.02.2014
Вход	1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Не выявлены. В связи с частичным разрушением Объекта, а также исходя из информации Письма администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-826/23-0-1 от 16.11.2023 конструкции части здания, где расположен объект, находятся в аварийном состоянии, стена дворового фасада отклонена по вертикали в наружную сторону, имеется угроза обрушения, осмотр внутри помещений не проводился
Наличие перепланировок	Не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	По данным Акта обследования объекта нежилого фонда Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 20.10.2023 объект не используется



Помещение
 Дата обновления информации: 28.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001155:2358
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 2-Н
Площадь, кв.м	78.9
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9688386.78
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	28.02.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер	78-78-30/043/2014-078
Кадастровый номер	78:1155:0:44:1002

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-30/043/2014-078 от 25.02.2014
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по встроенному помещению 2-Н



Помещение
 Дата обновления информации: 27.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001155:2360
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 3-Н
Площадь, кв.м	82.7
Назначение	Нежилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6504584.01
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	27.02.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер	78-78-30/043/2014-079
Кадастровый номер	78:1155:0:44:1004

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-30/043/2014-079 от 25.02.2014
---	---

Рисунок 4. Справочная информация по встроенному помещению 3-Н



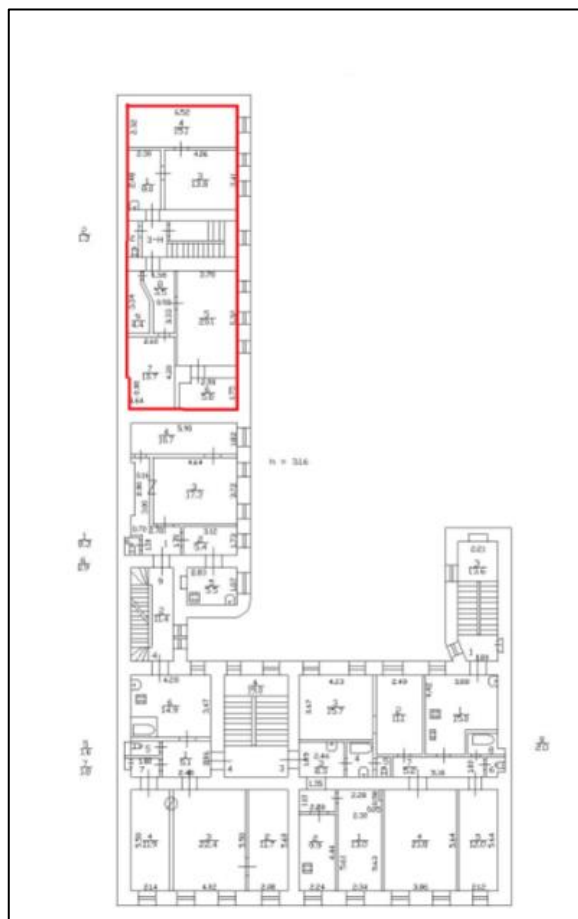


Рисунок 7. Расположение объекта на плане 2 этажа

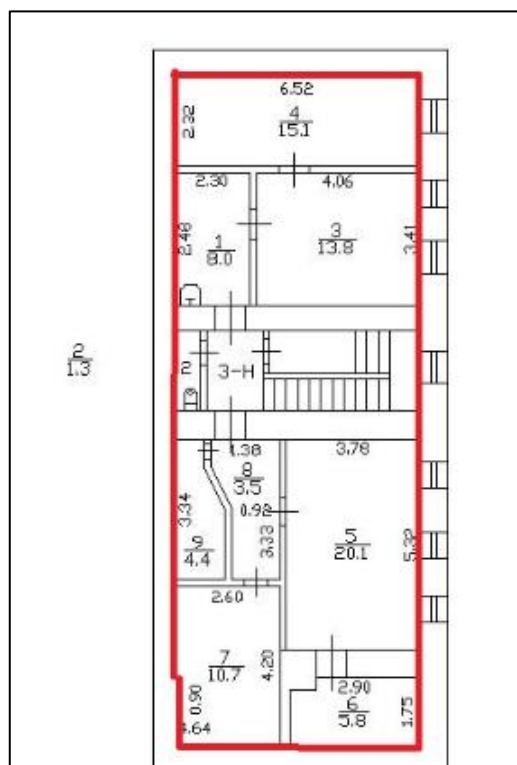


Рисунок 8. План оцениваемого помещения 3-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Адмиралтейском районе г. Санкт-Петербурга.



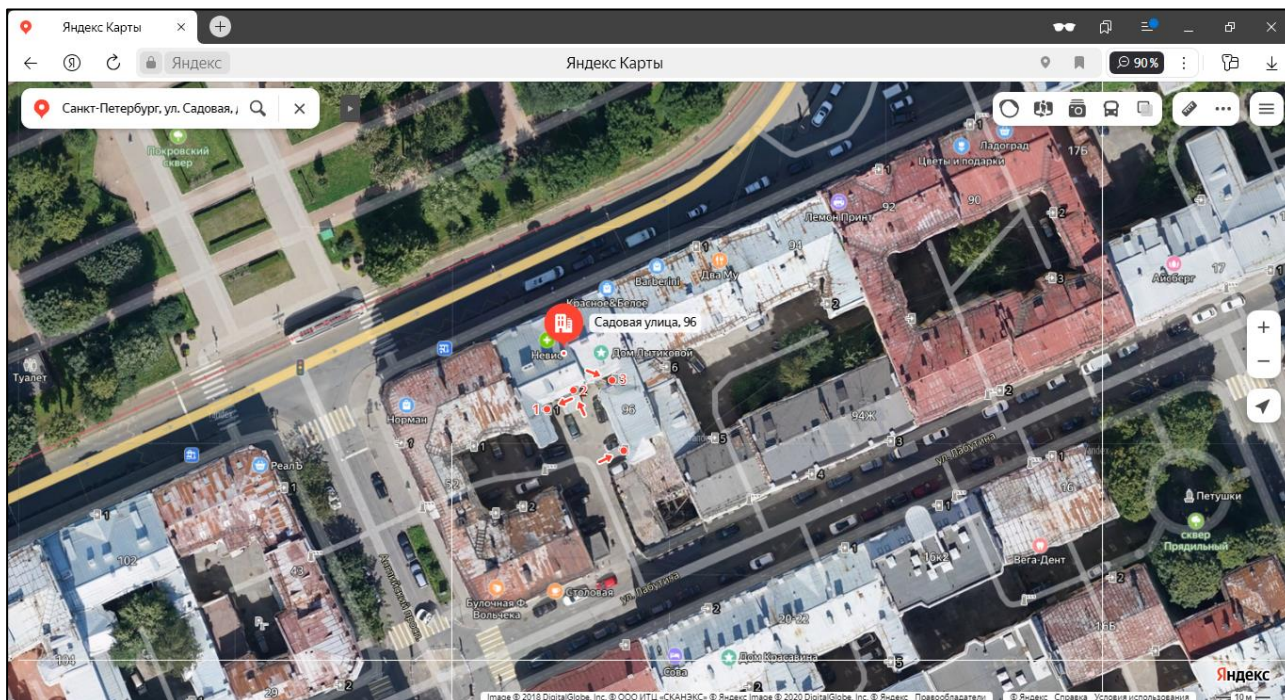


Рисунок 9. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: магазины, кафе, гостиницы, Покровский сквер, бизнес-центр Садовая 104.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Садовая улица.

Ближайшая станция метро «Петроградская» располагается в 21 минуте (1,7 км) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 08.11.2023г. № КУВИ-001/2023-252515926 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 08.11.2023г. № КУВИ-001/2023-252517481 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-26821/23-0-0 от 08.11.2023 г.. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 96, 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(32)).

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 16.04.2023) "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 № 1129-РЗ от 17.05.2024 г. «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 96, литера А, пом. 2-Н, пом. 3-Н» обременение (ограничение), подлежащее 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 1, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
Фото № 1 – Подъездные пути	Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки
	
Фото № 3 – Адресный указатель	Фото № 4 – Состояние здания, в котором находится Объект оценки





Фото № 5 – Состояние здания, в котором находится
Объект оценки



Фото № 6 – Состояние здания, в котором находится
Объект оценки



Фото № 7 – Состояние здания, в котором находится
Объект оценки



Фото № 8 – Состояние здания, в котором находится
Объект оценки

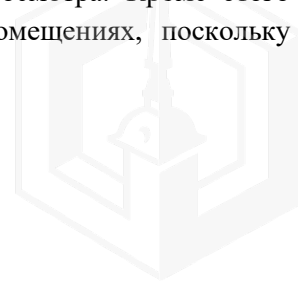


Фото № 9 – Состояние здания, в котором находится
Объект оценки



Фото № 10 – Состояние здания, в котором находится
Объект оценки

Внутренний осмотр помещений невозможен ввиду неудовлетворительного состояния зданий, и потенциального риска возможного обрушения каких-то конструкций при нахождении внутри перемещений. В связи с этим Оценщиком был проведен только внешний осмотр зданий, в которых находятся оцениваемые помещения. Согласно Актам обследования объектов нежилого фонда от 20 октября 2023 года, подготовленных Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга, здание законсервировано, находится в аварийном состоянии, частично разрушено. Исходя из этой информации, Оценщик предполагает, что состояние отделки помещений неудовлетворительное, также, как и состояние самого здания, исходя из внешнего визуального осмотра. Кроме этого Оценщик предполагает отсутствие перепланировок в рассматриваемых помещениях, поскольку проверить их фактическое наличие не представляется возможным.



АКТ

контрольного осмотра нежилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, помещение 2-Н и помещение 3-Н

Параметр	Значение	
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 2-Н	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 3-Н
Объект оценки	нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 2-Н, общая площадь 78,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001155:2358, 1 этаж	нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 82,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001155:2360, 2 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объектов произведен — 29.05.2024, при дневном освещении.	
Вход	Общий со двора	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Не выявлены. В связи с частичным разрушением Объекта, а также исходя из информации Письма администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-826/23-0-1 от 16.11.2023 конструкции части здания, где расположен объект, находятся в аварийном состоянии, стена дворового фасада отклонена по вертикали в наружную сторону, имеется угроза обрушения, осмотр внутри помещений не проводился. Исходя из Письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 06.12.2023 №Иск-3149/23 в помещении находится водомерный узел	Не выявлены. В связи с частичным разрушением Объекта, а также исходя из информации Письма администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-826/23-0-1 от 16.11.2023 конструкции части здания, где расположен объект, находятся в аварийном состоянии, стена дворового фасада отклонена по вертикали в наружную сторону, имеется угроза обрушения, осмотр внутри помещений не проводится
Наличие перепланировок	Не выявлены	
Состояние объекта	Неудовлетворительное	
Текущее использование	По данным Акта обследования объекта нежилого фонда Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 20.10.2023 объект не используется	

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреева А.С.
Подпись	
Дата	29.05.2024



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 после проведения капитального ремонта.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

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: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 2-Н, общая площадь 78,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001155:2358, 1 этаж; Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 82,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001155:2360, 2 этаж.	19 802	3 200 000	23 762	3 840 000
Итого:	19 802	3 200 000	23 762	3 840 000
В том числе:				
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 2-Н, общая площадь 78,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001155:2358, 1 этаж	19 802	1 562 376	23 762	1 874 851
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 82,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001155:2360, 2 этаж	19 802	1 637 624	23 762	1 965 149

