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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 7-Н, общая площадь 55,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001300:501, 2 этаж;

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 8-Н, общая площадь 55,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001300:502, 3 этаж

1 . ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 21.06.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2 . ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

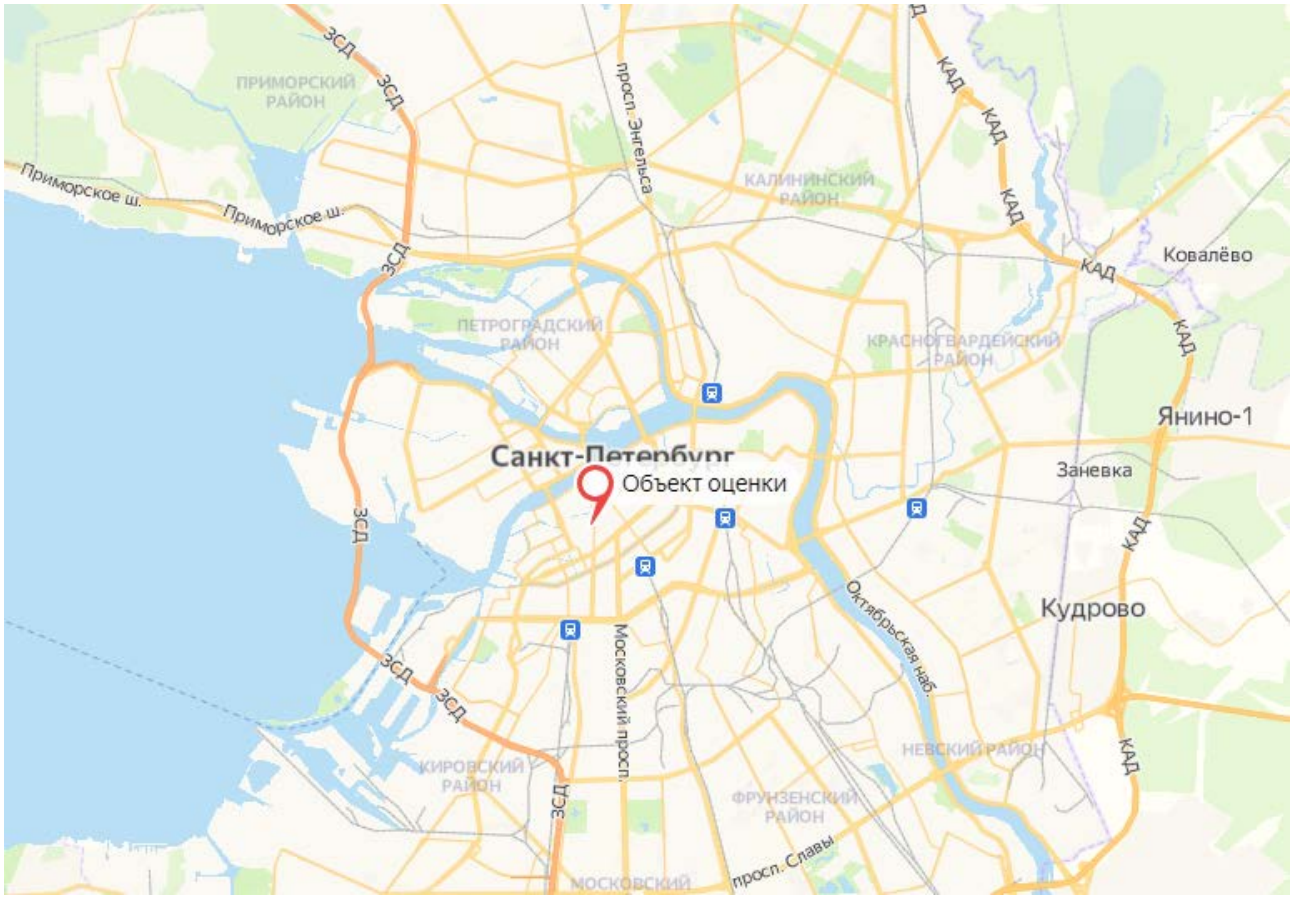


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

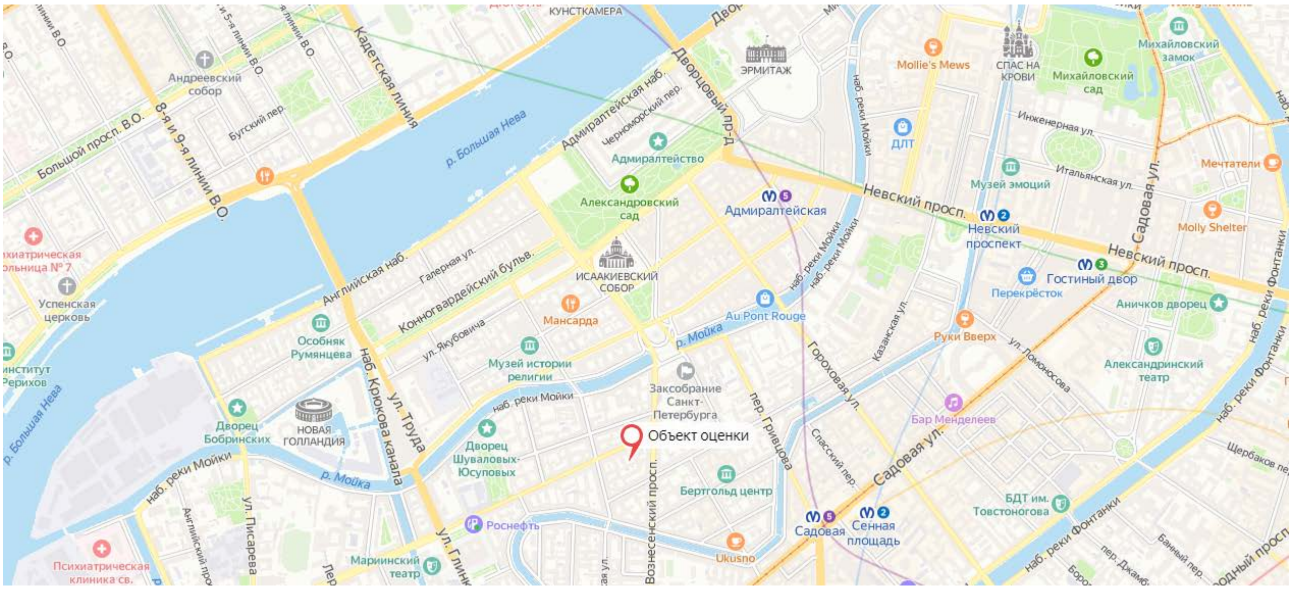


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 7-Н

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 7-Н		
Площадь помещения	55,7 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0001300:501	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-66793 от 22.05.2020
Кадастровая стоимость, руб.	671 793,24	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-66793 от 22.05.2020
Первоначальная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2020 г.	671 793,24	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 18.08.2020
Остаточная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2020 г.	671 793,24	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 18.08.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-66793 от 22.05.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-66793 от 22.05.2020
Этаж расположения	Этаж № 2	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-66793 от 22.05.2020
Вид права	Собственность № 78:32:0001300:501-78/030/2019-1 от 16.08.2019	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-66793 от 22.05.2020
Вход	1 общий со двора	по данным визуального смотра, Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.10.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации	по данным визуального смотра, Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.10.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены.	по данным визуального смотра, Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.10.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального смотра, Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.10.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 7-Н		
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	по данным визуального смотра, Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.10.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

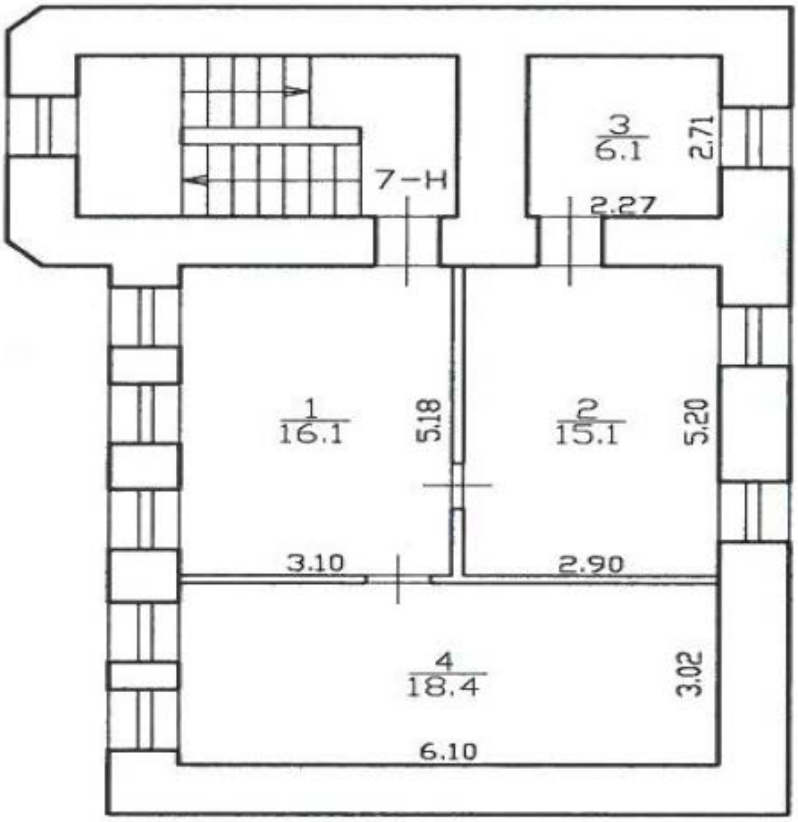


Рисунок 3. План помещения 7-Н

2.3. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 8-Н

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 8-Н		
Площадь помещения	55,8 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0001300:502	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-66798 от 22.05.2020
Кадастровая стоимость, руб.	672 999,34	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-66798 от 22.05.2020
Первоначальная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2020 г.	672 999,34	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 18.08.2020
Остаточная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2020 г.	672 999,34	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 18.08.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-66798 от 22.05.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-66798 от 22.05.2020
Этаж расположения	Этаж № 3	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-66798 от 22.05.2020
Вид права	Собственность № 78:32:0001300:502-78/030/2019-1 от 16.08.2019	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-66798 от 22.05.2020
Вход	1 общий со двора	по данным визуального смотра, Акта

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 8-Н		
		обследования объекта нежилого фонда от 02.10.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации	по данным визуального смотра, Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.10.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.4 установлена перегородка с дверью, таким образом образована новая ч.п.; в перегородке между ч.п.1 и ч.п.5 установлена дверь, не обозначенная на плане.	по данным визуального смотра, Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.10.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального смотра, Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.10.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	по данным визуального смотра, Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.10.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

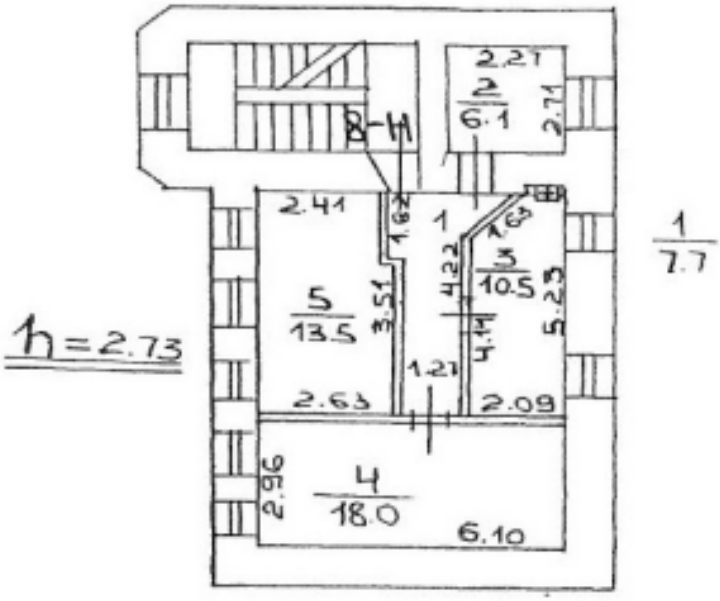


Рисунок 4. План помещения 8-Н

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в Адмиралтейском 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 (бизнес-центра, офисы), социального назначения (Вторая Санкт-Петербургская Гимназия, Высшая Экономическая школа Санкт-Петербургского государственного экономического университета, СПбГЭУ, ГБОУ школа № 243, медицинские центры, Детский сад № 5, Детский сад № 38 и пр.), объекты культурного наследия (Казанский кафедральный собор, Храм Воскресения

Христова Спас на Крови, Государственный Русский музей), объекты социально-культурного назначения (Казанский сквер, Храм Святого преподобного Серафима Вырицкого, Церковь Петра и Павла при РГПУ им. А.И. Герцена и пр.).

Проход к помещению осуществляется через улицу Декабристов. Вход в помещение расположен во дворе.

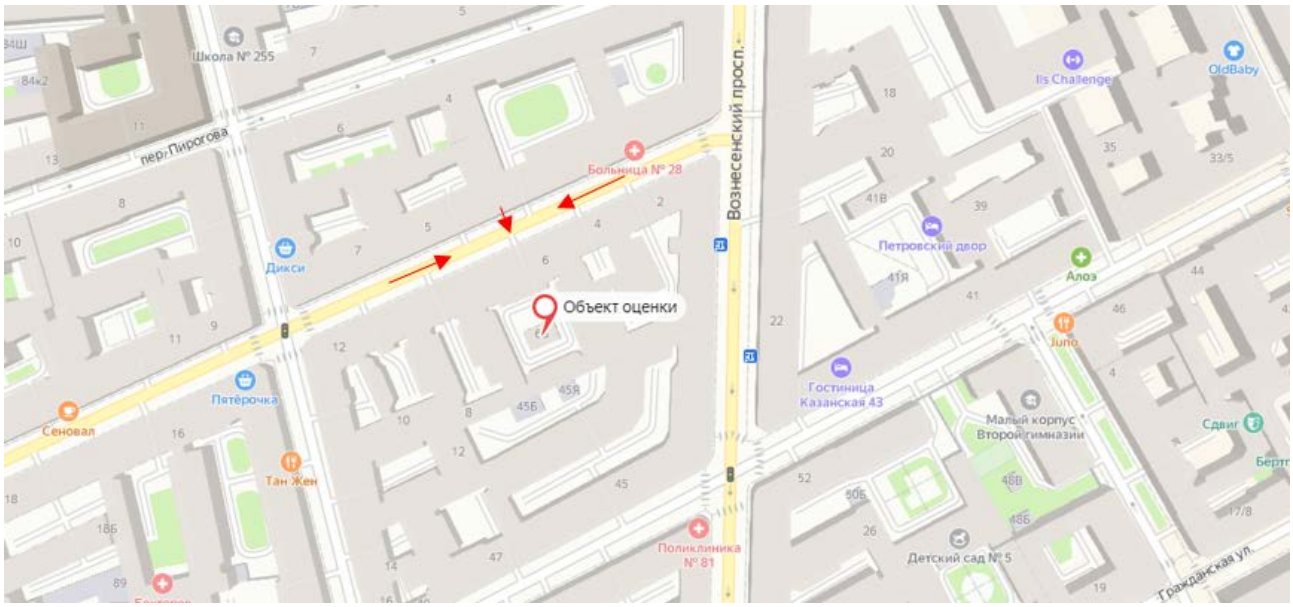


Рисунок 5. Расположение проходов к помещению

<u>Транспортная доступность</u>

Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещения 7-Н и 8-Н. Подъезд к Объекту оценки осуществляется через улицу Декабристов.

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

Станция метро «Садовая» располагается в 12 минутах (1 км) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Казанская улица») расположена на расстоянии 170 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки, через которую проходят автобусы с №№ 10, 70.

<u>Градостроительное зонирование</u>

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.

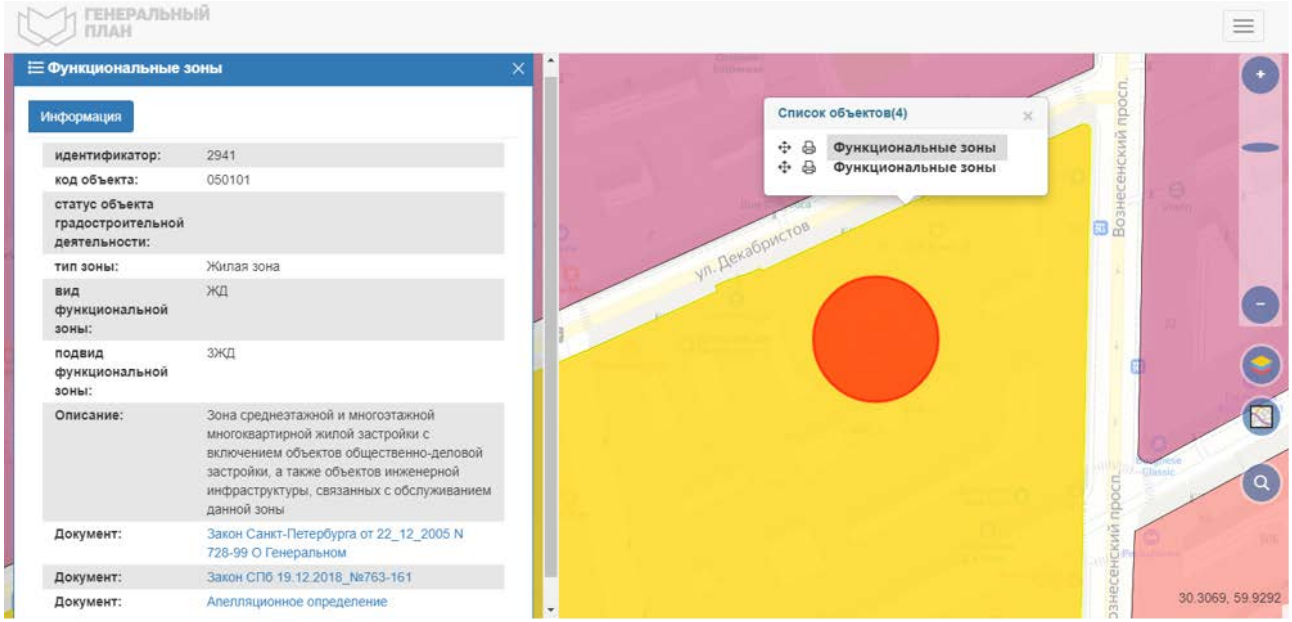


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «Т3ЖД3» – 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.

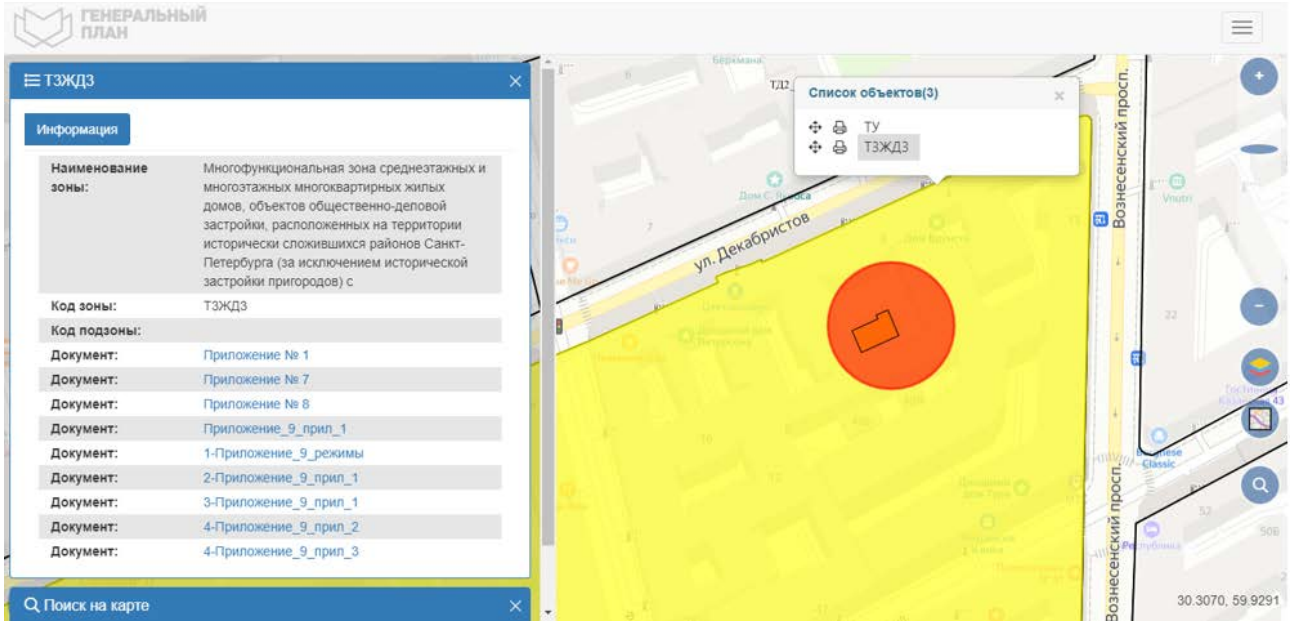


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<u>Помещение 7-Н</u>

В соответствии с выпиской из ЕГРН № 78/001/004/2020-66793 от 22.05.2020 г. ограничений (обременений) прав на Объект – нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 7-Н, общая площадь 55,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001300:501, 2 этаж, не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 01-25-13100/20-0-1 от 07.08.2020, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 6, литера Б, пом. 7-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: Единая охранная зона (участок ООЗ (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 (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».

Помещение 8-Н

В соответствии с выпиской из ЕГРН № 78/001/004/2020-66798 от 22.05.2020 ограничений (обременений) прав на Объект – нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 8-Н, общая площадь 55,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001300:502, 3 этаж, не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 01-25-13100/20-0-1/2, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 6, литера Б, пом. 8-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: Единая охранная зона (участок ООЗ (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 (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».

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещения 7-Н и 8-Н

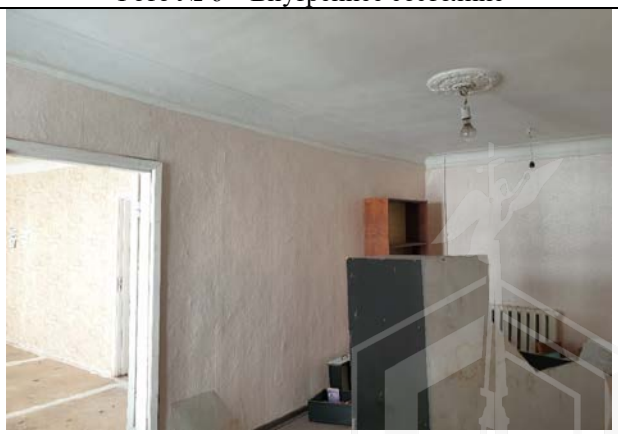
Помещение 7-Н, 2 этаж	
Фото № 1 – Вход в помещение	Фото № 2 – Вход в помещение
Фото № 3 – Внутреннее состояние	Фото № 4 – Внутреннее состояние
Фото № 5 – Внутреннее состояние	Фото № 6 – Внутреннее состояние
	
Фото № 7 – Внутреннее состояние	Фото № 8 – Внутреннее состояние

Фото № 9 – Внутреннее состояние	Фото № 10 – Внутреннее состояние

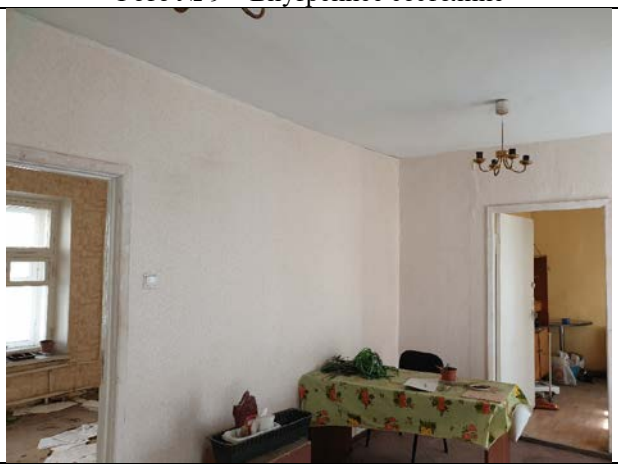
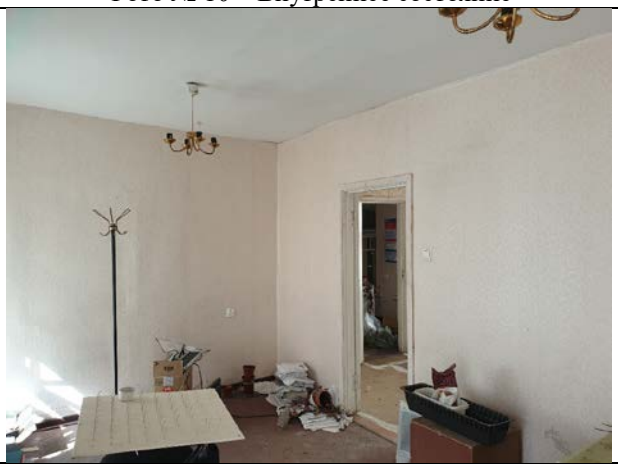

	

Фото № 11 – Внутреннее состояние	Фото № 12 – Внутреннее состояние

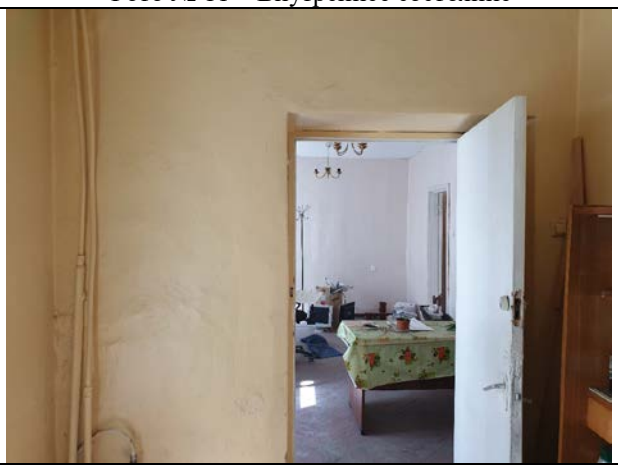
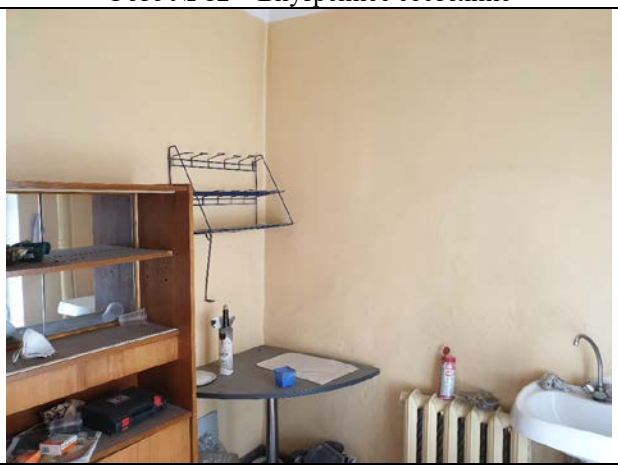

	

Фото № 13 – Внутреннее состояние	Фото № 14 – Внутреннее состояние
Помещение 8-Н, 3 этаж	
Фото № 1 – Вход в помещение	Фото № 2 – Вход в помещение (изнутри)

Фото № 3 – Внутреннее состояние	Фото № 4 – Внутреннее состояние
Фото № 5 – Внутреннее состояние	Фото № 6 – Внутреннее 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 – Внутреннее состояние
Фото № 15 – Внутреннее состояние	Фото № 16 – Внутреннее состояние
Фото № 17 – Вход в здание, в котором расположены оцениваемые помещения	Фото № 18 – Вход в здание, в котором расположены оцениваемые помещения

Фото № 19 – Фасад здания, в котором расположены оцениваемые помещения	Фото № 20 – Фасад здания, в котором расположены оцениваемые помещения
Фото № 21 – Подъезд к зданию, в котором расположены оцениваемые помещения	Фото № 22 – Подъезд к зданию, в котором расположены оцениваемые помещения
Фото № 23 – Ближайшее окружение	Фото № 24 – Ближайшее окружение

А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 7-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 7-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 7-Н, общая площадь 55,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001300:501, 2 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	55,7
Этаж	2 этаж
Кадастровый номер помещения	78:32:0001300:501
Кадастровая стоимость, руб.	671 793,24
Кадастровый номер здания	Нет данных. Учетный номер: 78:1300:0:26, согласно РГИС (https://rgis.spb.ru/mapui/)
Вид права на помещение	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	78:32:0001300:501-78/030/2019-1 от 16.08.2019
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	не зарегистрировано
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 21.06.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально перепланировки не выявлены. Общее состояние помещения 7-Н удовлетворительное, требуется косметический ремонт.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	21.06.2021	Дата	

А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 8-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 8-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 8-Н, общая площадь 55,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001300:502, 3 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	55,8
Этаж	3 этаж
Кадастровый номер помещения	78:32:0001300:502
Кадастровая стоимость, руб.	672 999,34
Кадастровый номер здания	Нет данных. Учетный номер: 78:1300:0:26, согласно РГИС (https://rgis.spb.ru/mapui/)
Вид права на помещение	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	78:32:0001300:502-78/030/2019-1 от 16.08.2019
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	не зарегистрировано
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 21.06.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально выявлены перепланировки: - в ч.п.4 установлена перегородка с дверью, таким образом образована новая ч.п.; - в перегородке между ч.п.1 и ч.п.5 установлена дверь, не обозначенная на плане. Общее состояние помещения 8-Н удовлетворительное, требуется косметический ремонт.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	21.06.2021	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.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В рамках определения рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик исходит из допущения о том, что оценка помещений 7-Н и 8-Н, расположенных на втором и третьем этажах трехэтажного здания, производится единым лотом, разбивка стоимости осуществляется условно по общей площади помещений. В случае продажи объектов по отдельности, итоговая стоимость может измениться.

Согласно данным из протокола совещания по вопросу распоряжения объектами недвижимости, находящимися в собственности Санкт-Петербурге № 27-ПК Комитета Имущественных отношений Санкт-Петербурга от 25.05.2021 г. было принято решение о согласии с целесообразностью приватизации единым лотом нежилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 6, литера Б, пом. 7-Н; пом. 8-Н.

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. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 7-Н, общая площадь 55,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001300:501, 2 этаж	70 254	3 913 154	84 304	4 695 785
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, литера Б, помещение 8-Н, общая площадь 55,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001300:502, 3 этаж	70 254	3 920 179	84 304	4 704 215
Итого:	**70 254**	**7 833 333**	**84 304**	**9 400 000**