

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная  
Обводного канала, дом 141, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 59 кв.м., кадастровый  
номер 78:32:0001717:1715, 1 этаж**

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

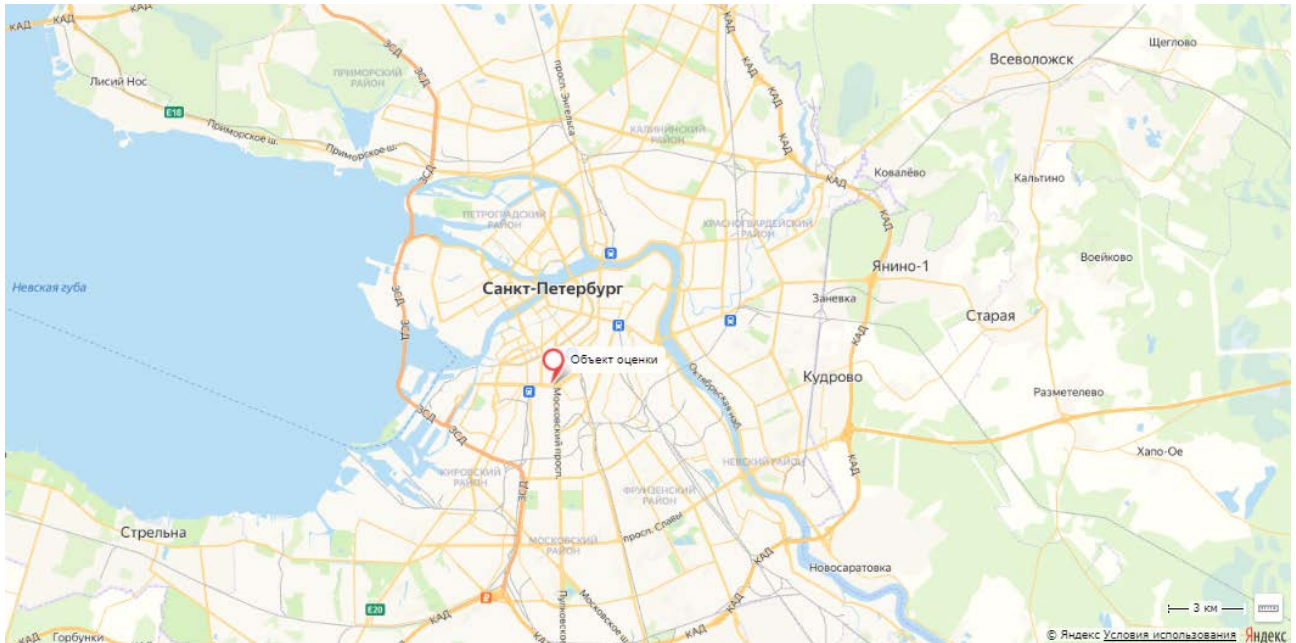
1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 18.05.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

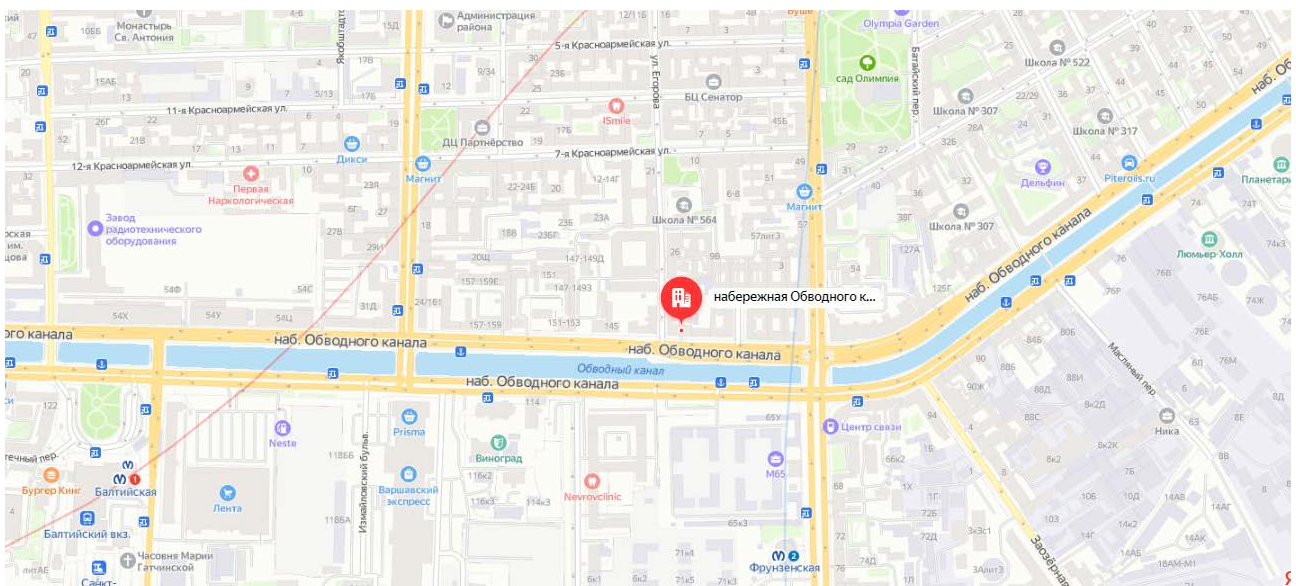
- на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

### 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 5-Н

| Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 141, литера А, помещение 5-Н |                                                                                     |                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь помещения                                                                                                                   | 59 кв. м                                                                            | согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра                                                                                              |
| Кадастровый номер                                                                                                                   | 78:32:0001717:1715                                                                  | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-6144391 от 02.02.2021 г.                                                          |
| Кадастровая стоимость, руб.                                                                                                         | 7 908 078,89                                                                        | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-6144391 от 02.02.2021 г.                                                                |
| Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.                                                                                | 865 160,93                                                                          | Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 16.03.2021                                                 |
| Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.                                                                                    | 709 432,01                                                                          | Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 16.03.2021                                                 |
| Наименование                                                                                                                        | Нежилое помещение                                                                   | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-6144391 от 02.02.2021 г.                                                                |
| Назначение                                                                                                                          | Нежилое помещение                                                                   | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-6144391 от 02.02.2021 г.                                                                |
| Этаж расположения                                                                                                                   | 1                                                                                   | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-6144391 от 02.02.2021 г.                                                                |
| Вид права                                                                                                                           | Собственность 78:32:0001717:1715-78/080/2021-1 от 12.01.2021                        | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-6144391 от 02.02.2021 г.                                                                |
| Вход                                                                                                                                | 1 отдельный со двора                                                                | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой                                                                                           | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Наличие перепланировок                                                                                                              | Визуально перепланировки не выявлены                                                | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Состояние объекта                                                                                                                   | Удовлетворительное                                                                  | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Текущее использование                                                                                                               | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено            | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |

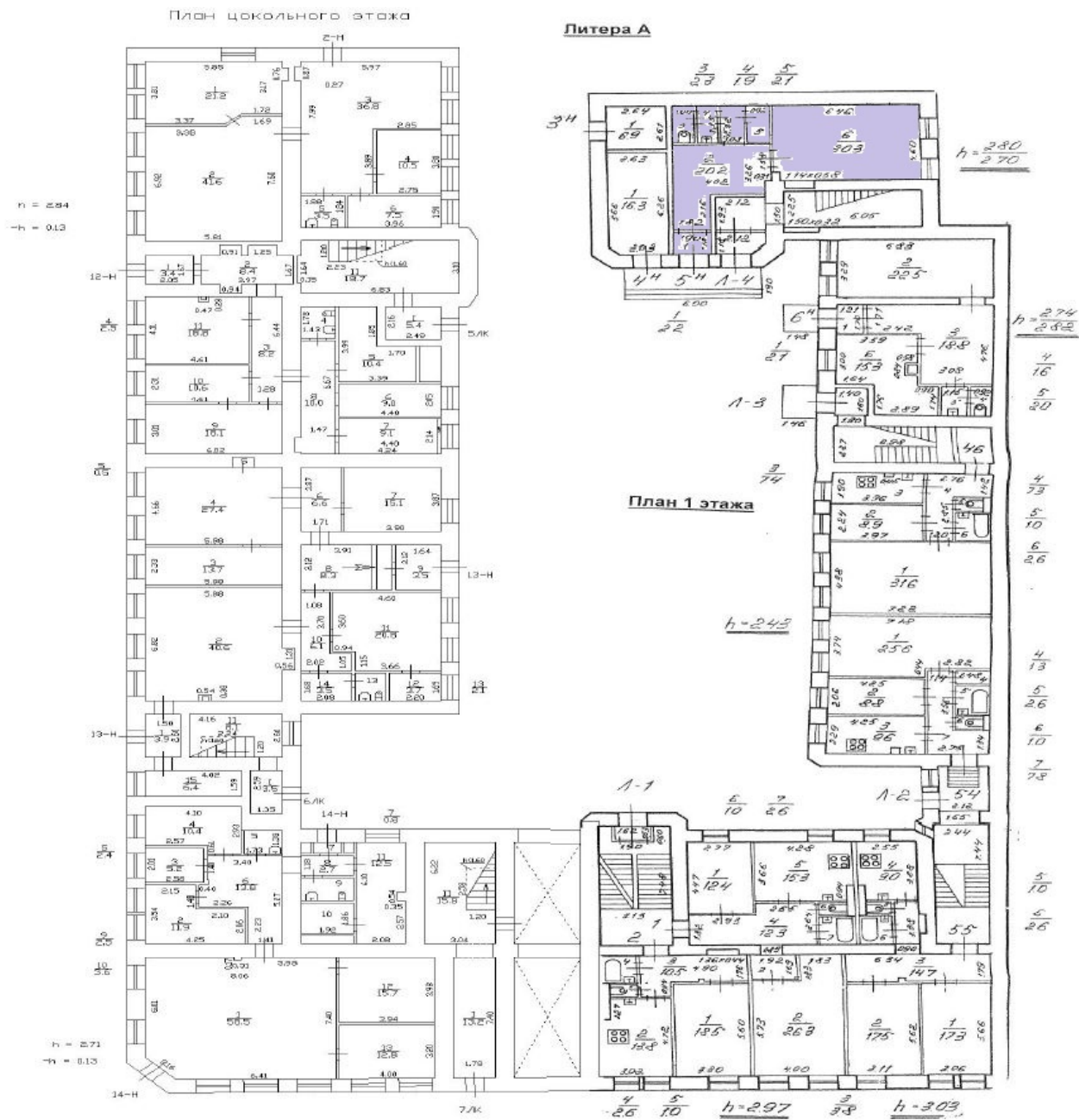


Рисунок 3. Расположение пом. 5-Н на плане здания



### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Московский проспект, набережная Обводного канала, Измайловский проспект. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

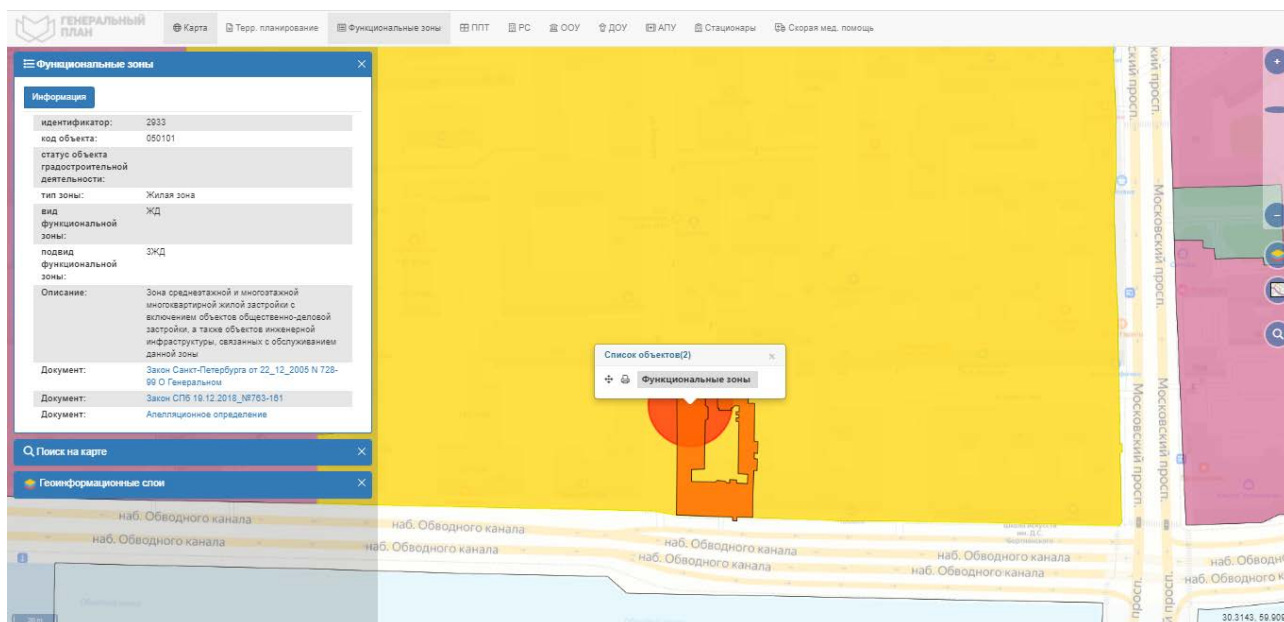
Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Станция метро «Фрунзенская» располагается в 8 минутах (690 м) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Набережная Обводного канала») расположена на расстоянии 320 м (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 50, троллейбусы № 15, 17, маршрутное такси № К-213, К-25, К-3, К-350, К-36).

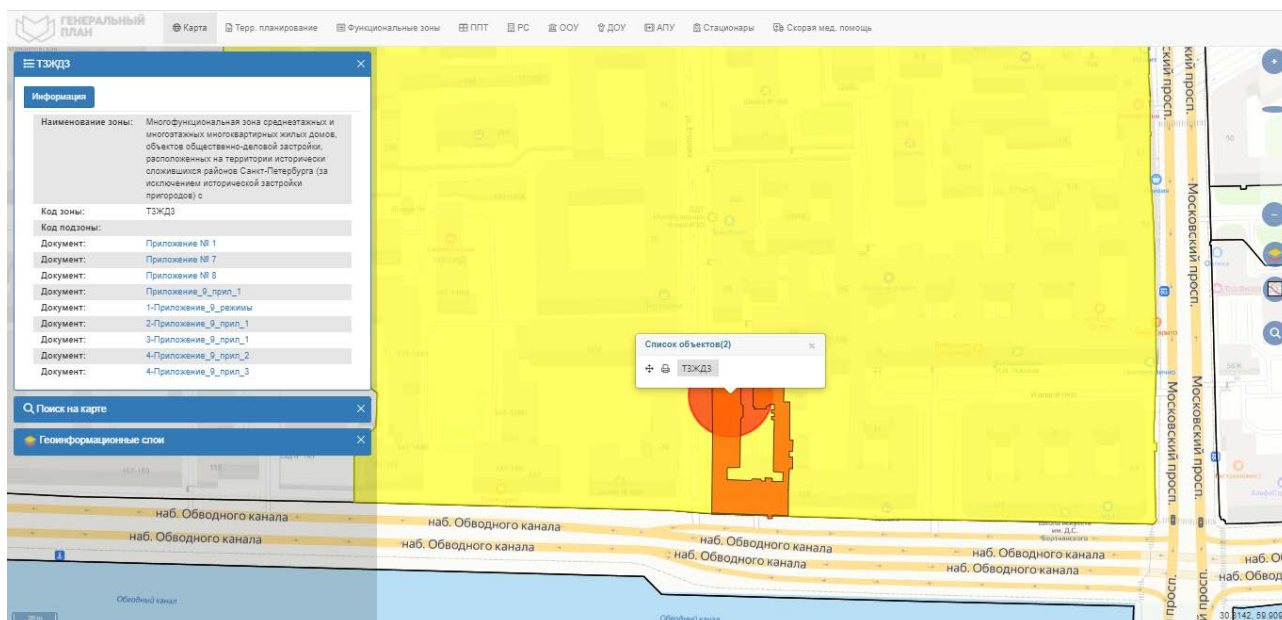
### **Градостроительное зонирование**

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 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: «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).



**Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования**

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-6144391 от 02.02.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 141, литера А, помещение 5-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-1602/21-0-1 от 01.03.2021 объект, расположенный по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 141, 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(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 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".

## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 141, литера А, помещение 5-Н



Фото № 1 – Вход в помещение



Фото № 2 - Вход в помещение



Фото № 3 – Внутреннее состояние



Фото № 4 – Внутреннее состояние



Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 - Внутренне состояние



Фото № 7 - Внутренне состояние



Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 - Внутренне состояние



Фото № 11 - Внутренне состояние



Фото № 12 - Внутренне состояние



Фото № 13 - Внутренний двор



Фото № 14 - Внутренний двор



Фото № 15 - Проход к помещению с ул. Егорова



Фото № 16 - Проход к помещению с ул. Егорова



Фото № 17 - Проход к помещению с ул. Егорова



Фото № 18 - Проход к помещению с ул. Егорова



Фото № 19 – Фасад здания (ул. Егорова)

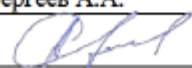


Фото № 20 - Фасад здания (наб. Обводного канала)

# А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 141, литера А, помещение 5-Н

| Параметр                                       | Значение                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местонахождение)                        | г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 141, литера А, помещение 5-Н                                                                                                                                            |
| Объект оценки                                  | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 141, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 59 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001717:1715, 1 этаж                          |
| Тип недвижимости                               | Нежилое помещение                                                                                                                                                                                                            |
| Назначение                                     | нежилое                                                                                                                                                                                                                      |
| Общая площадь, кв. м                           | 59                                                                                                                                                                                                                           |
| Этаж                                           | 1                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровый номер помещения                    | 78:32:0001717:1715                                                                                                                                                                                                           |
| Кадастровая стоимость, руб.                    | 7 908 078,89                                                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер здания                       | 78:32:0001717:1007                                                                                                                                                                                                           |
| Вид права                                      | Право собственности                                                                                                                                                                                                          |
| Номер и дата государственной регистрации права | Собственность 78:32:0001717:1715-78/080/2021-1 от 12.01.2021                                                                                                                                                                 |
| Владелец прав                                  | Санкт-Петербург                                                                                                                                                                                                              |
| Обременения (ограничения)                      | Не зарегистрированы                                                                                                                                                                                                          |
| Особенности проведения осмотра                 | Визуальный осмотр объекта произведен — 18.05.2021, при дневном освещении.                                                                                                                                                    |
| Результаты осмотра                             | В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.<br>Визуально перепланировки не выявлены.<br>Общее состояние удовлетворительное, помещение требует ремонта. |
| Использование на дату осмотра                  | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено                                                                                                                                                     |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) |                                                                                     | Представитель Заказчика |  |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|
| Должность                           | Оценщик                                                                             | Должность               |  |
| Ф. И. О.                            | Сергеев А.А.                                                                        | Ф. И. О.                |  |
| Подпись                             |  | Подпись                 |  |
| Дата                                | 18.05.2021                                                                          | 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 объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения (например, офис, бытовые услуги, пункт выдачи заказов, за исключением торговой функции) после проведения косметического ремонта.

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

| Наименование                                                                                                                                                                                        | Стоимость<br>за кв. м.<br>руб. без<br>НДС | Рыночная<br>стоимость,<br>руб. без НДС | Стоимость<br>за кв. м. руб.<br>с учетом<br>НДС | Рыночная<br>стоимость,<br>руб. с НДС<br>округленно |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 141, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 59 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001717:1715, 1 этаж | 56 497                                    | 3 333 333                              | 67 797                                         | 4 000 000                                          |
| <b>Итого:</b>                                                                                                                                                                                       | <b>56 497</b>                             | <b>3 333 333</b>                       | <b>67 797</b>                                  | <b>4 000 000</b>                                   |