

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 9, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 82,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001248:1616, цокольный этаж**

1.1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.2. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 25.03.2022 г.

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

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

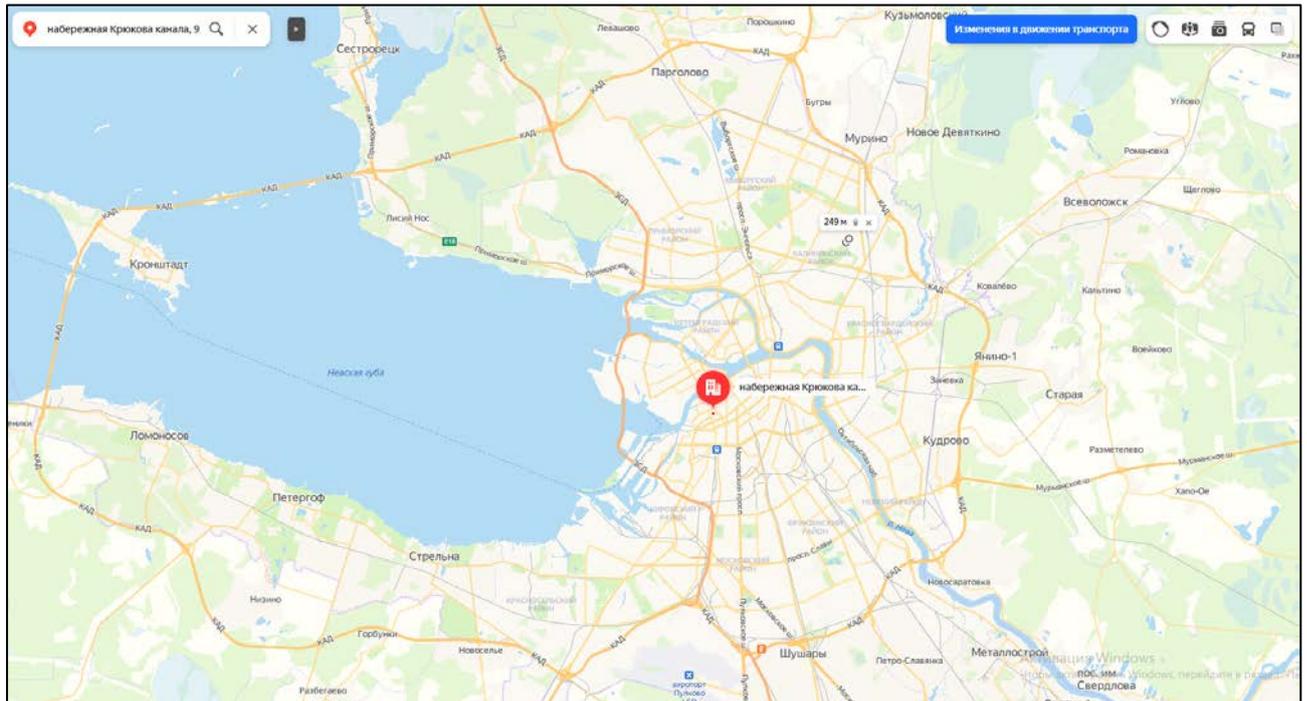


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга





Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	82.9 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001248:1616
Кадастровая стоимость, руб.	10 968 287.60
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	132307
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Цоколь
Высота помещения, м	2,55
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 42934.1 от 20.11.1998 Иные ограничения (обременения) прав № 78-78-30/0024/2008-544 от 14.08.2008
Вход	Отдельный с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Выявлена перепланировка: в ч.п.7 установлена металлическая решетка с дверью, образована новая ч.п. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В ч.п. 8 находится погрузочное окно

**Помещение**

Дата обновления информации: 08.09.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001248:1616
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 9, литера А, помещение 1-Н
Площадь, кв.м	82.9
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	10968287.60
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:1248:0:19:1
-------------------	----------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 42934.1 от 20.11.1998
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иные ограничения (обременения) прав № 78-78-30/0024/2008-544

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



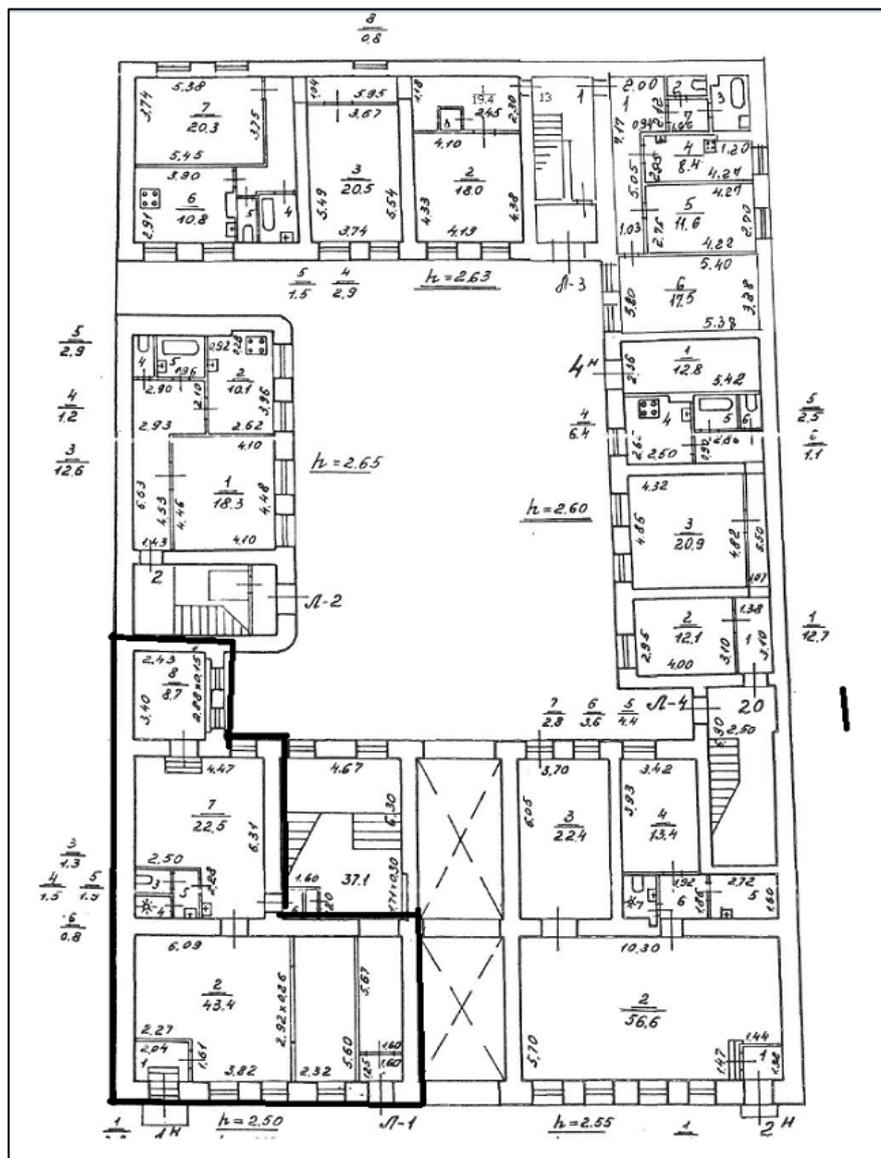


Рисунок 4. Расположение объекта на плане 1 этажа

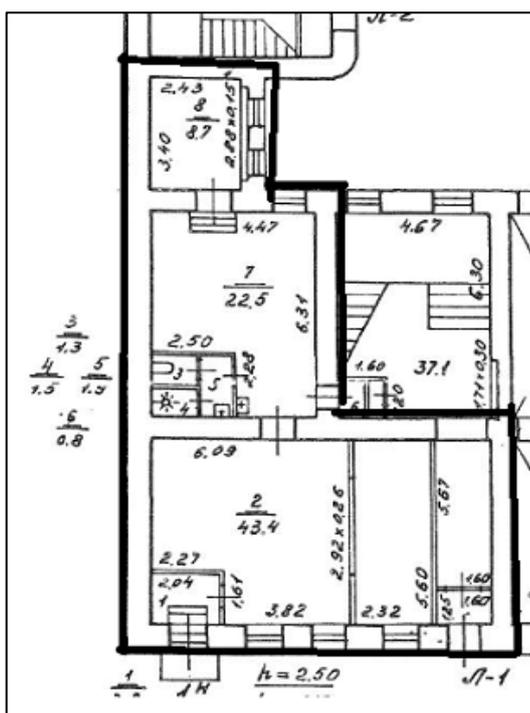


Рисунок 5. План оцениваемого помещения



### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

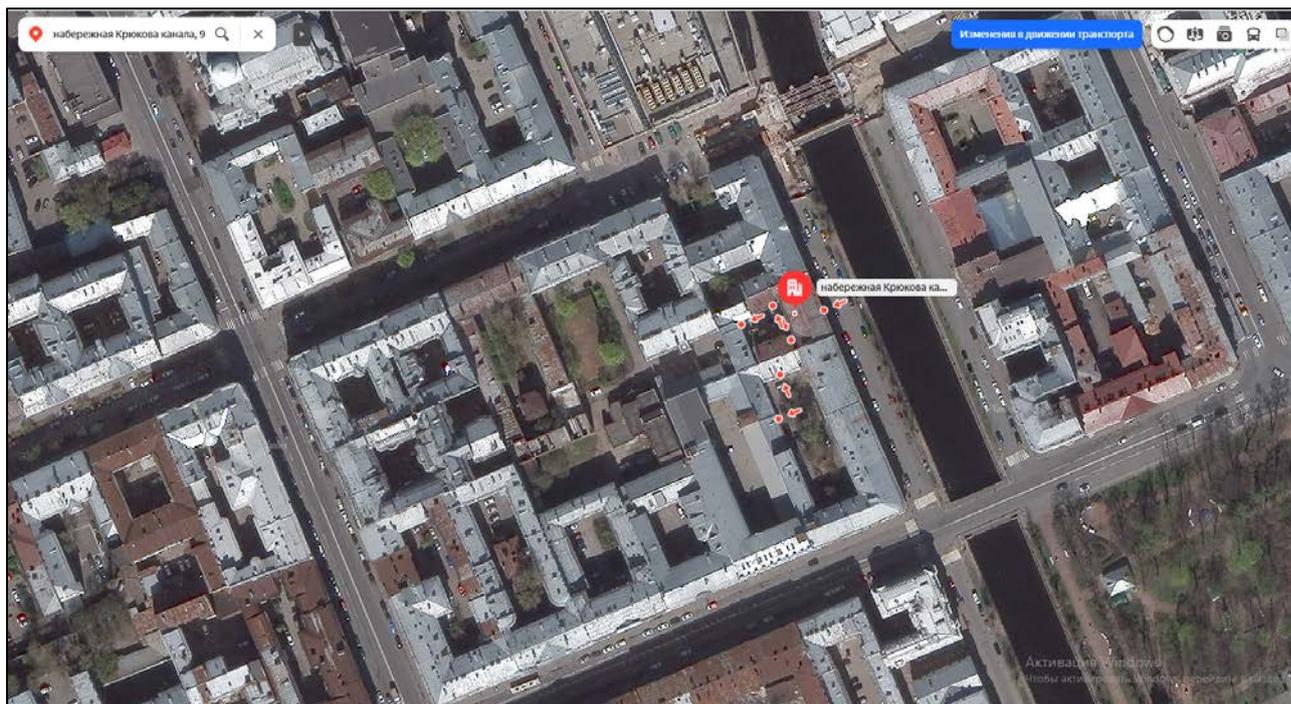


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: Мариинский театр, Администрация МО, рестораны, магазины продуктов, кафе, Главное управление МВД, детский сад, больница, апартаменты др. объекты.

#### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен вблизи крупных транспортных магистралей – расстояние до ул. Декабристов – около 300 м., до ул. Садовая – около 400 м.

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается в 18 минутах (1,5 км) пешей доступности.

### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 22.09.2021г. № КУВИ-002/2021- 126049161 на оцениваемом объекте зарегистрировано Прочее ограничение прав недвижимости, номер государственной регистрации № 78-78-30/0024/2008-544, основание для регистрации – Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», № 15, выдан 20.02.2001.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-1809 от 04.02.2022 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-6407/21-0-1 от 11.08.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 9, литера А: на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Чешихина».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и

культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

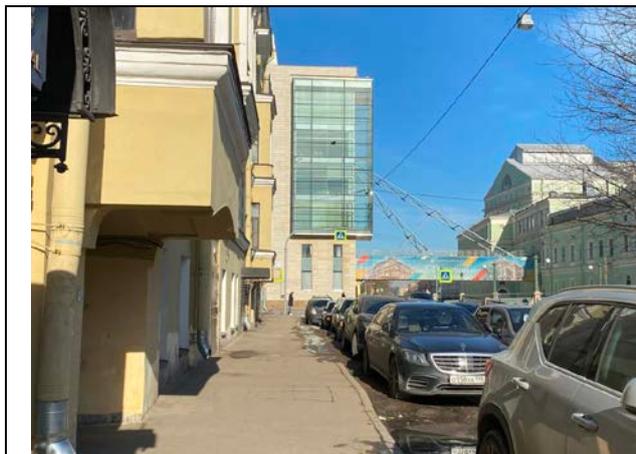


Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Здание, в котором расположен объект оценки



Фото № 5 – Вход в помещение



Фото № 6 – Вход в помещение



Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



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

### АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 9, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 82,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001248:1616, цокольный этаж**

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 9, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 82,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001248:1616, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 16.03.2022, при дневном освещении.
Вход	Отдельный с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Выявлена перепланировка: в ч.п.7 установлена металлическая решетка с дверью, образована новая ч.п. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В ч.п. 8 находится погрузочное окно

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Сергеев А.А.
Подпись	
Дата	16.03.2022





### 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.*

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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, набережная Крюкова канала, дом 9, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 82,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001248:1616, цокольный этаж	146 663	12 158 333	175 995	14 590 000
<b>Итого:</b>	<b>146 663</b>	<b>12 158 333</b>	<b>175 995</b>	<b>14 590 000</b>

