

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 170, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 76,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001075:1749, 1 этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 02.02.2023

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

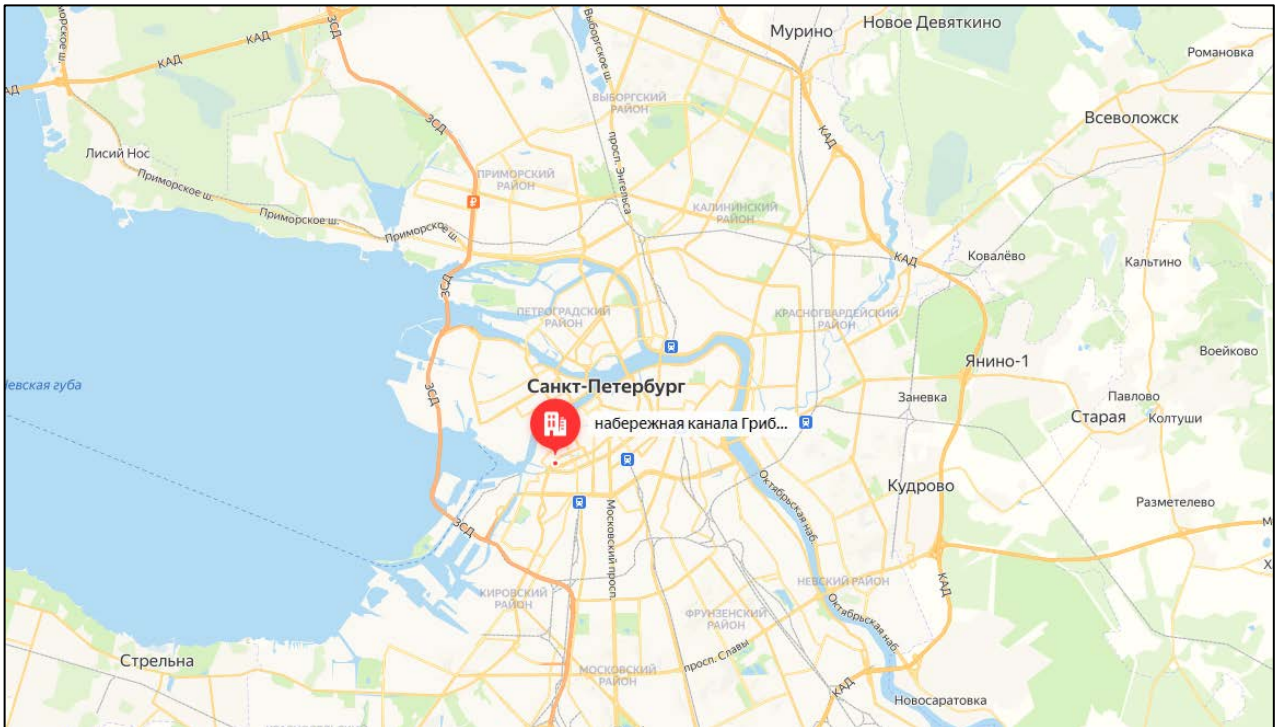


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	76,3 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001075:1749
Кадастровая стоимость, руб.	6 222 881,76
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	81 557,16
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	2,75 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78/030-78/080/017/2015-98/1 от 21.08.2015
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п. 1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п., дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 3 зашит, дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 4 зашит, перегородка между ч.п. 1 и ч.п. 5 демонтирована, в перегородке между ч.п. 4 и ч.п. 5 оборудован дверной проем, перегородка между ч.п. 3 и ч.п. 4 демонтирована, в ч.п. 6 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п., в ч.п. 7 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы. Пол в помещении частично демонтирован.



**Помещение**  
Дата обновления информации: 14.04.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001075:1749
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 170, литера А, помещение 4-Н
Площадь, кв.м	76.3
Назначение	Нежилое
Этаж	1

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	6222881.76
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:1075:0:53:1004
-------------------	-------------------

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78/030-78/080/017/2015-98/1 от 21.08.2015
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

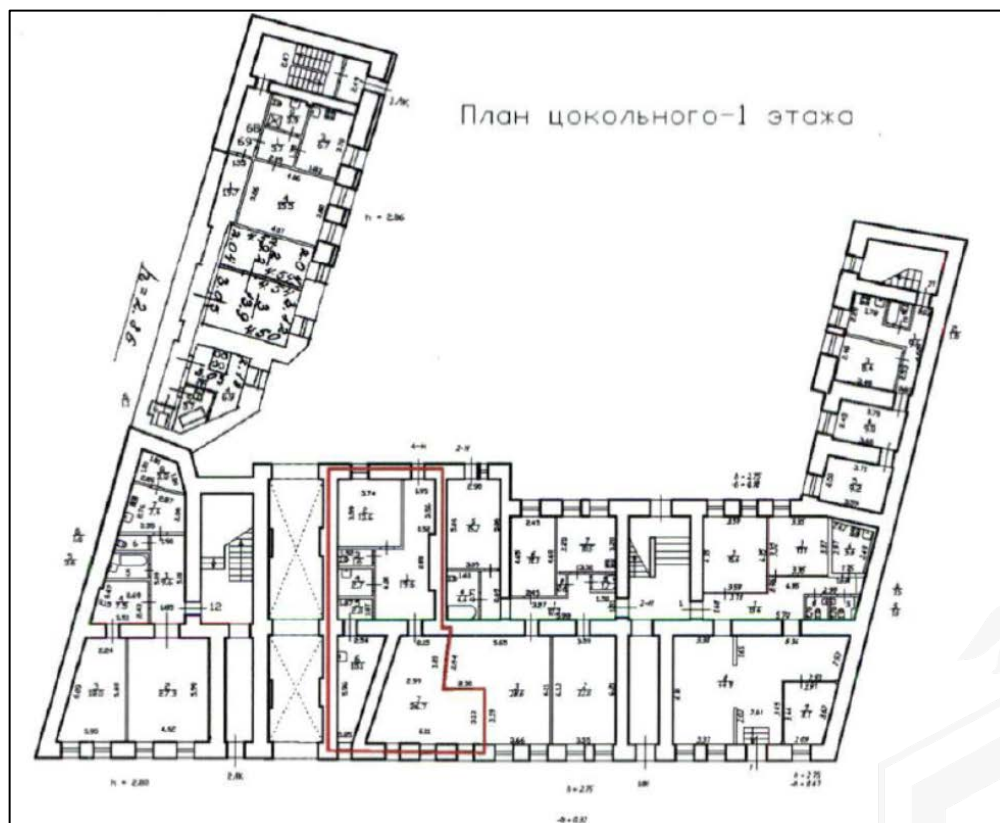


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

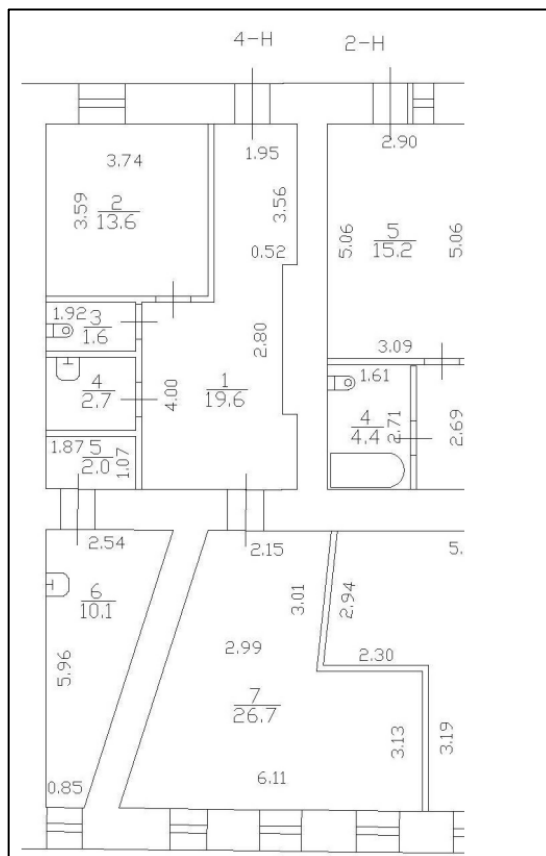


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

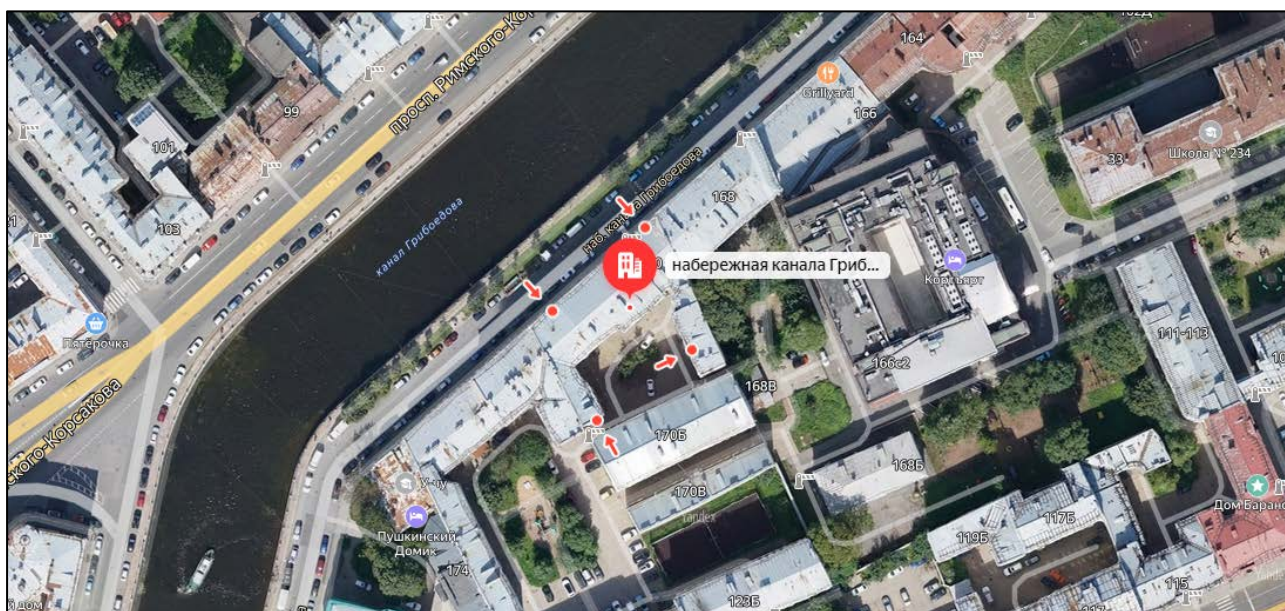


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: рестораны, магазины продуктов, учебные заведения, гостиницы, медицинские учреждения, в пешей доступности расположен Покровский сквер.

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 300 м от крупной транспортной магистрали – Садовая ул.

Ближайшая станция метро «Балтийская» располагается в 26 минутах (2150 м) пешей доступности.

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11.05.2022г. № КУВИ-001/2022-70420388 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-6414/21-0-1 от 10.08.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 170, 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 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 № 1653-РЗ от 05.07.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 170, литера А, пом. 4-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.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Вход во двор



Фото № 5 – Адресный указатель



Фото № 6 – Окна в помещении



Фото № 7 – Дворовая территория



Фото № 8 – Вход в помещение



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



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



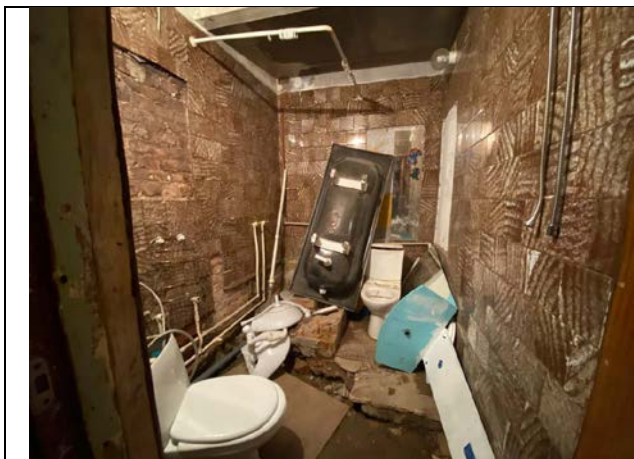


Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения





## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 170, литера А, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 170, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 76,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001075:1749, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 02.02.2023, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п. 1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п., дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 3 зашит, дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 4 зашит, перегородка между ч.п. 1 и ч.п. 5 демонтирована, в перегородке между ч.п. 4 и ч.п. 5 оборудован дверной проем, перегородка между ч.п. 3 и ч.п. 4 демонтирована, в ч.п. 6 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п., в ч.п. 7 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы. Пол в помещении частично демонтирован.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	02.02.2023



### 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

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, набережная канала Грибоедова, дом 170, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 76,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001075:1749, 1 этаж	55 701	4 250 000	66 841	5 100 000
<b>Итого:</b>	<b>55 701</b>	<b>4 250 000</b>	<b>66 841</b>	<b>5 100 000</b>

