

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 133, литера А, помещение 16-Н, общая площадь 89,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001066:1226, 1 этаж

1.1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.2. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 11.05.2023 г.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

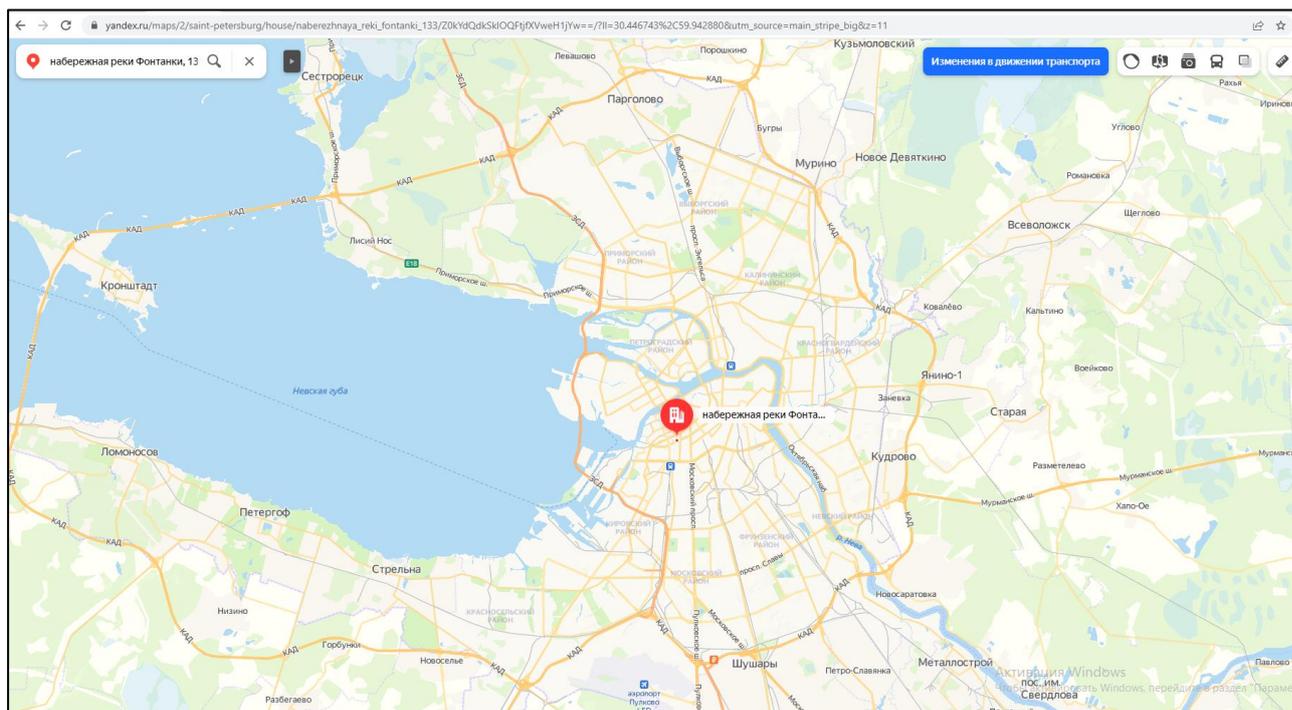


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

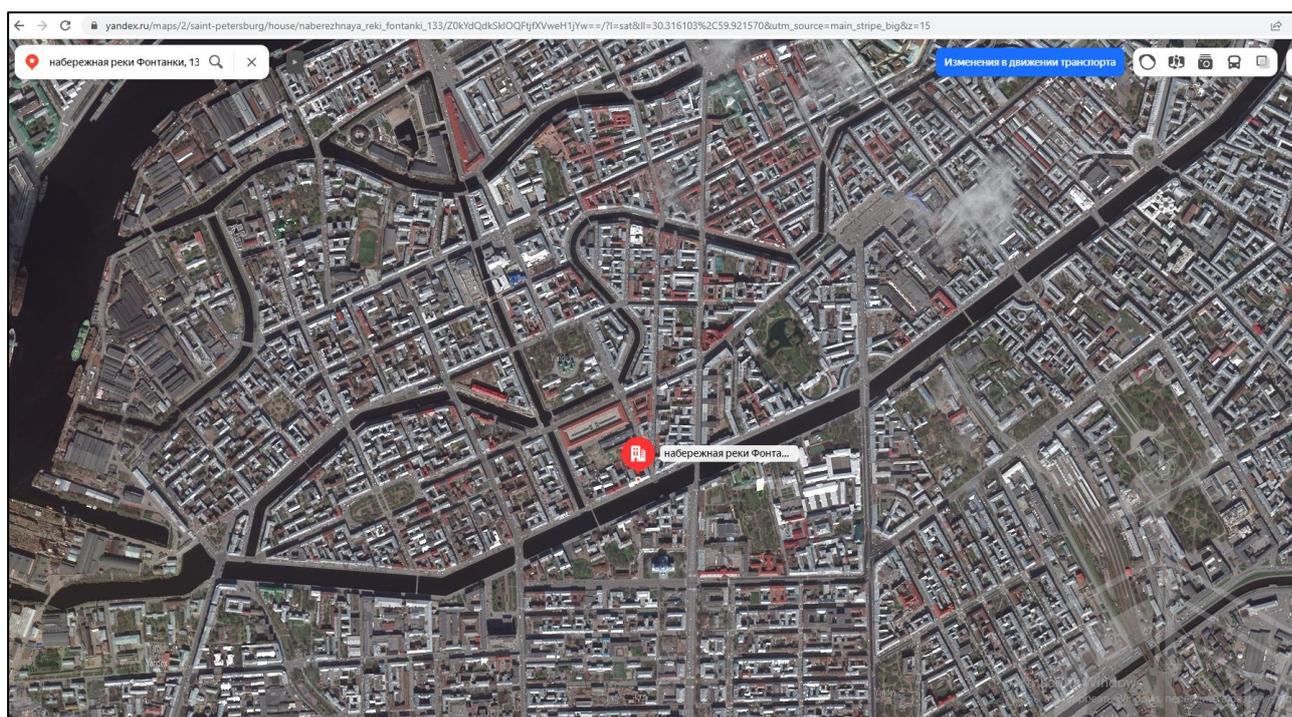


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	89,3 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001066:1226
Кадастровая стоимость, руб.	377 199,63
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	4 223
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1
Высота помещения, м	2,67
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001066:1226-78/011/2021-1 от 16.06.2021
Вход	Общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверями между ч.п. 1, ч.п.4, ч.п. 5 и ч.п. 6 демонтированы, перегородки с дверями между ч.п.2 и ч.п.3 демонтированы. Наружные границы объекта не изменились.
Состояние объекта	Нормальное. Помещение без отделки, дом после реконструкции 2018 г.
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Помещение

Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001066:1226
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 133, литера. А, пом. 16-Н
Площадь, кв.м	89.3
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	377199.63
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

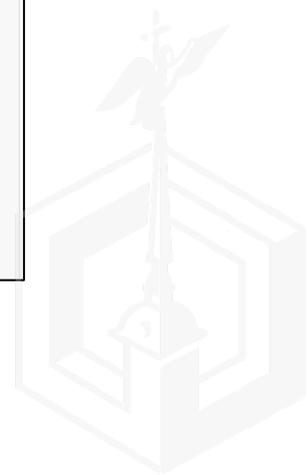
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1066:6:57:5
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001066:1226-78/011/2021-1 от 16.06.2021
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



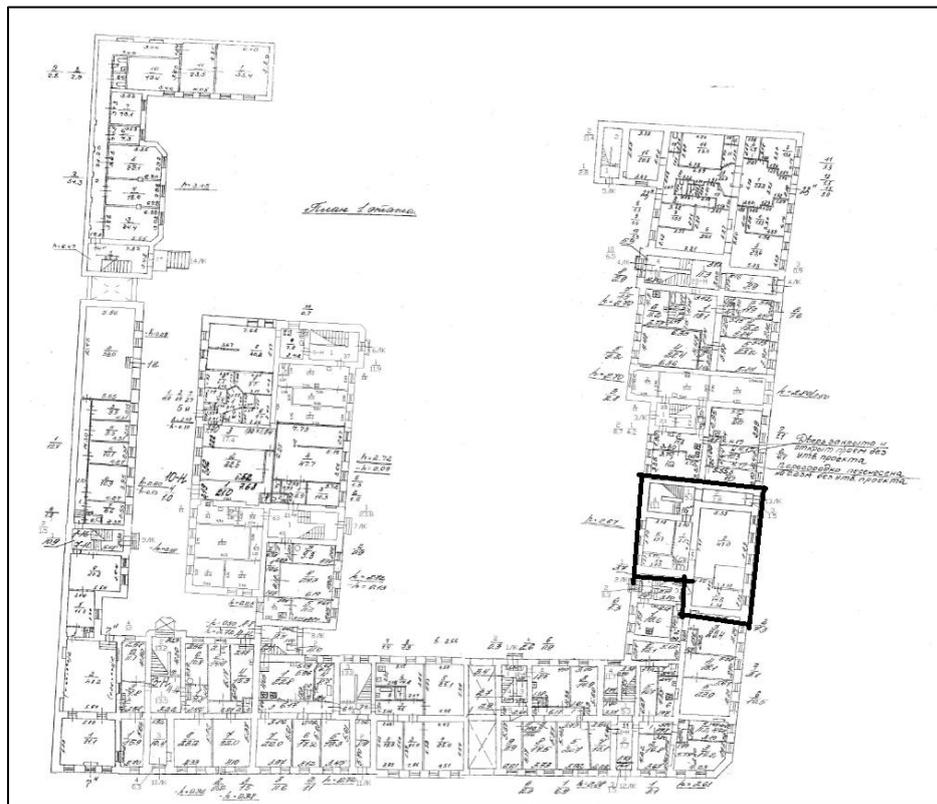


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

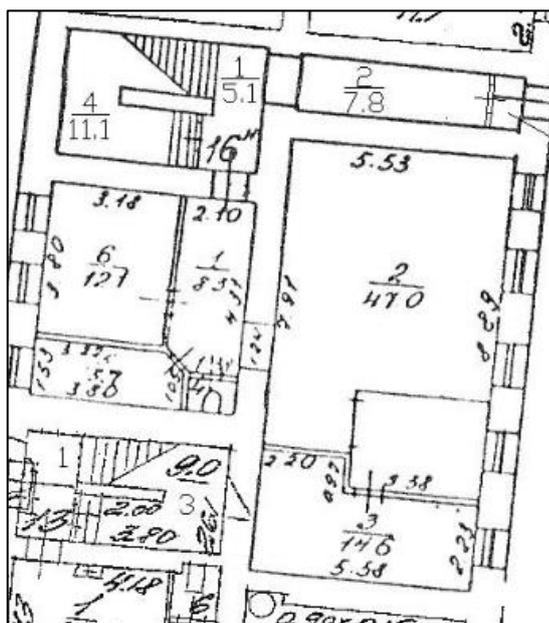


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



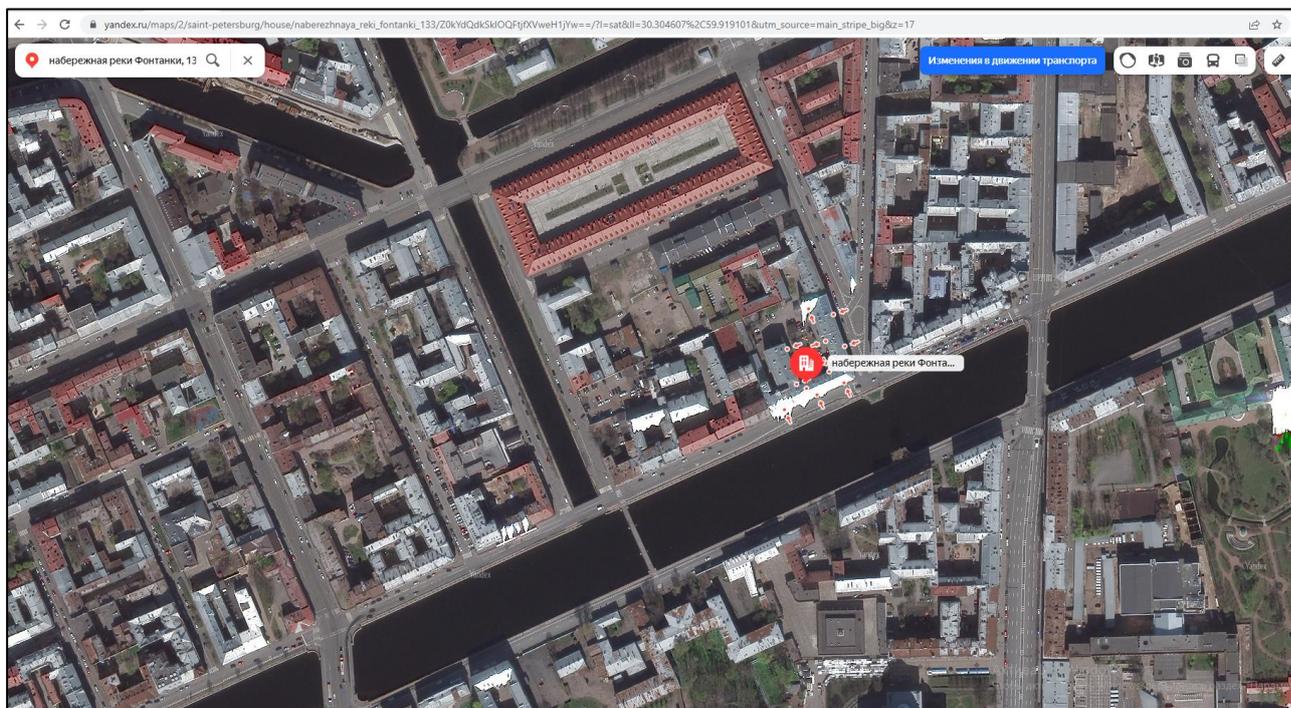


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, кафе, салон красоты, пункт выдачи, ресторан, студия живописи др. объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – набережной реки Фонтанки.

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается в 15 минутах (1,26 км) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 13.08.2021г. № КУВИ- 002/2021-105490047 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-6529/21-0-0 от 13.08.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 133, 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 01.02.2021) «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



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Внешний вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото № 5 – Вход в помещение
(общий вход в помещение с Никольского переуллка)



Фото № 6 – Парадная





Фото № 7 – Вход в помещение



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





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 реки Фонтанки, дом 133, литера А, помещение 16-Н, общая площадь 89,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001066:1226, 1 этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 133, литера А, помещение 16-Н, общая площадь 89,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001066:1226, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 11.05.2023, при дневном освещении.
Вход	Общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверями между ч.п. 1, ч.п.4, ч.п. 5 и ч.п. 6 демонтированы, перегородки с дверями между ч.п.2 и ч.п.3 демонтированы. Наружные границы объекта не изменились.
Состояние объекта	Нормальное. Помещение без отделки, дом после реконструкции 2018 г.
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	11.05.2023



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 реки Фонтанки, дом 133, литера А, помещение 16-Н, общая площадь 89,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001066:1226, 1 этаж	74 655	6 666 667	89 586	8 000 000
Итого:	74 655	6 666 667	89 586	8 000 000

