

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу:
г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 105, литера А, помещение 2-Н,
общая площадь 41,8 кв.м, кадастровый номер 78:32:0125201:285, 1 этаж**

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 12.07.2023.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

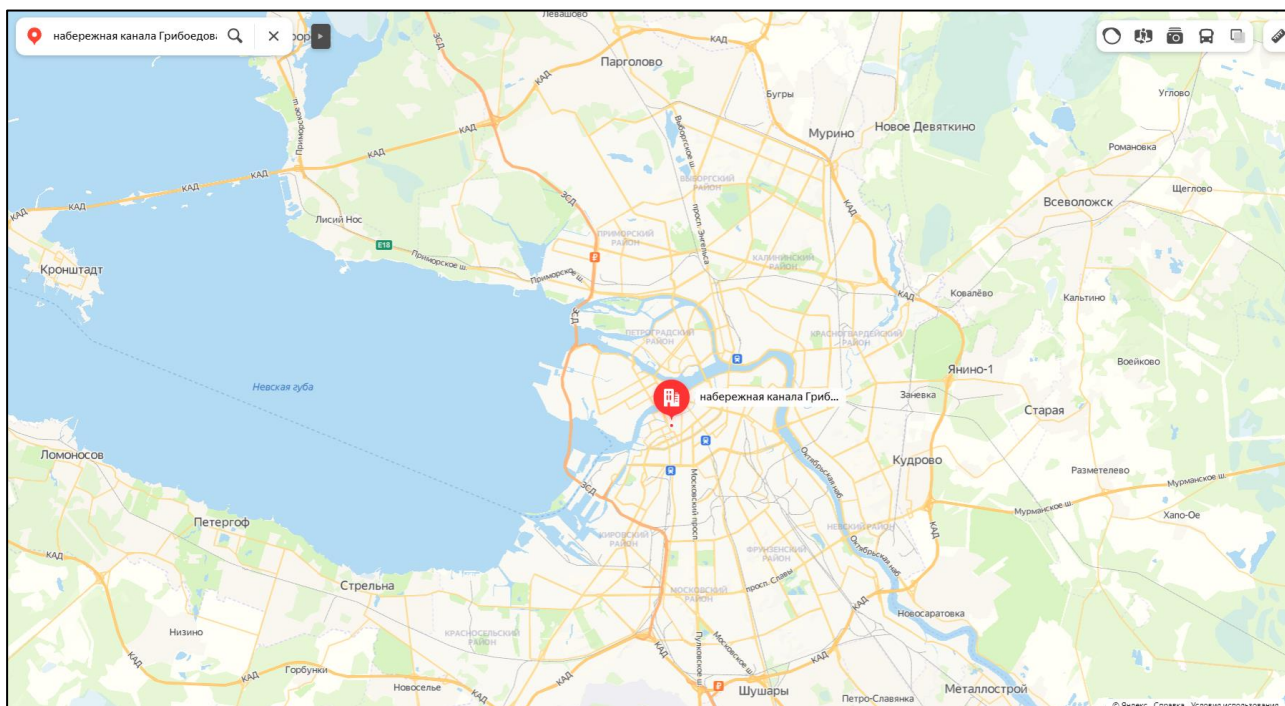


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

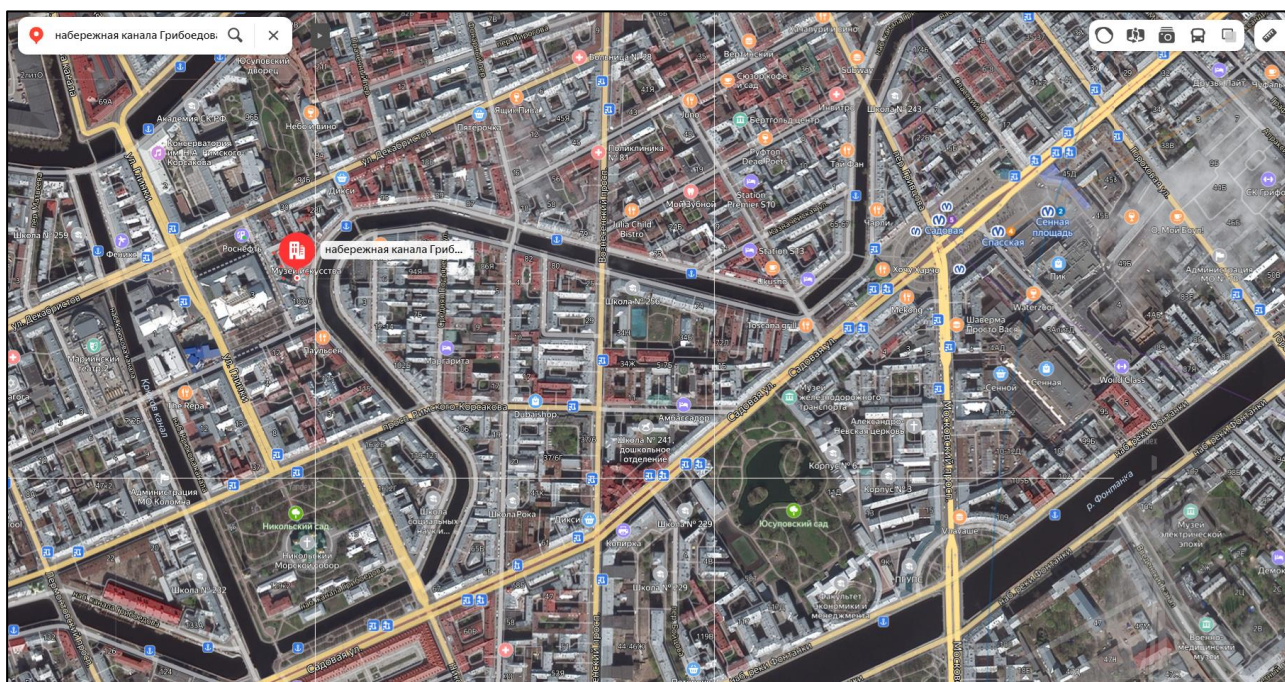


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	41,8 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0125201:285
Кадастровая стоимость, руб.	7 054 616,75
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	168 770
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Первый
Высота помещения	2,9 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0125201:285-78/011/2022-1 от 05.04.2022
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения водоснабжения. Согласно письму Администрации Центрального района № 01-10-5804/22-0-1 от 06.07.2022 г. инженерные коммуникации на объекте имеются
Наличие перепланировок	Визуально выявлена перепланировка: оконный проем в ч.п 1 зашит. Наружные границы объекта не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы

Помещение

Дата обновления информации: 19.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0125201:285
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Канала Грибоедова, д. 105, литера. А, пом. 2-Н
Площадь, кв.м	41.8
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7054616.75
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1252A:1:31:1005
-------------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0125201:285-78/011/2022-1 от 05.04.2022
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



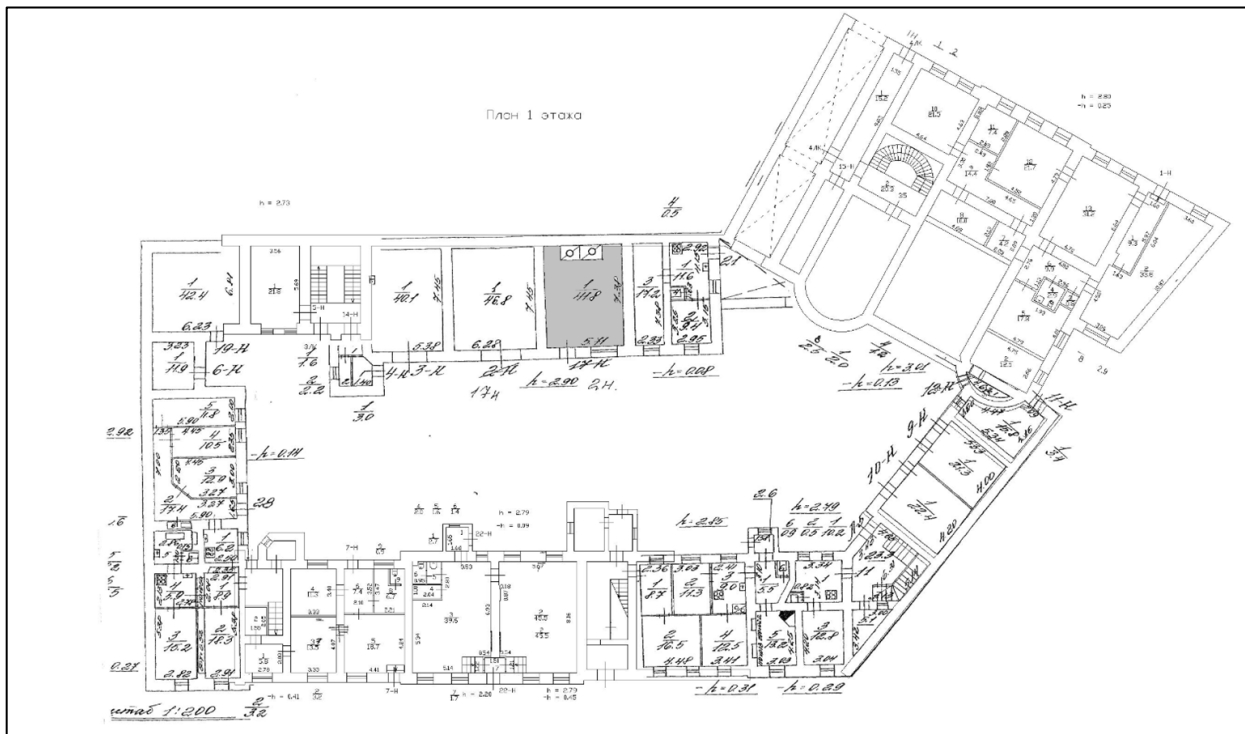


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

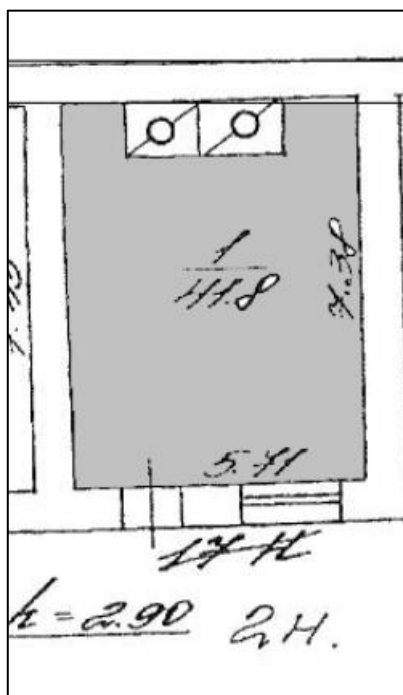


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



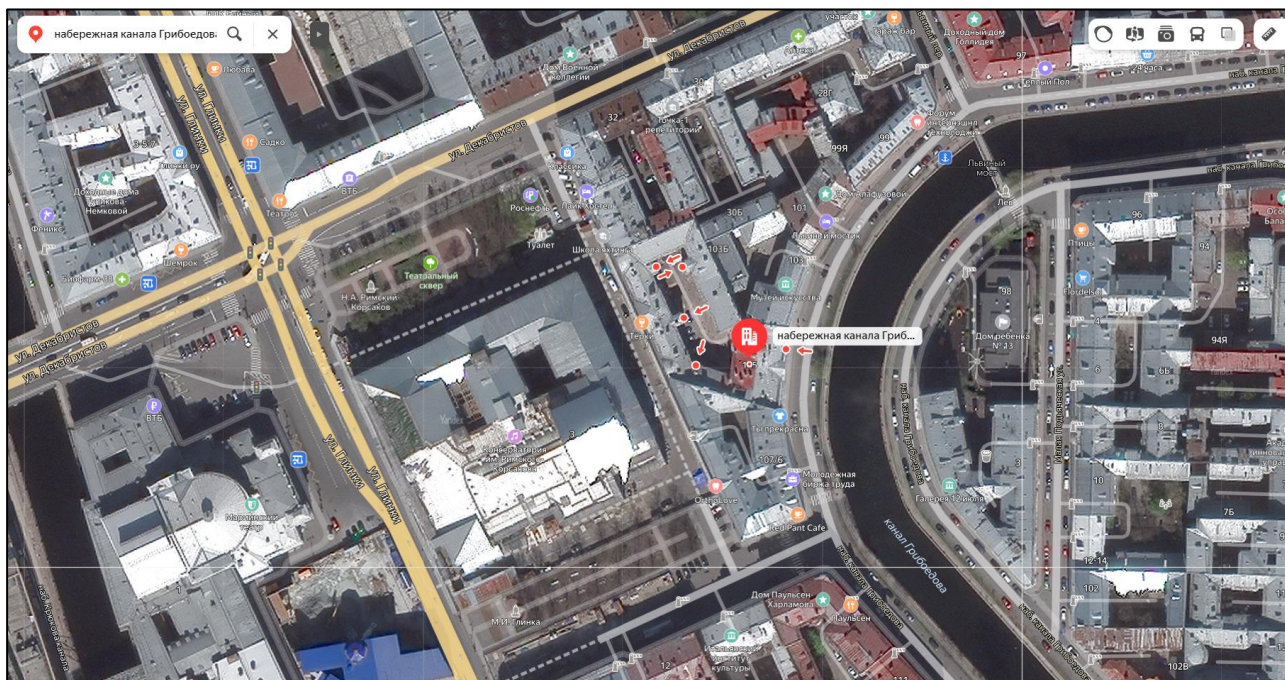


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: бар, Камерный театр Площадка на Грибоедова, гостиница, Молодежная биржа труда, кафе, Музей искусства Санкт-Петербурга XX-XXI веков.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на набережной канала Грибоедова.

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается в 14 минутах (1,13 км) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 18.05.2022 г. № КУВИ- 001/2022-75150670 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1703/22-0-1 от 24.05.2022 объект по адресу г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 105, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Е.Т. Соколова (Бухгольца)».

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.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1772-рз от 10.07.2022 г. «О внесении изменения в распоряжение КИО от 18.07.2022 № 1782-рз» в распоряжение КИО от 18.07.2022 № 1782-р дополняется абзацем следующего содержания: «2.6.2. Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля».

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1780-РЗ от 18.07.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда» обременения (ограничения), подлежащие включению в

информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Е.Т. Соколова (Бухгольца)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение помещения



Фото № 2 – Ближайшее окружение помещения



Фото № 3 – Дворовая территория



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Дворовая территория



Фото № 6 – Дворовая территория





Фото № 7 – Вход в помещение со двора



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 105, литера А, помещение 2-Н,
общая площадь 41,8 кв.м, кадастровый номер 78:32:0125201:285, 1 этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 105, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 41,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0125201:285, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 12.07.2023, при дневном освещении
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения.
Наличие перепланировок	Визуально выявлена перепланировка: оконный проем в ч.п 1 зашит. Наружные границы объекта не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	12.07.2023



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 учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 105, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 41,8 кв.м, кадастровый номер 78:32:0125201:285, 1 этаж	75 758	3 166 667	90 909	3 800 000
Итого:	75 758	3 166 667	90 909	3 800 000

