

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 11, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 60 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001009:1163, цокольный этаж;

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 11, литера А, помещение 13-Н, общая площадь 49,8 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001009:1165, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 11.08.2023

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

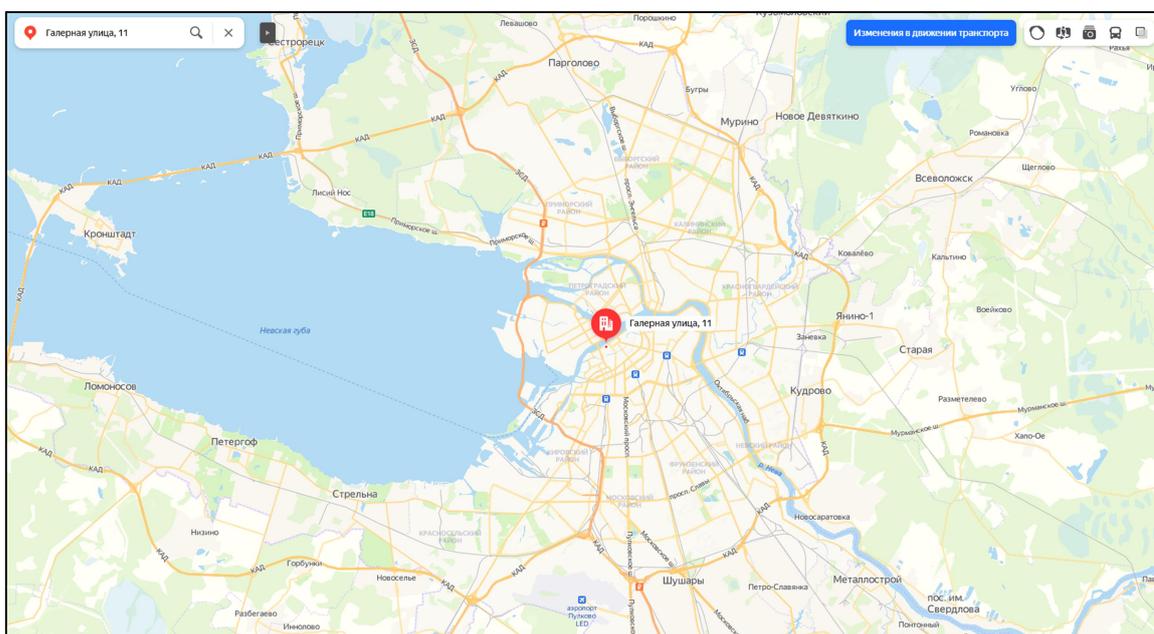


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

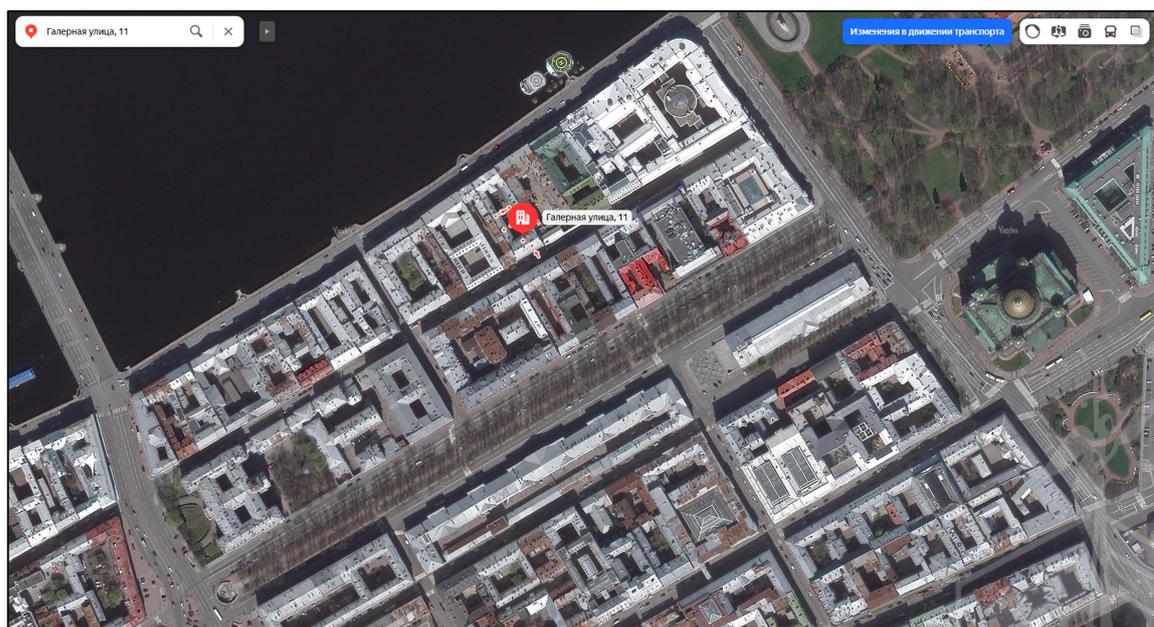


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Показатель	Характеристики	
Адрес	г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 11, литера А, помещение 10-Н	г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 11, литера А, помещение 13-Н
Площадь помещения	60 кв. м	49,8 кв.м
Кадастровый номер	78:32:0001009:1163	78:32:0001009:1165
Кадастровая стоимость, руб.	783 517,20	650 319,28
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	13 058	13 058
Назначение	Нежилое	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют	Помещение
Этаж расположения	Цокольный этаж	Цокольный этаж
Высота помещения, заглубление, м.	2,2 м (заглубление 0,2 м)	2,2 м (заглубление 0,58 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001009:1163-78/082/2021-1 от 20.05.2021	Собственность № 78:32:0001009:1165-78/030/2017-1 от 22.12.2017
Вход	Отдельный со двора	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация)	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация)
Наличие перепланировок	В результате осмотра объекта оценки визуально были выявлены следующие перепланировки: перегородка между ч. п. 5 пом. 10-Н и ч. п. 6 пом. 13-Н демонтирована. В ч. п. 3 пом. 13-Н зашит дверным проем, также помещение переоборудовано - установлена ванна. Нумерация ч. п. для описания перепланировок приведена согласно Выписке ЕГРН. Наружные границы объекта не изменены	
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Помещение

Дата обновления информации: 20.08.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001009:1163
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 11, литера А, помещение 10-Н
Площадь, кв.м	60
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	783517.20
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1009:3:1:8
-------------------	------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001009:1163-78/082/2021-1 от 20.05.2021
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки (пом. 10-Н)



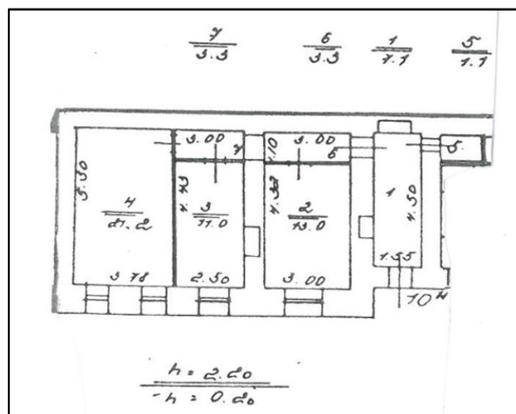


Рисунок 6. План помещения 10-Н

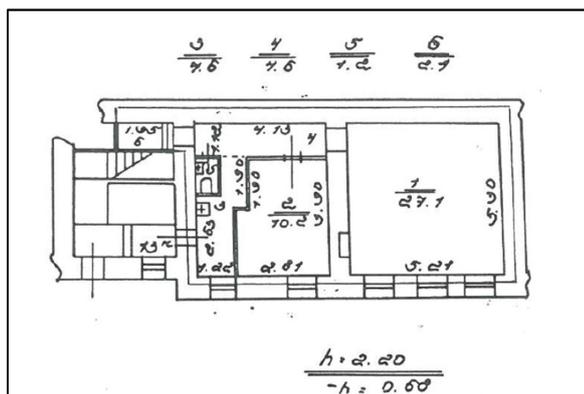


Рисунок 7. План помещения 13-Н

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 11, литера А, пом. 10-Н, пом. 13-Н», п. 2.1 способ приватизации объектов: продажа государственного имущества на аукционе единым лотом. Таким образом, общая площадь объекта оценки составит 109,8 кв. м.



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

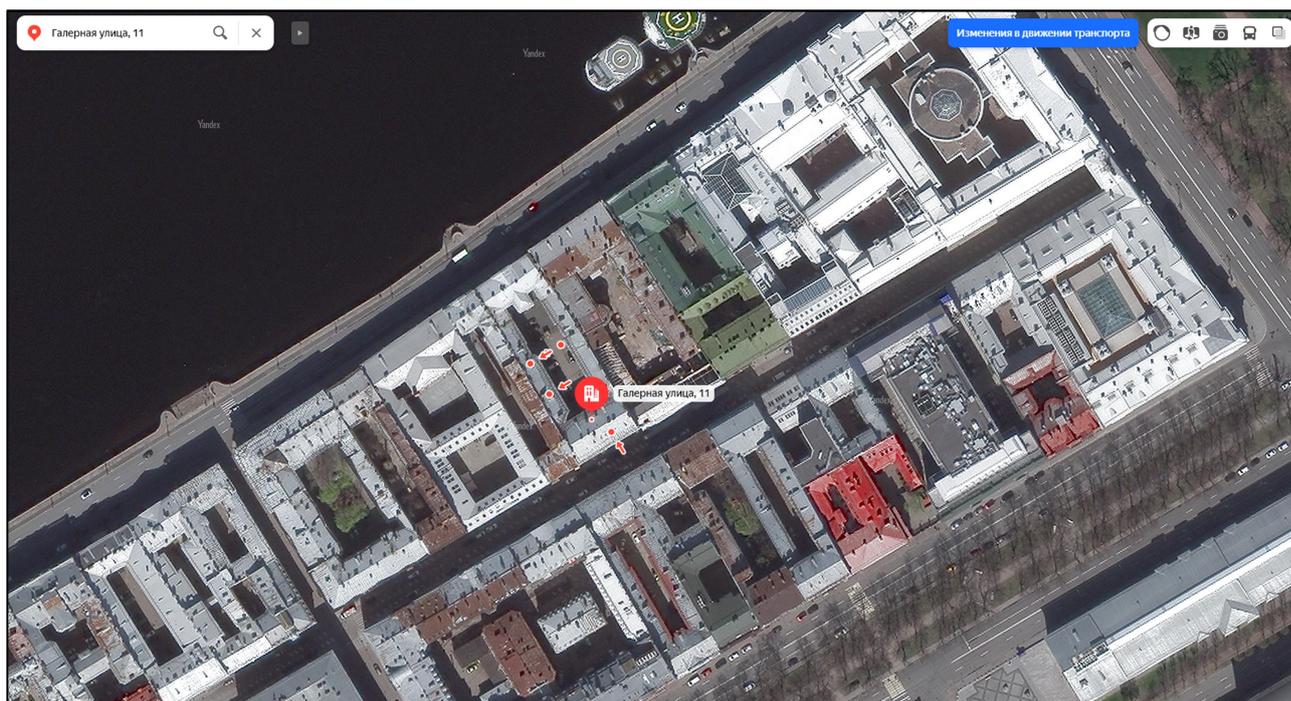


Рисунок 8. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено преимущественно смешанной застройкой: общественно-деловыми и объектами культуры, а также жилыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: окружное управление Генпрокуратуры, Конституционный суд, Медный всадник, Комитет по труду и занятости, Президентская библиотека им. Ельцина, гостиницы, кафе, рестораны, дворец бракосочетания №1, ювелирный магазин, выставочный центр и другие объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – Английской набережной. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная, пробки в часы «пик».

Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» располагается в 16 минутах (1,32 км) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-113205579 от 27.08.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 11, литера. А, пом. 10- не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-75507093 от 21.06.2021 г. на оцениваемый объект по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 11, литера. А, пом. 13-Н зарегистрировано Прочее ограничение прав и обременение, гос. регистрация № 78:32:0001009:1165-78/030/2017-2 от 2.12.2017 г, основание гос. 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

Согласно письмам Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-22794 от 12.07.2021 г. и № ИВ-130-2461 от 24.02.2022 г. объект не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5039/21-0-1 от 28.06.2021 г. объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 11, литера. А, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом М. Маркевича».

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 «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 11, литера А, ном. 10-Н, ном. 13-Н» № 782-РЗ от 18.04.2022 обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объектов:

- Объекты расположены в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом М. Маркевича», 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».
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объектах, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Адресный указатель





Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Вход во двор



Фото № 5 – Дворовая территория



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



Фото № 15– Внутреннее состояние помещения



Фото № 16– Внутреннее состояние помещения



Фото № 17– Внутреннее состояние помещения



Фото № 18– Внутреннее состояние помещения





Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 11, литера А, помещение 10-Н и помещение 13-Н

Параметр	Значение	
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 11, литера А, помещение 10-Н	г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 11, литера А, помещение 13-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 11, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 60 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001009:1163, цокольный этаж	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 11, литера А, помещение 13-Н, общая площадь 49,8 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001009:1165, цокольный этаж
Назначение	Нежилое	Нежилое
Общая площадь, кв.м	60	49,8
Этаж	цокольный	цокольный
Вход	Отдельный со двора	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация)	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация)
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объектов произведен — 11.08.2023, при дневном освещении.	
Наличие перепланировок	В результате осмотра объекта оценки визуально были выявлены следующие перепланировки: перегородка между ч. п. 5 пом. 10-Н и ч. п. 6 пом. 13-Н демонтирована. В ч. п. 3 пом. 13-Н зашит дверном проем, также помещение переоборудовано - установлена ванна. Нумерация ч. п. для описания перепланировок приведена согласно Выписке ЕГРН. Наружные границы объекта не изменены	
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	11.08.2023



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, Галерная улица, дом 11, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 60 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001009:1163, цокольный этаж;	70 128	7 700 000	84 153	9 240 000
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 11, литера А, помещение 13-Н, общая площадь 49,8 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001009:1165, цокольный этаж				
Итого:	70 128	7 700 000	84 153	9 240 000
В том числе:				
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 11, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 60 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001009:1163, цокольный этаж	70 128	4 207 650	84 153	5 049 180
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 11, литера А, помещение 13-Н, общая площадь 49,8 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001009:1165, цокольный этаж	70 128	3 492 350	84 153	4 190 820

