

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 24, литера Б, помещение 5-Н, общая площадь 81,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001066:1525, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 20.04.2023

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

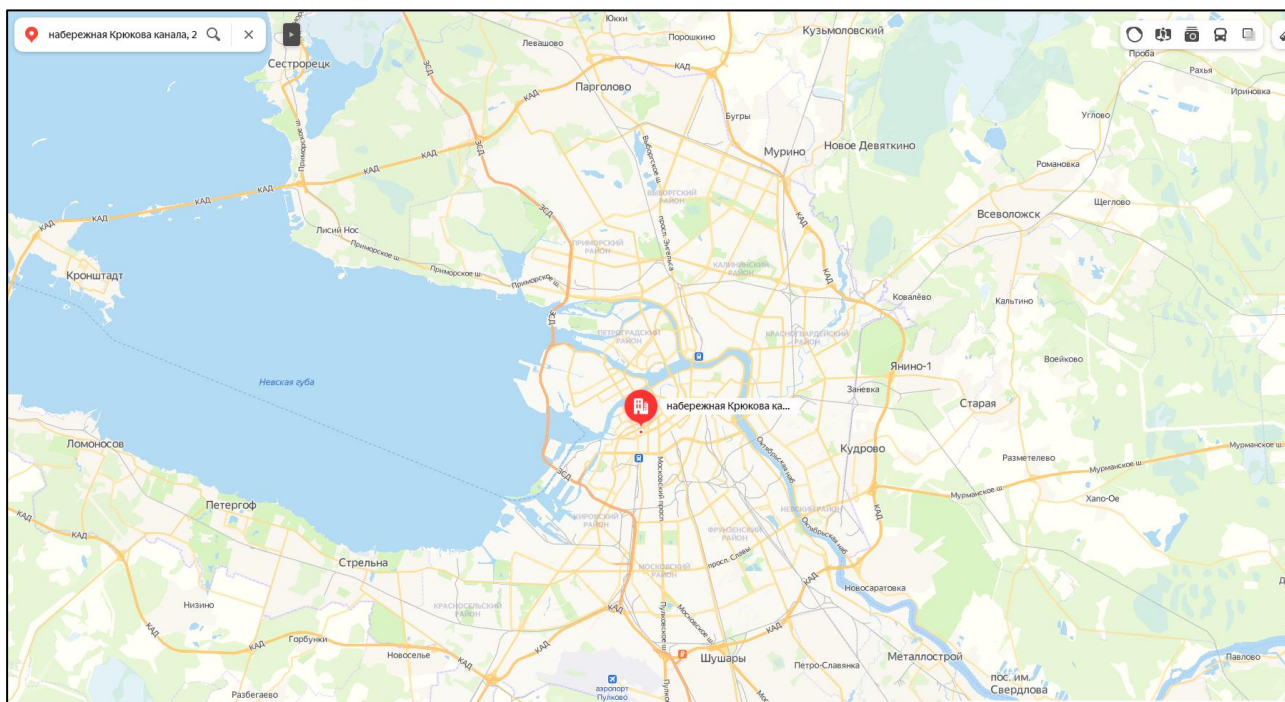


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	81,9 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001066:1525
Кадастровая стоимость, руб.	3 412 066,68
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	41 661
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Этаж расположения	Цоколь
Высота помещения, м	2,20 (заглубление - 0,90)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001066:1525-78/011/2021-1 от 28.06.2021
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены: канализация, электроснабжение. В помещении проходят транзитные трубы. Согласно Акту Администрации Адмиралтейского района № 01-17-4705/21-0-1 от 21.12.2021 г. возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения на объекте имеется
Наличие перепланировок	Оконные проемы заложены кирпичом. Визуально выявлены перепланировки: оконный проем в ч.п.2 переоборудован, установлена дверь, через которую осуществлялся вход в помещение. Входная дверь в помещение из приямка закрыта.
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы

Помещение

Дата обновления информации: 23.07.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001066:1525
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 24, литера Б, помещение 5-Н
Площадь, кв.м	81.9
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

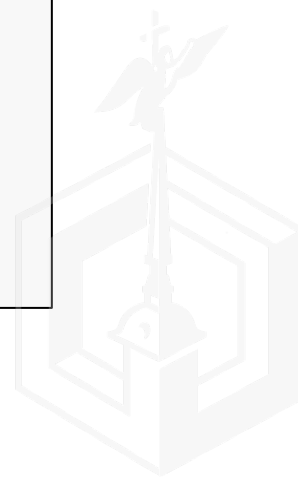
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3412066.68
Дата определения	13.07.2021
Дата внесения	20.07.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001066:1525-78/011/2021-1 от 28.06.2021
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



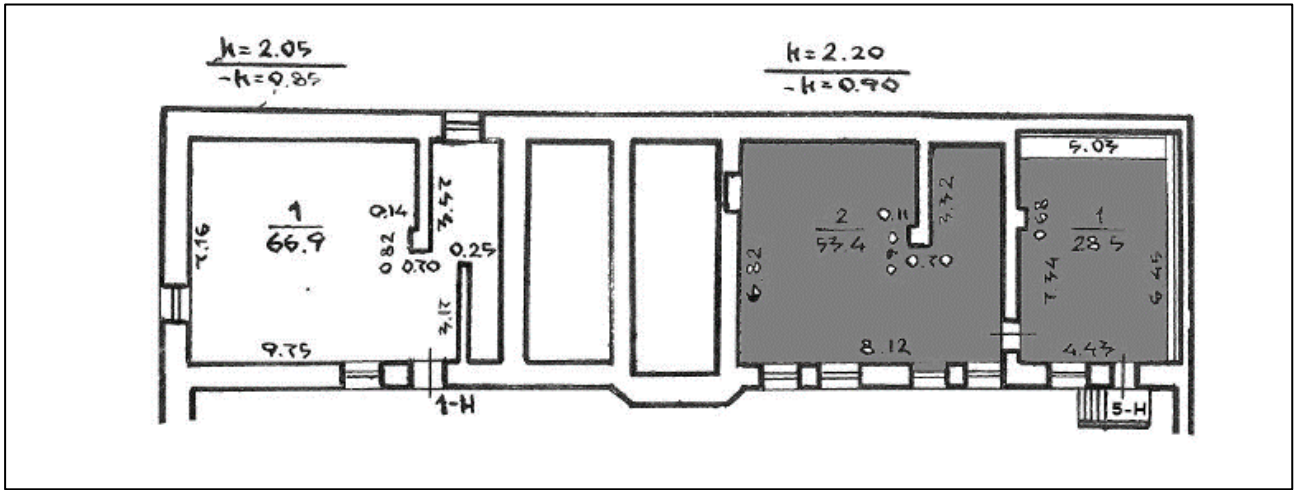


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

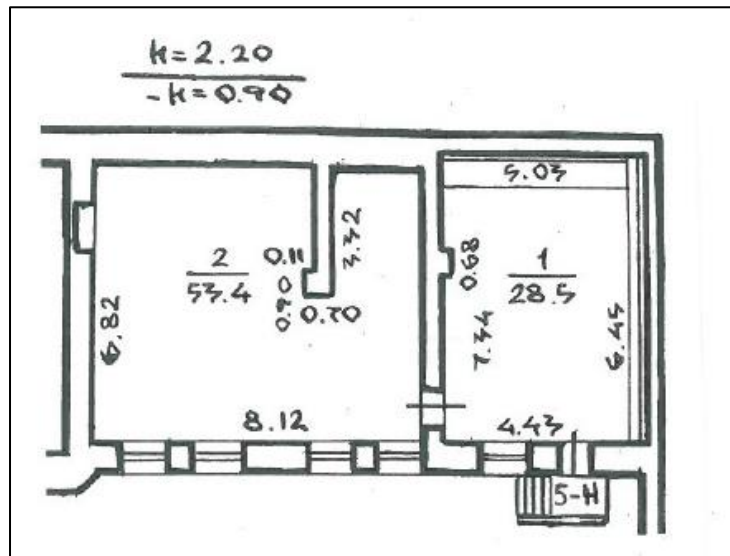


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

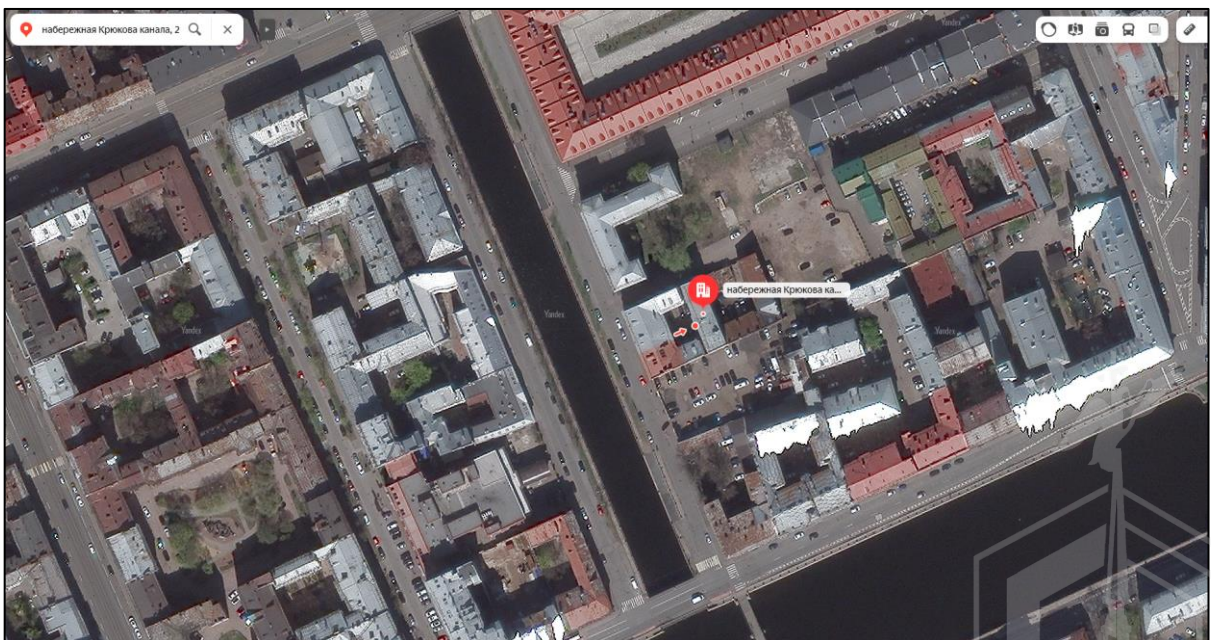


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: Культурный центр «Никольские ряды», гостиницы, экскурсионное бюро, ресторан, продуктовый магазин, спортивный клуби другие объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – Садовой улицы, расстояние до нее – около 200 м

Ближайшая станция метро «Технологический институт» располагается в 17 минутах (1,41 км.) ходьбы пешком.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-162704909 от 08.12.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 24, литера Б, помещение 5-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-9827/21-0-0 от 06.12.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 24, литера Б 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 письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу №ИВ-130-475 от 13.01.2022 г. Объект оценки, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 24, литера Б, помещение 5-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 24, литера Б», обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объектов:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- 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 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 2 – Дворовая территория



Фото № 3 – Окна в помещении (заложены)



Фото № 4 – Вход в помещение



Фото № 5 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 6 – Вход в помещение через переоборудованное окно





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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 24, литера Б, помещение 5-Н, общая
площадь 81,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001066:1525, цокольный этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 24, литера Б, помещение 5-Н, общая площадь 81,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001066:1525, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 20.04.2023, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены: канализация, электроснабжение. В помещении проходят транзитные трубы.
Наличие перепланировок	Оконные проемы заложены кирпичом. Визуально выявлены перепланировки: оконный проем в ч.п.2 переоборудован, установлена дверь, через которую осуществлялся вход в помещение. Входная дверь в помещение из прямка закрыта.
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	20.04.2023



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 после проведения капитального ремонта.*

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 Крюкова канала, дом 24, литера Б, помещение 5-Н, общая площадь 81,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001066:1525, цокольный этаж	37 648	3 083 333	45 177	3 700 000
Итого:	37 648	3 083 333	45 177	3 700 000

