

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 117, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 88,6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001250:2377, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 17.10.2023.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

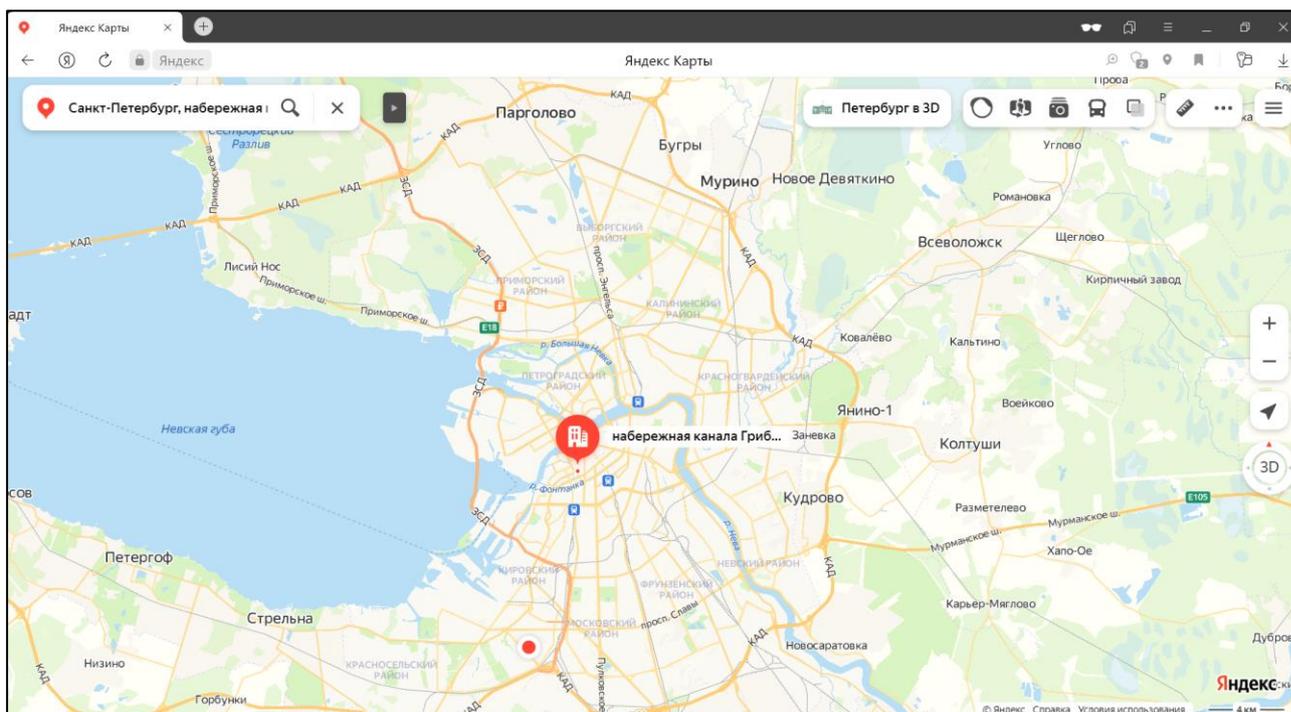


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

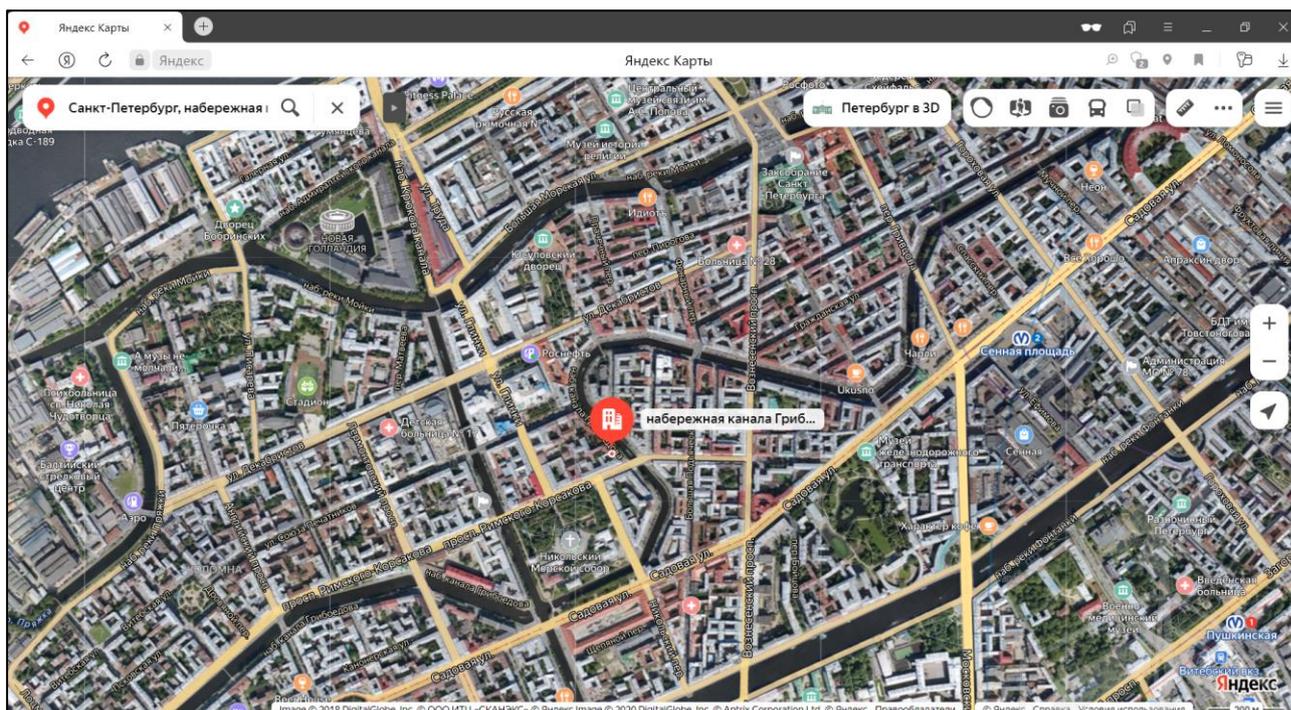


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	88,6 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001250:2377
Кадастровая стоимость, руб.	14 614 889,98
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	164 953,61
Наименование	Нежилое
Назначение	Данные отсутствуют
Этаж расположения	По данным Росреестра - Этаж № 1, данным осмотра - подвал
Высота помещения	2,33 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001250:2377-78/011/2021-1 от 31.03.2021
Вход	Отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы

Помещение

Дата обновления информации: 18.08.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001250:2377
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, набережная Канала Грибоедова, дом 117, литера А, помещение 4-Н
Площадь, кв.м	88.6
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	14614889.98
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

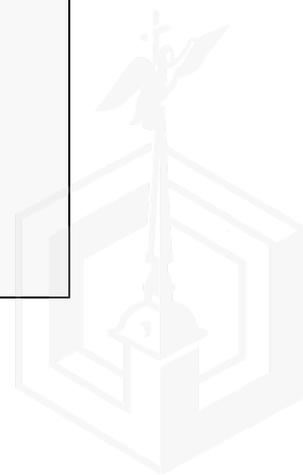
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1250:5:30:4
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001250:2377-78/011/2021-1 от 31.03.2021
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



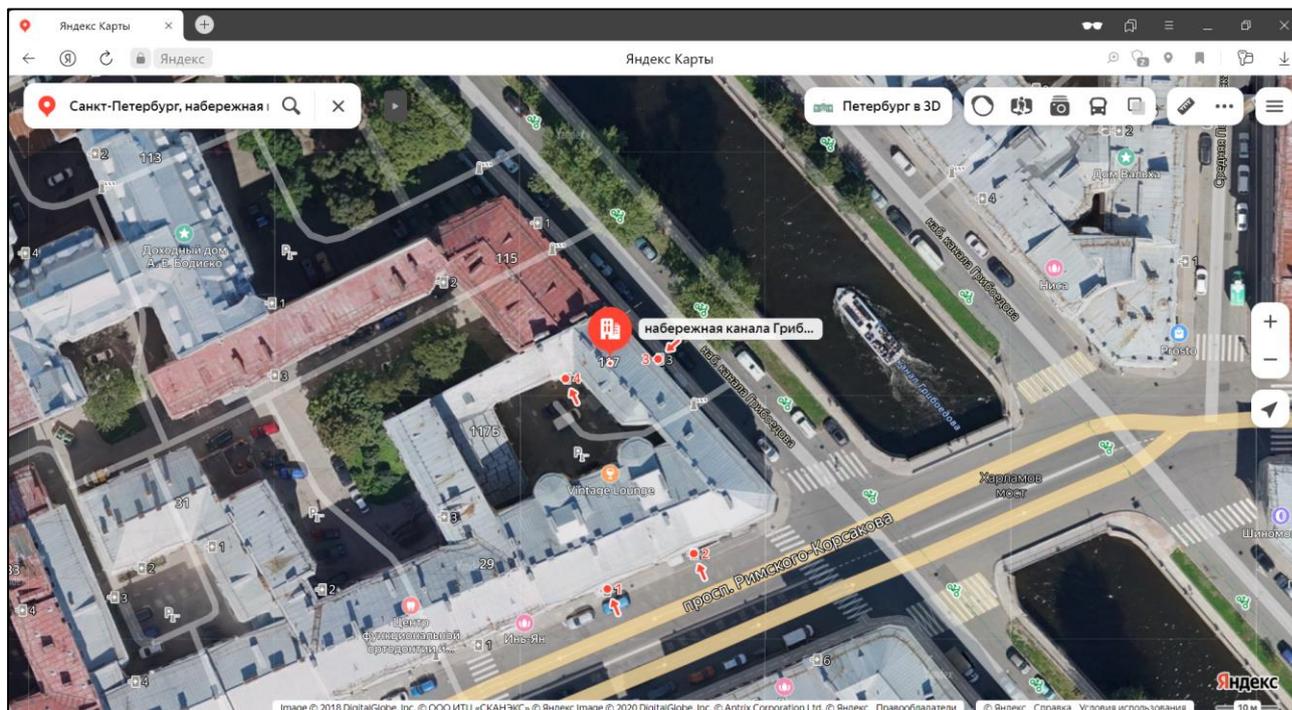


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, торговыми центрами, аптеками, кафе, объектами культурного наследия. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 39, детский сад № 6, дом ребенка № 13, школа № 232, библиотека, Пенсионный фонд РФ, Мариинский театр, Консерватория им. Римского-Корсакова, Музей искусства Санкт-Петербурга XX-XXI веков, Никольский морской собор. На расстоянии 65 м. (1 мин. ходьбы пешком) от Объекта оценки находится Харламов мост.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – проспекта Римского-Корсакова, а также улицы Глинки и набережной канала Грибоедова. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается в 12 минутах (980 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Набережная канала Грибоедова») расположена на расстоянии 6 м (1 минута ходьбы пешком) от Объекта оценки (маршрутка № К-350).

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 30.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114305719 ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, набережная Канала Грибоедова, дом 117, литера А, помещение 4-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5104/21-0-1 от 29.06.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 117, 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 охранной зоне (участок ООЗ(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 130-30792 от 16.09.2021 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Канала Грибоедова, дом 117, литера А, помещение 4-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2570-РЗ от 02.11.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 117, литера А, пом. 4-Н» обременения (ограничения), подлежащие 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

	
<p>Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки</p>	<p>Фото № 2 – Адресный указатель</p>
	
<p>Фото № 3 – Ближайшее окружение</p>	<p>Фото № 4 – Внутреннее окружение</p>

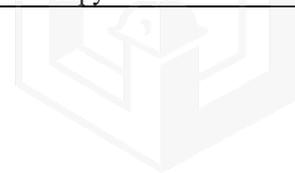




Фото № 5 – Вход в помещение со двора



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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 117, литера А, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 117, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 88,6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001250:2377, 1 этаж
Общая площадь, кв.м.	88,6
Этаж	По данным Росреестра - Этаж № 1, данным осмотра - подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.10.2023, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет отдельный вход со двора через приямок. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы водоснабжения, электроснабжения, отопления, канализации. Визуально перепланировки не выявлены. Общее состояние удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	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	17.10.2023



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 117, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 88,6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001250:2377, 1 этаж	36 682	3 250 000	44 018	3 900 000
Итого:	36 682	3 250 000	44 018	3 900 000

