

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 14, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 394,7 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001189:3065, цокольный этаж, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 18.10.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

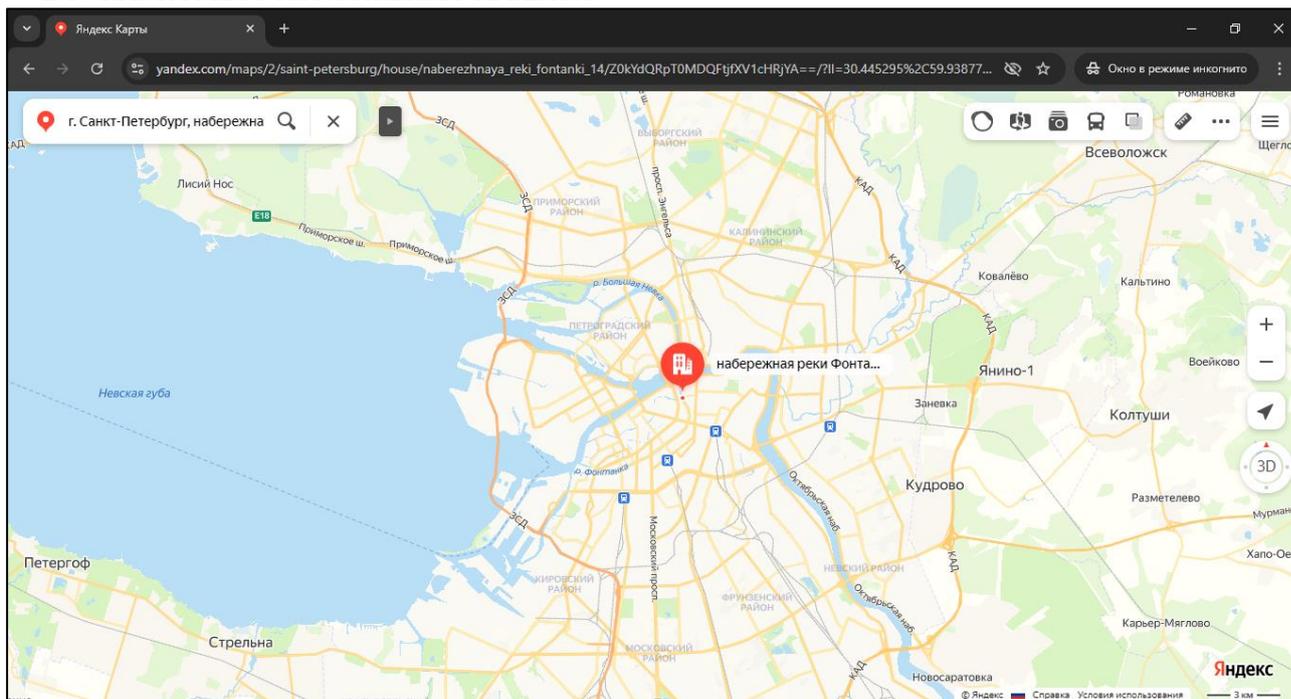


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

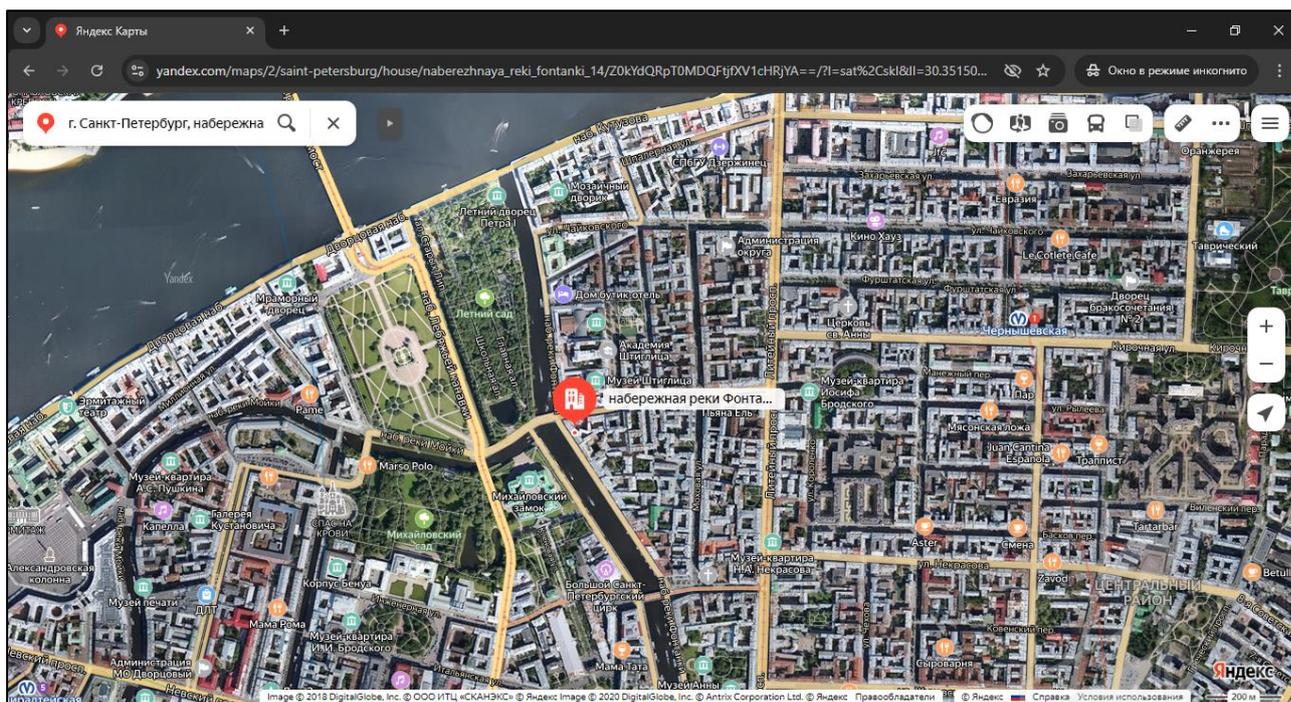


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	394,7
Кадастровый номер	78:31:0001189:3065
Кадастровая стоимость, руб.	33 198 503,83
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	84 110,73
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Цокольный этаж, 1 этаж
Высота помещения	2,72-2,75 м (заглубление -1,06 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-45/2002-367.3 от 15.04.2002
Вход	1 отдельный с улицы, 4 отдельных со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В стене между ч.п. 11 и ч.п. б/н оборудован проем, установлена дверь; в стене между ч.п. 12 и пространством под лестницей оборудован дверной проем с дверью; перегородка с дверным проемом между ч.п. 18 и ч.п. 19 демонтирована; в стене между ч.п. 36 и ч.п. 18 оборудован дверной проем, установлена дверь. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Помещение

Дата обновления информации: 27.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001189:3065
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 14, литера А, помещение 12-Н
Площадь, кв.м	394,7
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	33198503.83
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	27.02.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1189:13:100:14
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-45/2002-367.3 от 15.04.2002
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-01/0662/2007-163 от 05.12.2007

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



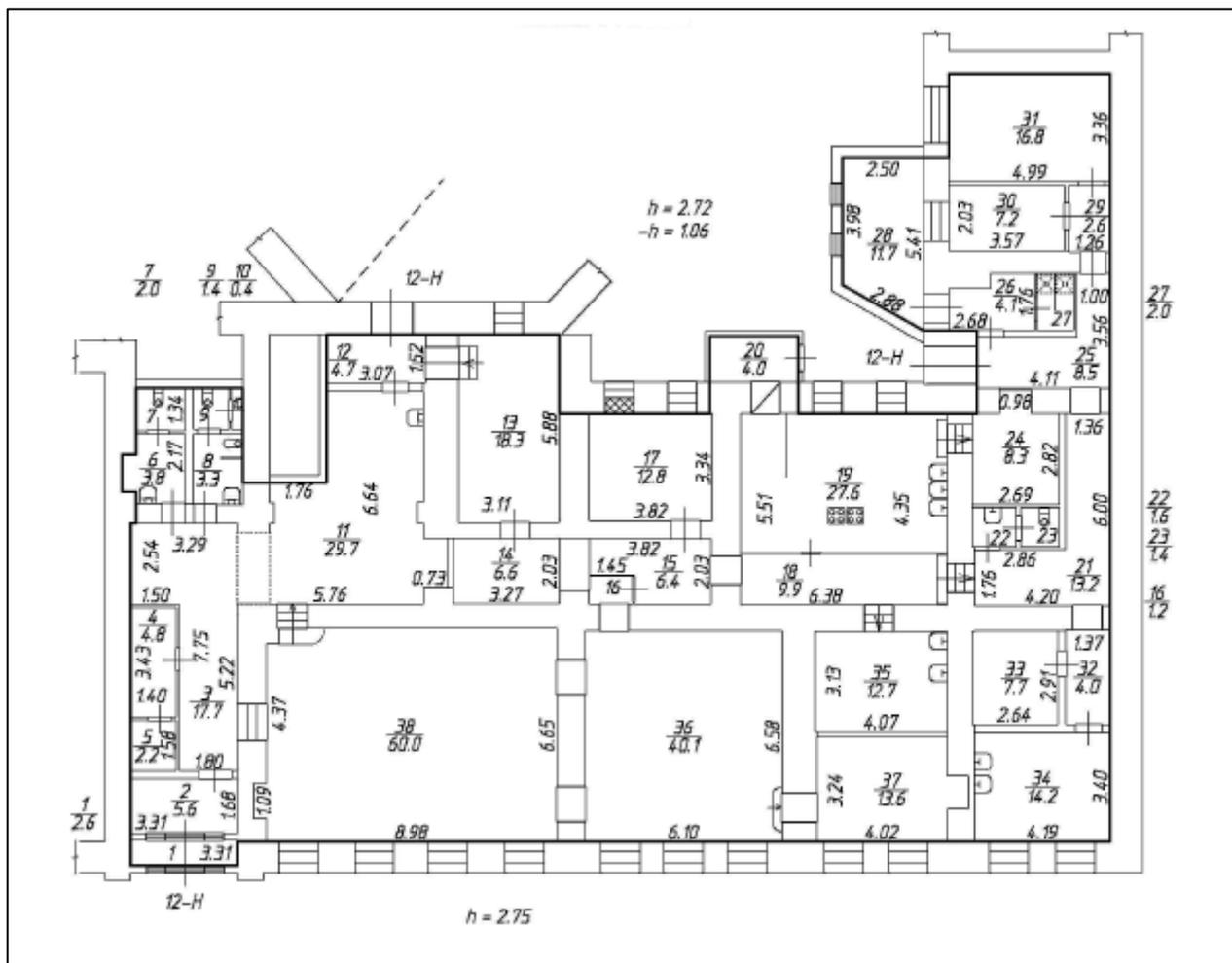


Рисунок 4. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Центральном районе г. Санкт-Петербурга.

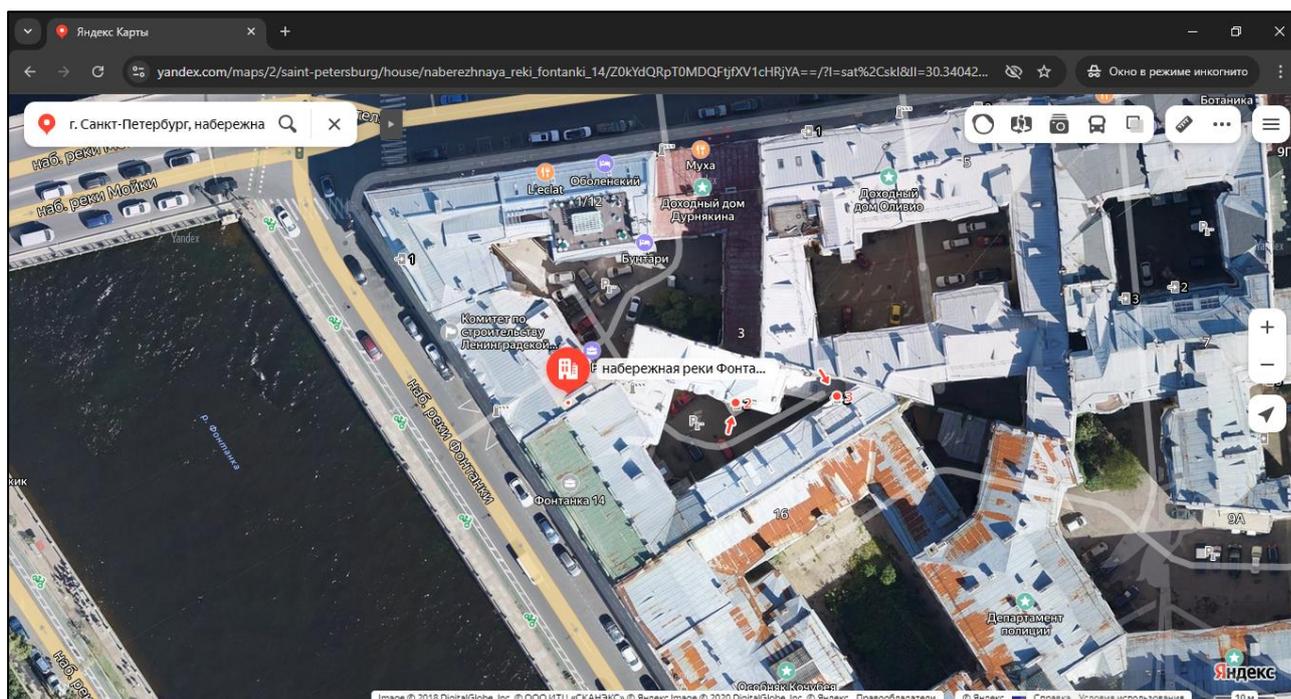


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: кафе, рестораны, отели, Пантелеймоновская церковь, Летний сад, Михайловский замок, Детская художественная школа № 1, Городской врачебно-физкультурный диспансер.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – наб. реки Фонтанки.

Ближайшая станция метро «Гостиный двор» располагается в 16 минутах (1,27 км) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.05.2024г. № КУВИ-001/2024-119426511 на оцениваемый объект зарегистрированы ограничения (обременение) прав:

- вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости;
- дата государственной регистрации: 05.12.2007 00:00:00;
- номер государственной регистрации: 78-78-01/0662/2007-163;
- срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 05.12.2007 с 05.12.2007;
- лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичный;
- основание государственной регистрации: Решение Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов, № 891, выдан 16.11.1970.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1708 от 21.07.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

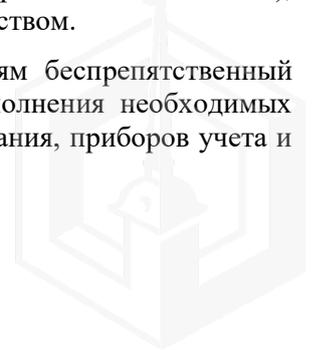
Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-3028/24-0-1 от 12.02.2024 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 14, литера А на основании решения Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся «О включении зданий в список памятников архитектуры местного значения» от 16.11.1970 № 891 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения " Бывш. 2 дома Олсуфьевых".

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 № 1064-РЗ от 08.05.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 14, литера А, пом. 12-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Бывш. 2 дома Олсуфьевых», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 25.01.2024 № 5-об/24 (далее – охрannое обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.

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.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Подъездные пути



Фото № 2 – Подъездные пути

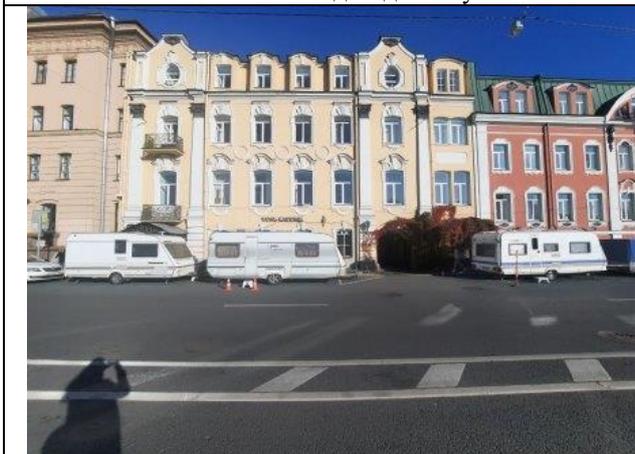


Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Отдельный вход с улицы



Фото № 6 – Проход во двор под арку





Фото № 7 – Отдельны вход со двора



Фото № 8 – Отдельны вход со двора



Фото № 9 – Отдельны вход со двора



Фото № 10 – Отдельны вход со двора



Фото № 11 – Окна помещения



Фото № 12 – Окна 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



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 33 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 34 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 35 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 36 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 37 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 38 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 14, литера А, помещение 12-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 14, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 394,7 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001189:3065,цокольный этаж, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 18.10.2024, при дневном освещении.
Вход	1 отдельный с улицы, 4 отдельных со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В стене между ч.п. 11 и ч.п. 6/н оборудован роем, установлена дверь; в стене между ч.п. 12 и пространством под лестницей оборудован дверной проем с дверью; перегородка с дверным проемом между ч.п. 18 и ч.п. 19 демонтирована; в стене между ч.п. 36 и ч.п. 18 оборудован дверной проем, установлена дверь. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	18.10.2024



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 со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

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 реки Фонтанки, дом 14, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 394,7 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001189:3065, цокольный этаж, 1 этаж	90 955	35 900 000	109 146	43 080 000
Итого:	90 955	35 900 000	109 146	43 080 000

