

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пер. Столярный, д. 18/69, литера. А, пом. 11-Н, общая площадь 10 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001234:1073, 1 этаж.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 25.03.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

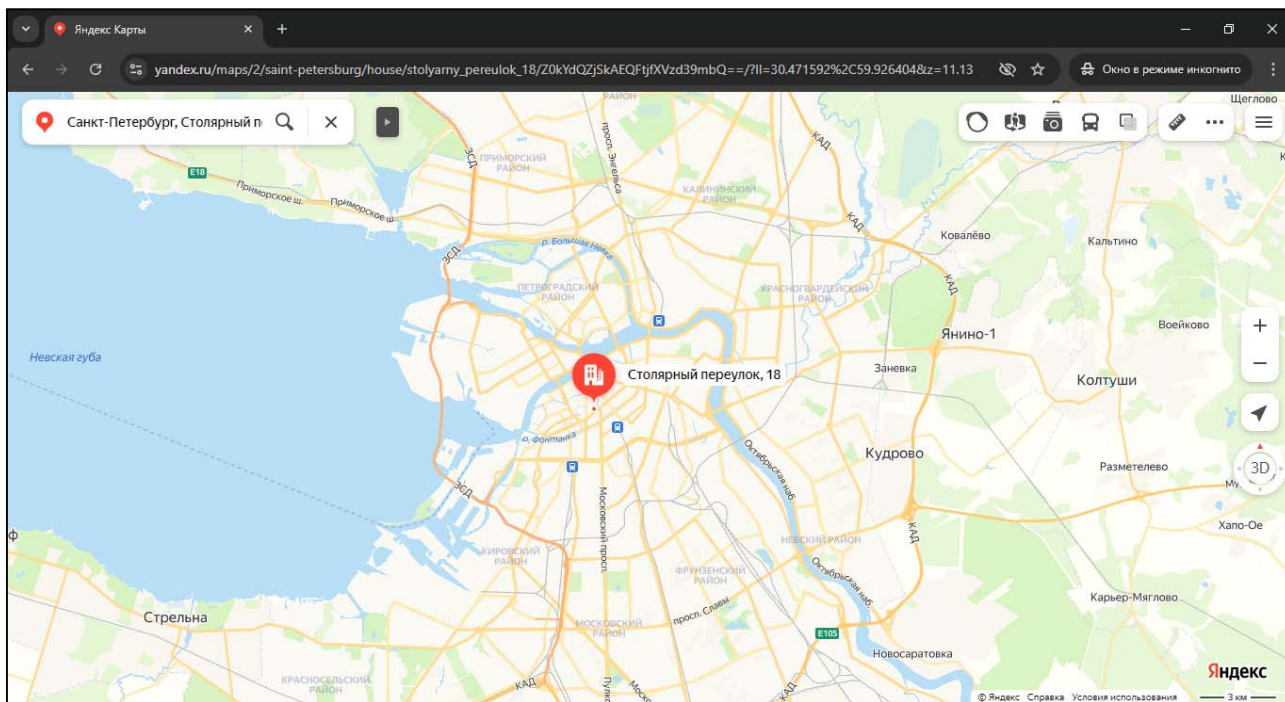


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

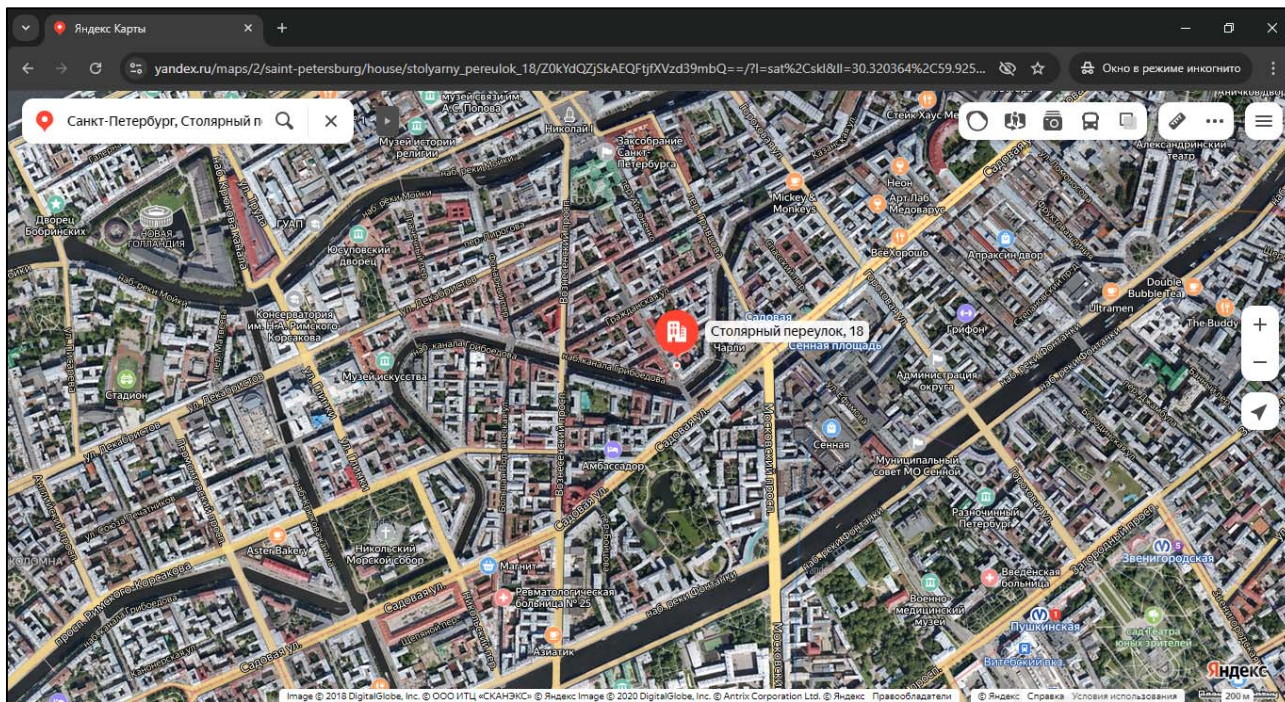


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	10
Кадастровый номер	78:32:0001234:1073
Кадастровая стоимость, руб.	2 150 128,98
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	215 012,9
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:32:0001234:1073-78/011/2024-1 от 17.12.2024
Вход	1 общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В результате проведенного осмотра инженерные коммуникации визуально не выявлены. Согласно данным Выписки из ЕГРН в ч.п. должно находится сантехническое оборудование (раковина, унитаз). Однако, в результате проведенного осмотра установлено, что в ч.п. 2 демонтировано сантехническое оборудование (раковина, унитаз).
Наличие перепланировок	Визуально не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

 **Помещение**

Дата обновления информации: 15.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Помещение

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78:32:0001234:1073

Дата присвоения кадастрового номера

14.09.2012

Форма собственности

Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Санкт-Петербург, пер. Столярный, д. 18/69, литера. А, пом. 11-Н

Площадь, кв.м

10

Назначение

Нежилое

Этаж

1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

2150128.98

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер

78:32:1234:2:15:1002

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность
№ 78:32:0001234:1073-78/011/2024-1
от 17.12.2024

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

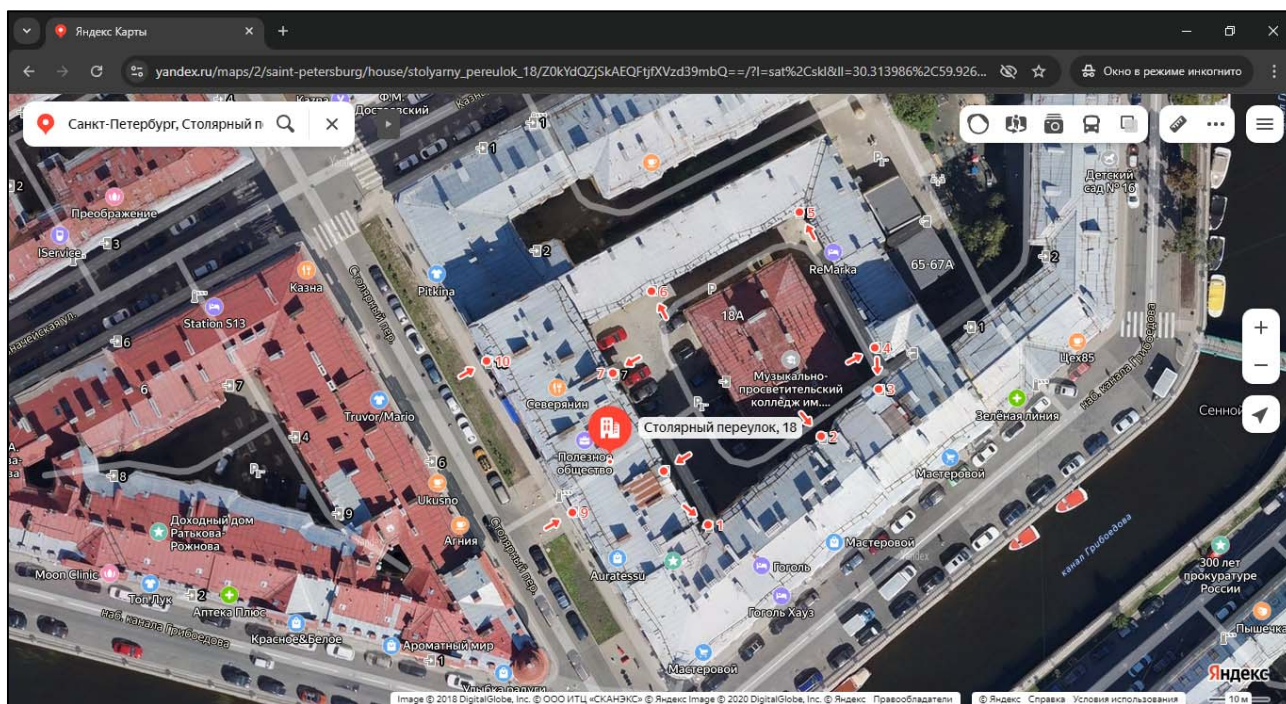


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: отели, рестораны, медицинские учреждения, Музыкально-просветительский колледж имени Бориса Ивановича Тищенко.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – Садовая улица.

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается в 4 минутах (310 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17258677 на оцениваемый объект ограничение прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-5233/25-0-1 от 05.03.2025 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, дом 18/69, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Зверкова (И.С. Никитина)".

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 № 634-РЗ от 13.05.2025 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Столярный переулок, д. 18/69, литера А, пом. 16-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», 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 – Подъездные пути



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Парадная нахождения Объекта оценки



Фото № 6 – Вход в парадную





Фото № 7 – Проход к помещению



Фото № 8 – Проход к помещению

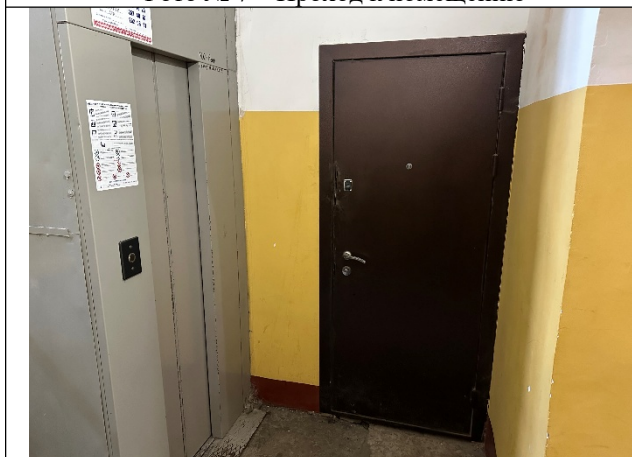


Фото № 9 – Вход в помещение

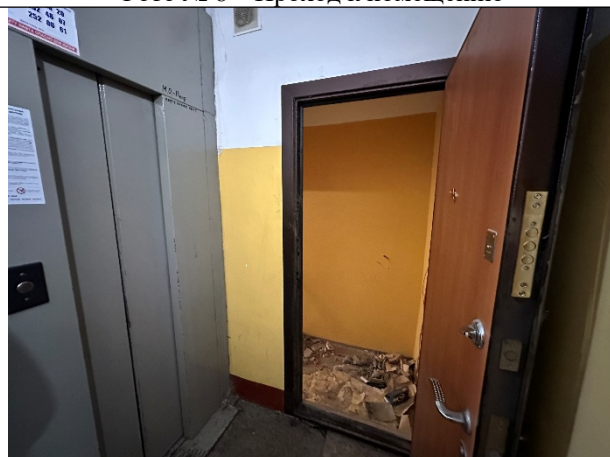


Фото № 10 – Вход в помещение



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения

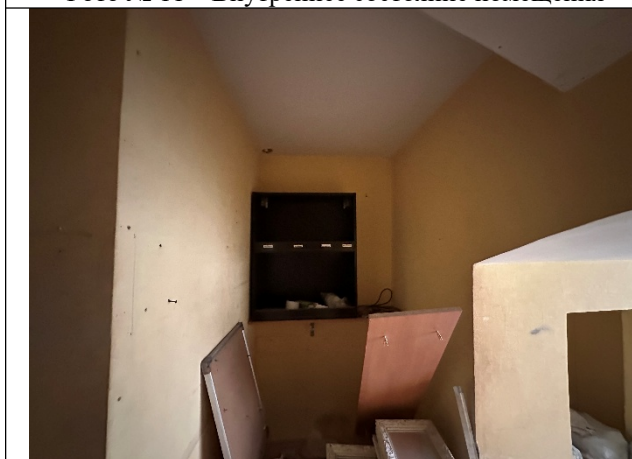


Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
пер. Столярный, дом 18/69, литера А, помещение 11-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Санкт-Петербург, пер. Столярный, д. 18/69, литера А, пом. 11-Н, общая площадь 10 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001234:1073, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 25.03.2025, при дневном освещении.
Вход	1 общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В результате проведенного осмотра инженерные коммуникации визуально не выявлены. Согласно данным Выписки из ЕГРН в ч.п. должно находится сантехническое оборудование (раковина, унитаз). Однако, в результате проведенного осмотра установлено, что в ч.п. 2 демонтировано сантехническое оборудование (раковина, унитаз).
Наличие перепланировок	Визуально не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	25.03.2025



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 кладовой.

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: Санкт-Петербург, Столярный переулок, дом 18/69, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 10 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001234:1073, 1 этаж	90 000	900 000	108 000	1 080 000
Итого:	90 000	900 000	108 000	1 080 000

