КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Столярный переулок, дом 18/69, литера А, помещение 16-Н, общая площадь 3,6 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001234:1083, 1 этаж.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 04.07.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

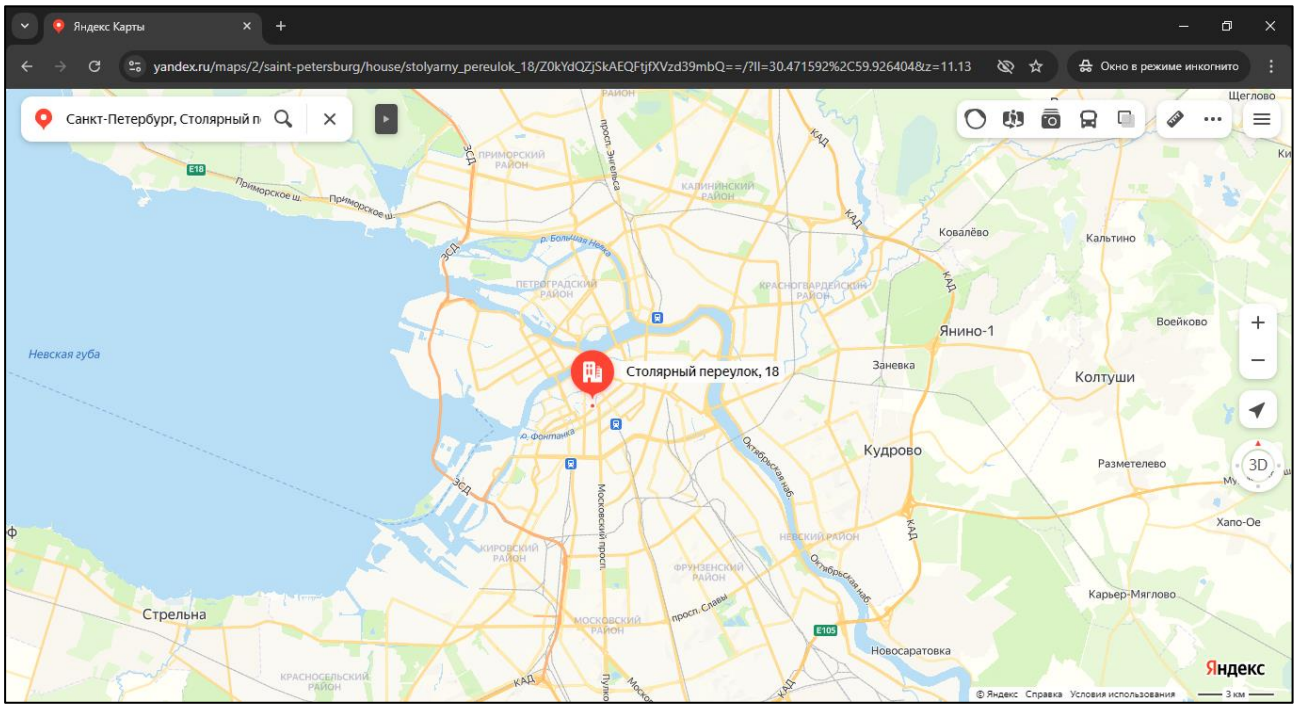

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

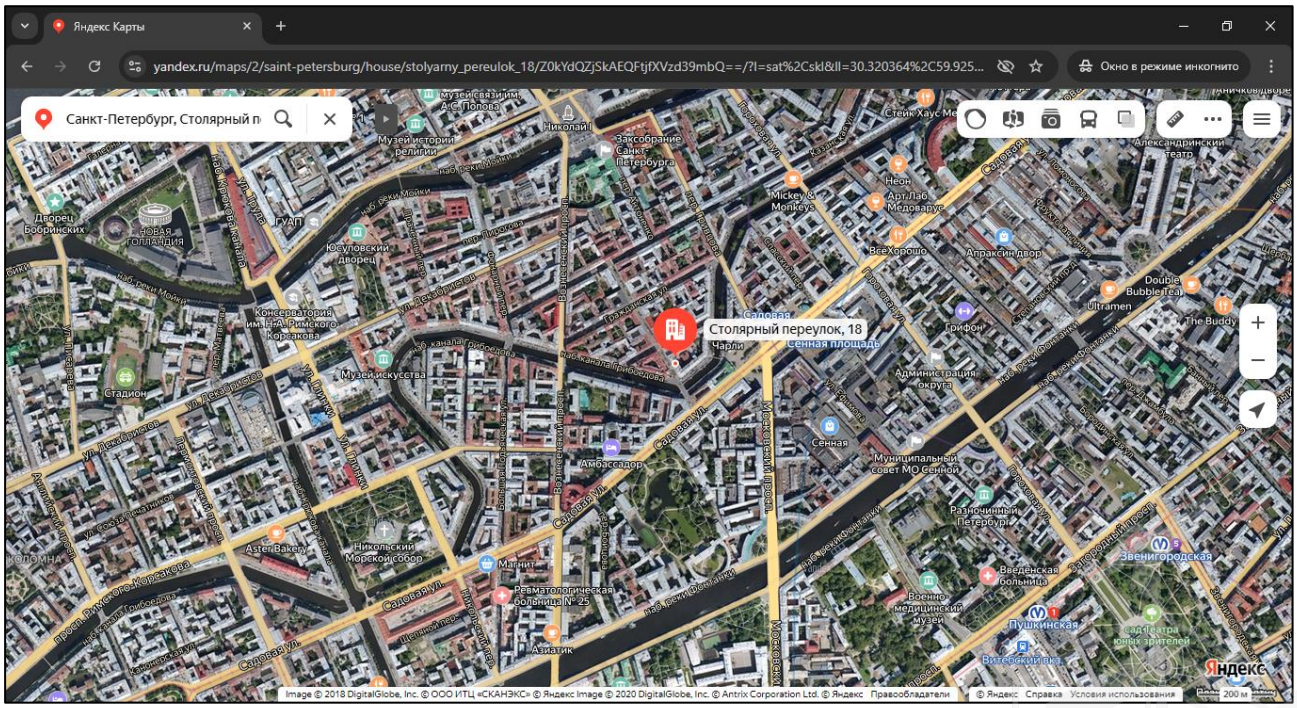

Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	3,6
Кадастровый номер	78:32:0001234:1083
Кадастровая стоимость, руб.	41 635,68
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	11 565,47
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	3,03 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001234:1083-78/011/2024-1 от 08.07.2024
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально не выявлены
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В стене между ч.п. 1 пом. 16-Н и ч.п. 3 по. 17-Н оконный проем заложен. Наружные границы не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Помещение

Дата обновления информации: 15.12.2023

действия ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001234:1083
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. 16-Н
Площадь, кв.м	3.6
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	41635.68
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1234:2:15:1003

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001234:1083-78/011/2024-1 от 09.07.2024
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения права и обременения объекта недвижимости № 78:32:0001234:1083-78/011/2024-2 от 26.07.2024

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

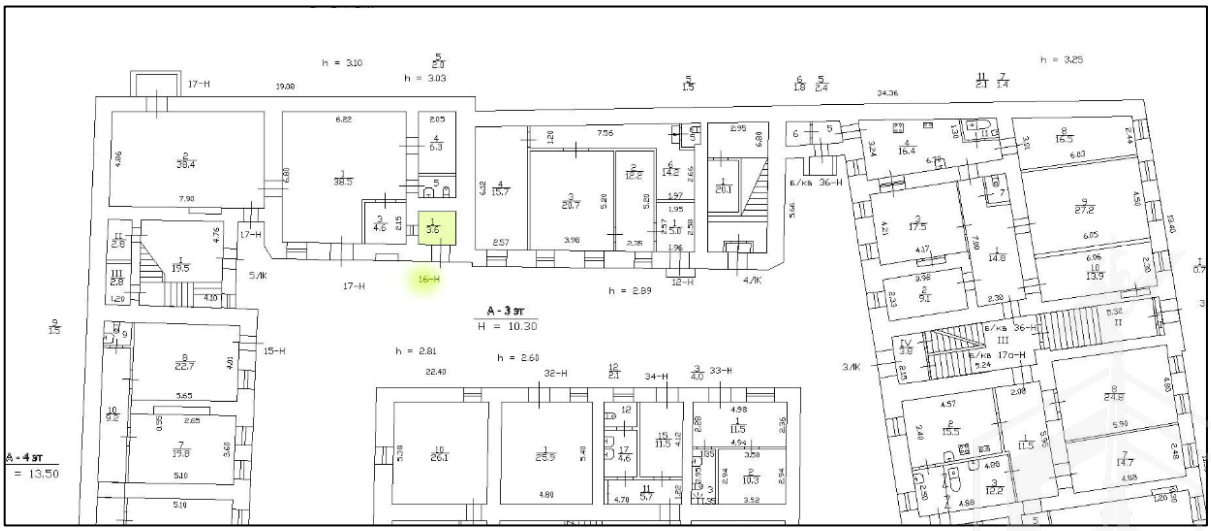

Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

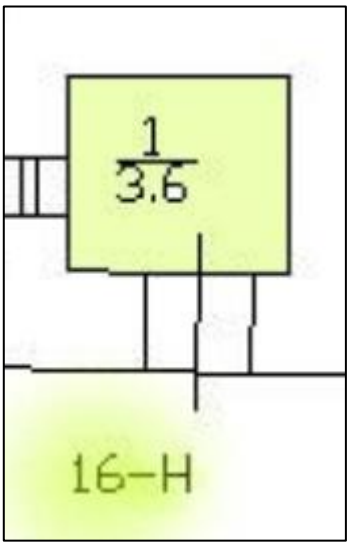

Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

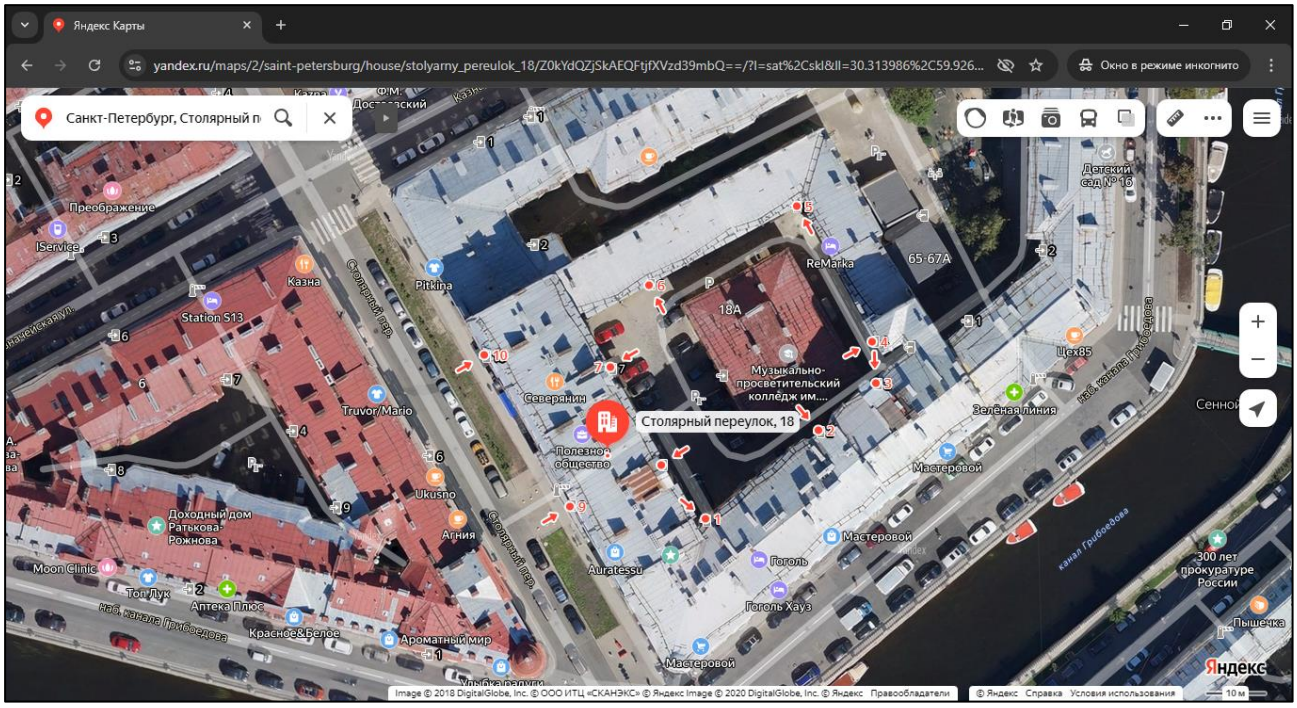

Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

<u>Характер окружения</u>

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.

<u>Транспортная доступность</u>

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 05.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-223816171 на оцениваемый объект зарегистрированы ограничения (обременения) прав:

- вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
- дата государственной регистрации: 26.07.2024 13:47:21
- номер государственной регистрации: 78:32:0001234:1083-78/011/2024-2
- срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: бессрочно лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичный
- основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга, № 15, выдан 20.02.2001

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-16550/24-0-1 от 10.07.2024 г. 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 № 2148-РЗ от 02.10.2024 г. «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

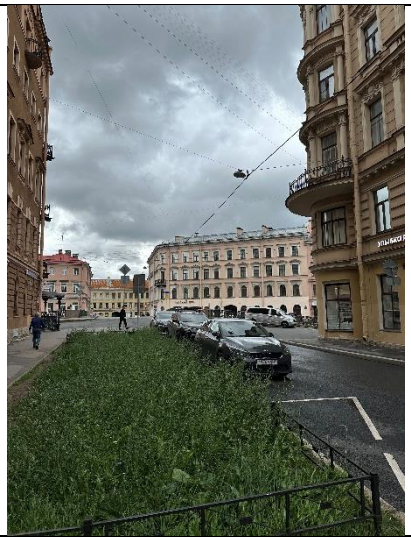	
Фото № 1 – Подъездные пути	Фото № 2 – Подъездные пути

Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки	Фото № 4 – Адресный указатель
Фото № 5 – Проход под арку во двор	Фото № 6 – Внутреннее окружение
Фото № 7 – Внутреннее окружение	Фото № 8 – Внутреннее окружение

Фото № 9 – Вход в помещение со двора	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

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Столярный переулок, дом 18/69, литера А, помещение 16-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Столярный переулок, дом 18/69, литера А, помещение 16-Н, общая площадь 3,6 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001234:1083, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 04.07.2025, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально не выявлены
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В стене между ч.п. 1 пом. 16-Н и ч.п. 3 по. 17-Н оконный проем заложен. Наружные границы не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	04.07.2025

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 16-Н, общая площадь 3,6 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001234:1083, 1 этаж	83 333	300 000	100 000	360 000
Итого:	**83 333**	**300 000**	**100 000**	**360 000**