

# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу:

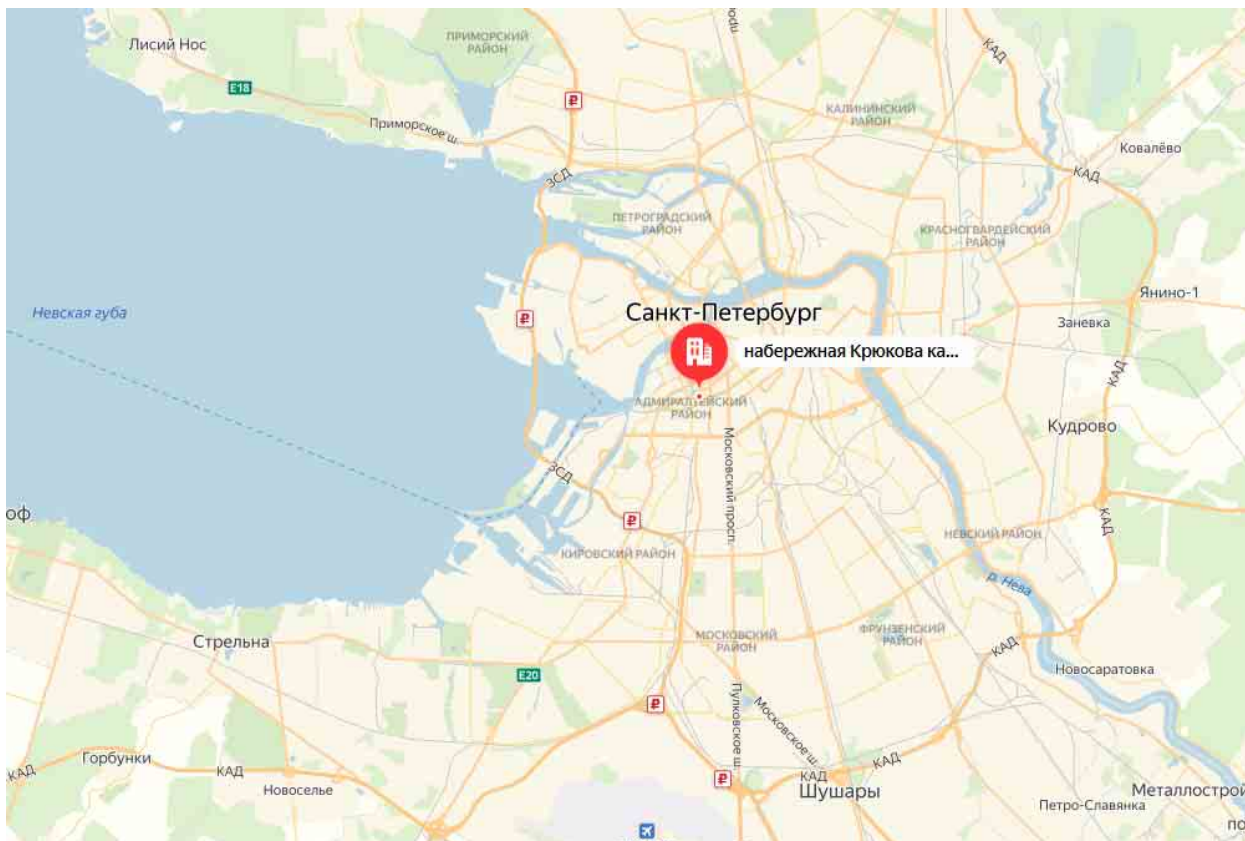
г. Санкт-Петербург, набережная канала Крюкова, д. 24, литера В, пом. 6-Н

## 1. Данные об отчете

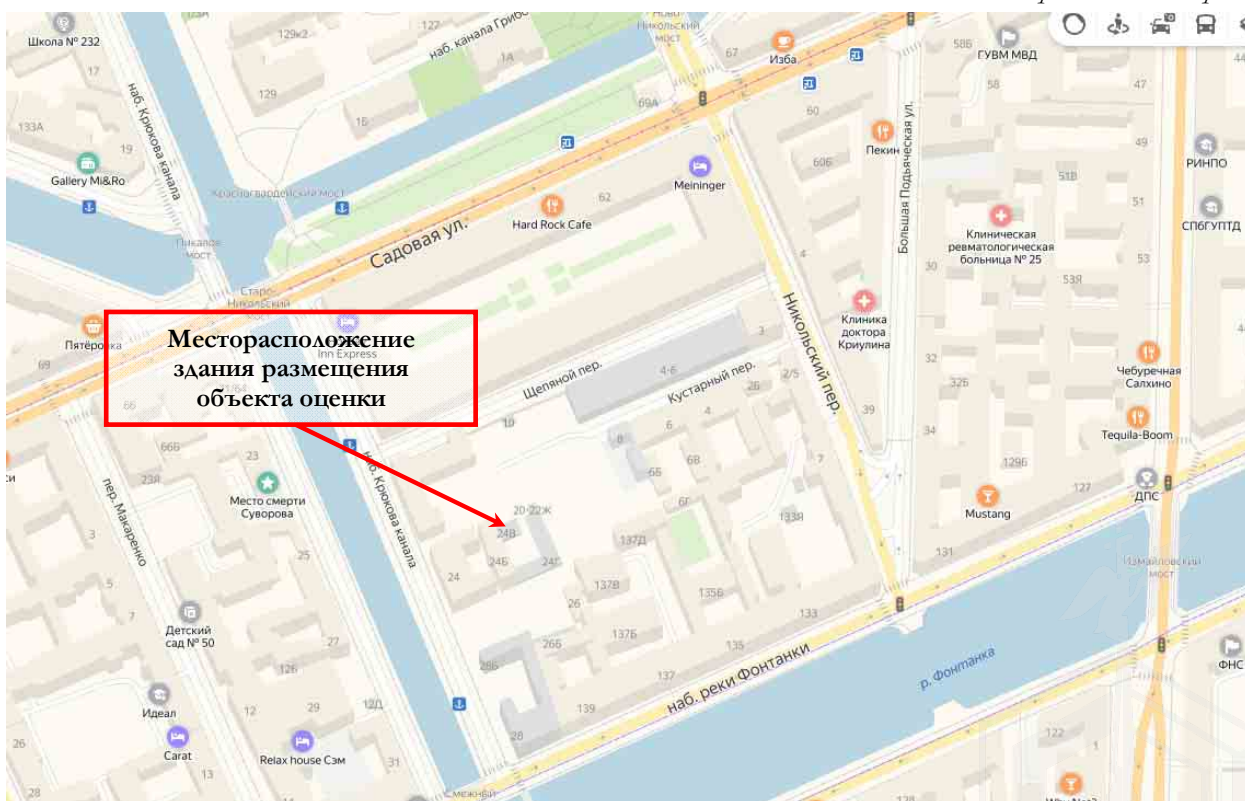
- 1.1. Дата проведения оценки: 14 ноября 2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 15 ноября 2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание объекта оценки:

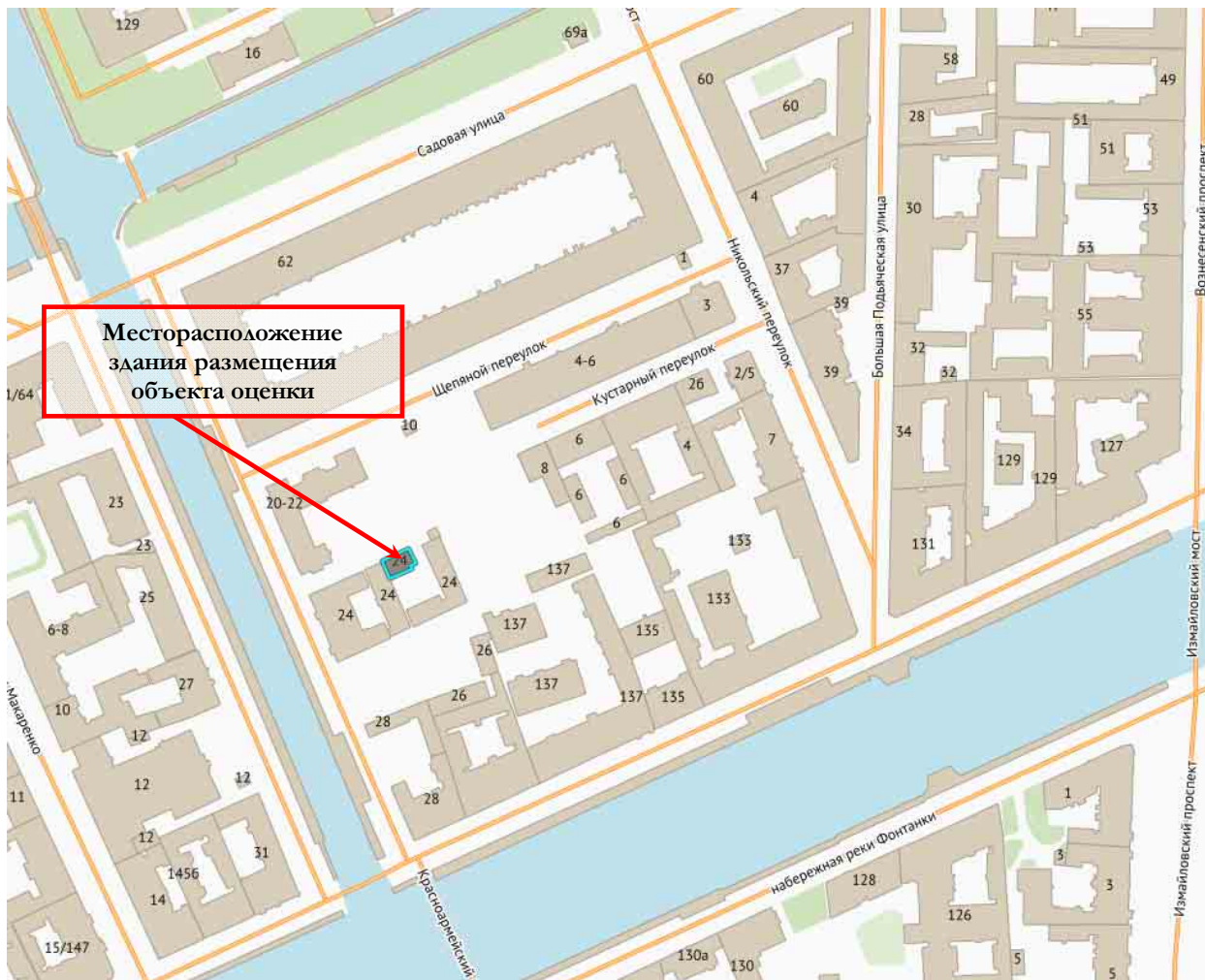
### 2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты




Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	неудовлетворительное
Год постройки	нет данных
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	нет данных
Этажность	1
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

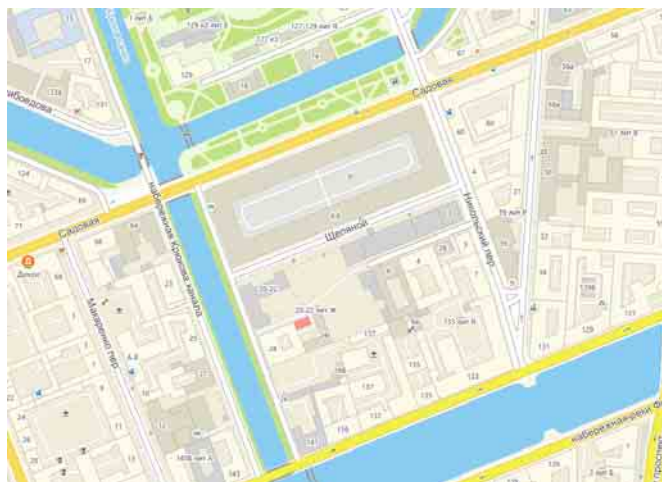
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001066:1378
Общая площадь, кв. м	15,7
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	два отдельных входа со двора

Высота пол-потолок	2,98
Заглубление, м	-
Инженерные коммуникации	электроснабжение
Текущее использование	проходная

### 1.1.1. Описание локального окружения

Одноэтажное здание, в котором расположен Объект оценки, является внутриквартальным.



Рассматриваемое здание используется как хозяйственный корпус. Оцениваемое помещение на дату оценки является одной из проходной на территорию внутреннего двора.

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование



Примыкающее к Объекту оценки соседнее помещение помимо складской функции, также является одной из проходной на территорию внутреннего двора ЖКС №2 Адмиралтейского района. В свою очередь примыкающее соседнее помещение к вышеуказанным объектам является тепловым пунктом, которое примыкает к многоквартирному жилому дому.



Согласно предоставленным Заказчиком документам, Объект оценки находится на ответственном хранении у ЖКС №2 Адмиралтейского района.

Нижние этажи ближайших многоквартирных жилых домов занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: магазин сувениров и подарков «MagniAtt.ru», интернет-портал «Amigo Stone», частный детский сад «Открытие», рекламное агентство полного цикла «VOZDUH» и другие.

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-5-этажной брандмауэрно-дворовой жилой застройкой второй половины XVII-XIX вв.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположены Юсуповский сад и Польский сад, в шаговой доступности расположено множество скверов.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Набережная канала Крюкова характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Прилегающая улица Садовая, расположенная на расстоянии около 170 м от Объекта оценки и улица – набережная реки Фонтанки, расположенная на расстоянии около 100 м, характеризуются высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, поскольку являются одними из главных магистралей Адмиралтейского района. Остановка общественного транспорта расположена на Садовой улице, на удалении около 300 м, где курсирует автобусы №№ 49, 50, 181, трамваи №№ 3, 16 и Музейный маршрут, маршрутное такси №№ 7, 62, 195, 212. Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена на расстоянии около 1 км, то есть шаговая доступность.

### 1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 30.10.2019 № 78/001/007/2019-13705, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 20.08.2019 № 01-25-17634/19-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Крюкова, дом 24, литера В, пом. 6-Н 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: Единая зона 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 19.01.2008 г. № 820-7 «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 года; в остальных районах – до 1957 года и деревянные 1-2 этажные здания построенные до 1917 года (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.



### 1.1.3. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение (вид на набережную канала Крюкова)	Ближайшее окружение (вид на набережную канала Крюкова)
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение (вид на набережную канала Крюкова)	Ближайшее окружение (вид на набережную канала Крюкова)
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение (вид на набережную канала Крюкова)	Ближайшее окружение (вид на набережную канала Крюкова)





Фото 7

Ближайшее окружение  
(вид на набережную канала Крюкова)



Фото 8

Ближайшее окружение  
(вид на набережную канала Крюкова)



Фото 9

Проход к Объекту оценки  
между двумя жилыми домами с набережной  
канала Крюкова



Фото 10

Вид на Объект оценки, вид на набережную канала  
Крюкова со стороны двора



Фото 11

Здание, в котором расположен Объект оценки,  
отдельный вход со двора (первый)



Фото 12

Здание, в котором расположен Объект оценки,  
отдельный вход со двора (второй)





Фото 13

Здание, в котором расположен Объект оценки  
(дворовая территория)



Фото 14

Здание, в котором расположен Объект оценки  
(дворовая территория)



Фото 15

Здание, в котором расположен Объект оценки  
(дворовая территория)



Фото 16

Здание, в котором расположен Объект оценки  
(дворовая территория)



Фото 17

Здание, в котором расположен Объект оценки  
(дворовая территория)



Фото 18

Здание, в котором расположен Объект оценки  
(дворовая территория)





Фото 19

Дворовая территория



Фото 20

Дворовая территория



Фото 21

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 22

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 23

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 24

Состояние отделки Объекта оценки







Фото 25

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 26

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 27

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 28

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 29

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 30

Состояние отделки Объекта оценки



## 1.1.4. Акт осмотра помещения

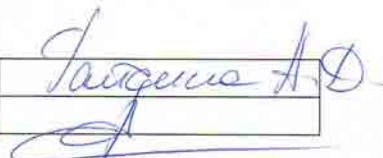
### А К Т контрольного осмотра помещения от 14 «ноября» 2019 г.

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, набережная канала Крюкова, д. 24, лит. В, пом. 6-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:32:0001066:1378	15,7	первый	*	*	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: два отдельных входа со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Окна: двойные простые створные.

Ф, И, О.	Гайдаров А.Ф.
Подпись	



## 1.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 6-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на набережной канала Крюкова в доме № 24, литера В.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 15,7 кв. м. Имеются два отдельных входа со двора.

Состояние объекта оценки характеризуется как неудовлетворительное.

- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта на второстепенной улице Адмиралтейского района.

Прилегающая улица Садовая, расположенная на расстоянии около 170 м от Объекта оценки и улица – набережная реки Фонтанки, расположенная на расстоянии около 100 м, характеризуются высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, поскольку являются одними из главных магистралей Адмиралтейского района.

- Одноэтажное здание, в котором расположен Объект оценки, является внутриквартальным. Рассматриваемое здание используется как хозяйственный корпус.

Примыкающее к Объекту оценки соседнее помещение помимо складской функции, является одной из проходной на территорию внутреннего двора ЖКС №2 Адмиралтейского района. В свою очередь примыкающее соседнее помещение к вышеуказанным объектам является тепловым пунктом, которое примыкает к многоквартирному жилому дому.

Нижние этажи ближайших многоквартирных жилых домов занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: магазин сувениров и подарков «MagniAtt.ru», интернет-портал «Amigo Stone», частный детский сад «Открытие», рекламное агентство полного цикла «VOZDUH» и другие.

Анализ объектов коммерческого назначения ближайшего окружения показал, что все они ориентированы преимущественно на обслуживание ближайших жителей микрорайона.

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности дворовое расположение, наличие отдельного входа со двора, первый этаж расположения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений сферы услуг (офисное назначение), например, пункт выдачи интернет заказов.

## 1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.)	800 000	960 000

