

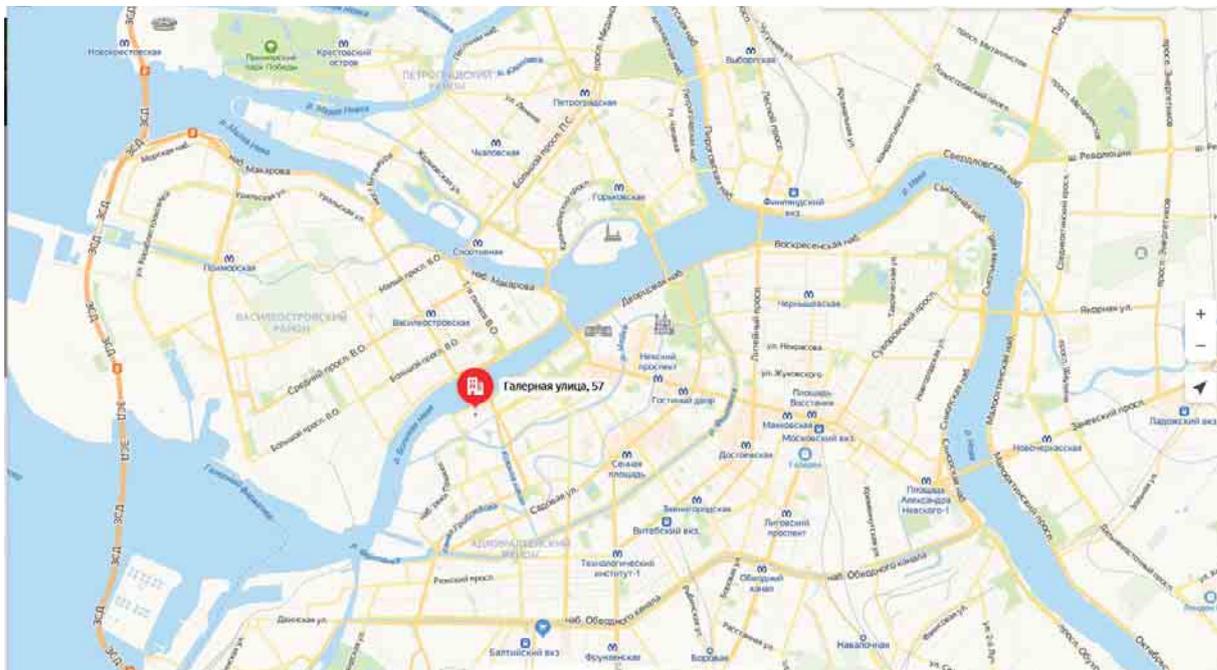
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д 57, лит. В, пом. 11-Н

1. Данные об отчете

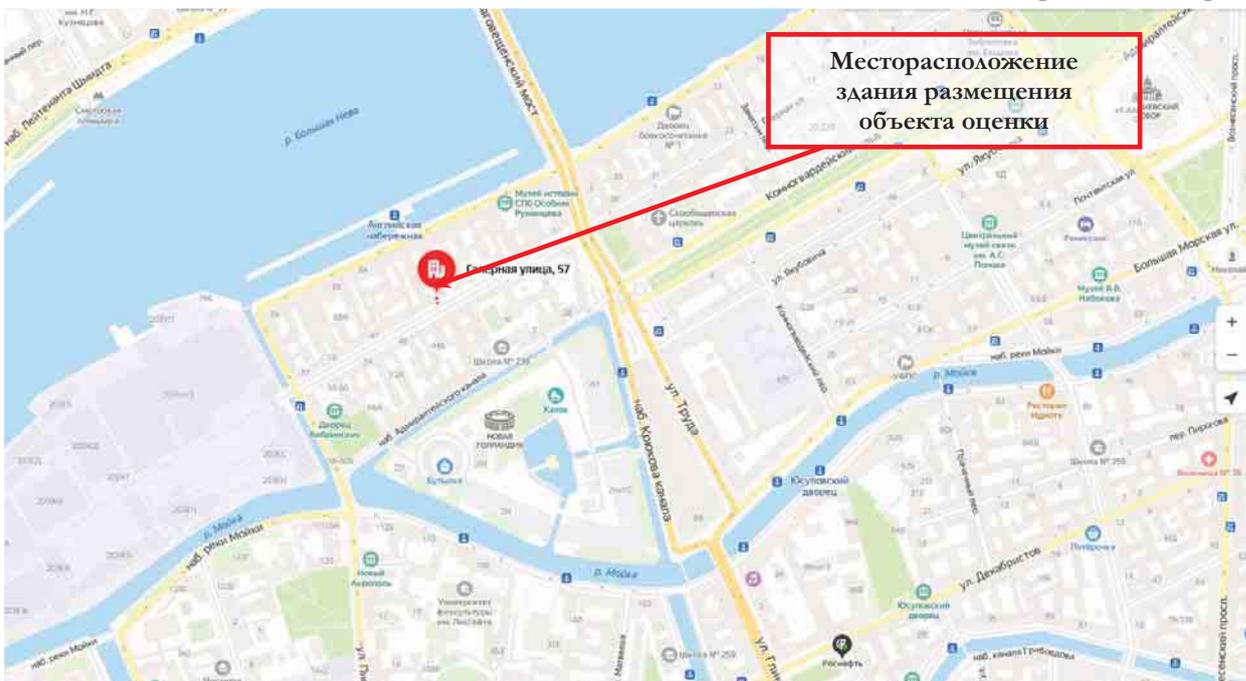
- 1.1. Дата проведения оценки: 02 июня 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 03 июня 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

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



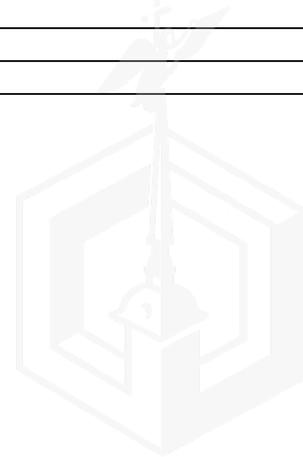


Месторасположение
здания размещения
объекта оценки

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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

<p>Фото здания</p>	
<p>Тип здания</p>	<p>капитальное</p>
<p>Материал</p>	<p>каменные кирпичные</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>работоспособное</p>
<p>Год постройки</p>	<p>1857 (согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр», адрес в сети интернет: https://pkk5.rosreestr.ru/)</p>
<p>Год последнего капитального ремонта</p>	<p>нет данных</p>
<p>Площадь здания, кв. м</p>	<p>202,2</p>
<p>Этажность</p>	<p>2</p>
<p>Инженерная обеспеченность</p>	<p>н/д</p>



2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001007:2355
Общая площадь, кв. м	7,5
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	общий вход со двора
Высота пол-потолок	2,50
Заглубление, м	-
Инженерные коммуникации	электроснабжение
Текущее использование	не используется

1.1.1. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен объект оценки, расположено во дворе Галерной улицы.</p>  <p>Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины, рестораны сети «Евразия», «Теремок»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-4-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен «Рукотворный остров Новая Голландия», в шаговой доступности расположено множество других скверов.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Галерная характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Площадь Труда, расположенная на расстоянии около 250 м от Объекта оценки, характеризуется высокой интенсивностью транспортных потоков, так как она является одним из основных транспортных узлов Адмиралтейского района города. По параллельной улице - наб. Адмиралтейского канала, пешеходные потоки формирует «Рукотворный остров Новая Голландия». Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на пл. Труда, на удалении около 250 м, где курсирует автобусы №6 и №100. Ближайшие станции метро расположены на расстоянии: ст. м. «Василеостровская» - 1,9 км, ст. м. «Адмиралтейская» - 2 км.</p>

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21.02.2020 № 78/001/004/2020-23409, зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Объект культурного наследия (выявленный объект культурного наследия), Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта на основании Постановления "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге" от 10.07.2001 №527.

Согласно Выписке из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 20.08.2019 № 01-25-17696/19-0-1/2 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д 57, лит. В, пом. 11-Н, на основании Постановления "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге" от 10.07.2001 №527, относится к объекту культурного наследия федерального значения – «Корпуса служебные (два)» в составе Ансамбля. 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.

1.1.3. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение (Галерная ул.)	Ближайшее окружение (Галерная ул.)
	
Фото 3	Фото 4
Здание, в котором расположен Объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки





Фото 5

Общий вход в Объект оценки со двора

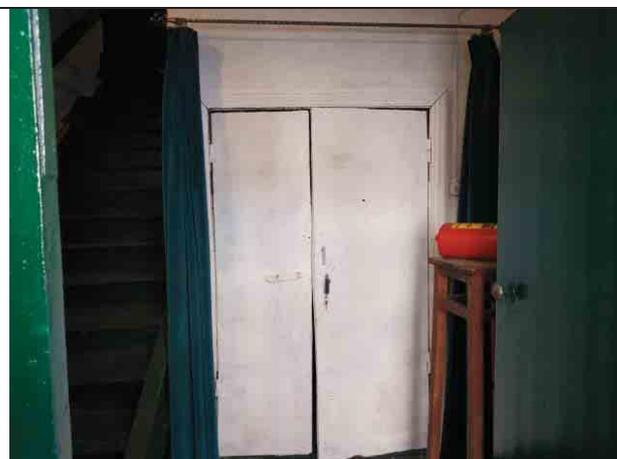


Фото 6

Общий вход в Объект оценки

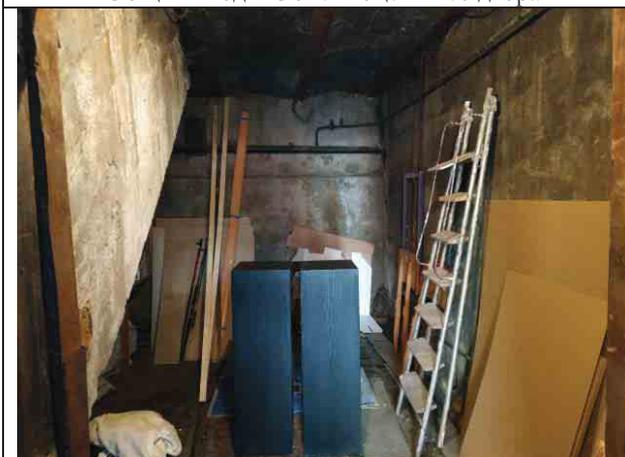


Фото 7

Состояние Объекта оценки



Фото 8

Состояние Объекта оценки



1.1.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 02 июня 2020 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д 57, лит. В, пом. 11-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001007:2355	7,5	первый	общий со двора	-	+	-	-	-

Примечания:

- Состояние: удовлетворительное;
- Текущее использование: не используется.

Ф. И. О.	Ананьина О.А.
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 11-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на улице Галерной в доме №57, литера В.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 7,5 кв. м. Имеется общий вход с со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта на второстепенной улице Адмиралтейского района – улица Галерная.

Площадь Труда, расположенная на расстоянии около 250 м от Объекта оценки, характеризуется высокой интенсивностью транспортных потоков, так как она является одним из основных транспортных узлов Адмиралтейского района города. По параллельной улице - наб. Адмиралтейского канала, пешеходные потоки формирует «Рукотворный остров Новая Голландия».

- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено во дворе Галерной улицы.

Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины, рестораны сети «Евразия», «Теремок»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие общего входа со двора, обеспеченность помещения только электроснабжением, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского назначения.

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.)	300 000	360 000
Диапазон стоимости, руб.	280 000 – 320 000	330 000 – 380 000

