

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

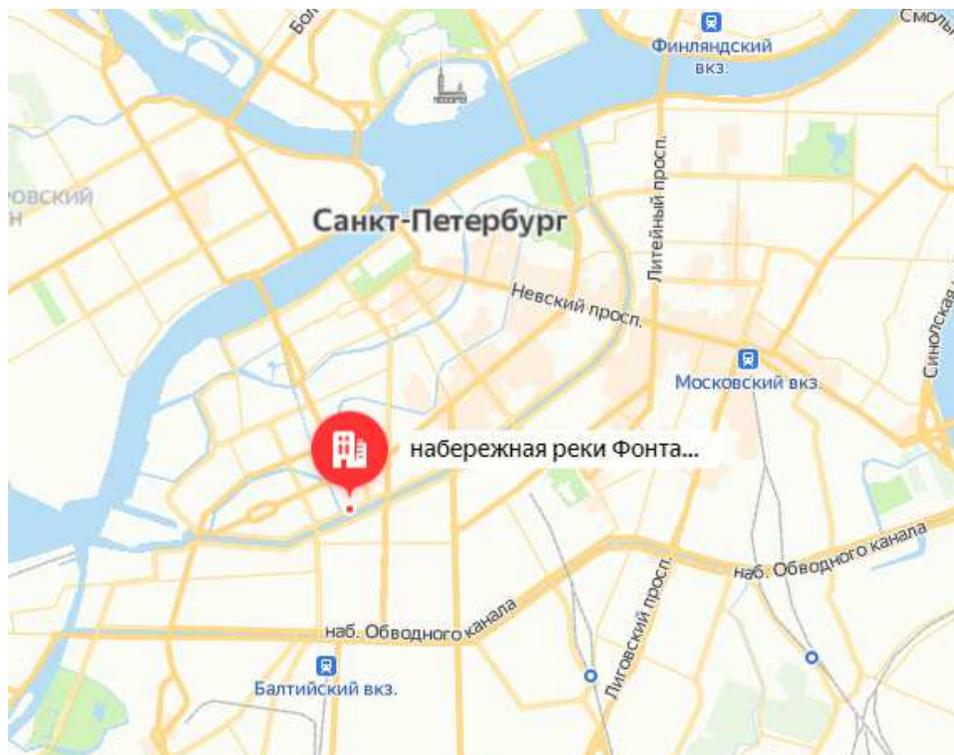
г. Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 139, литера А, помещение 7-Н

1. Данные об отчете

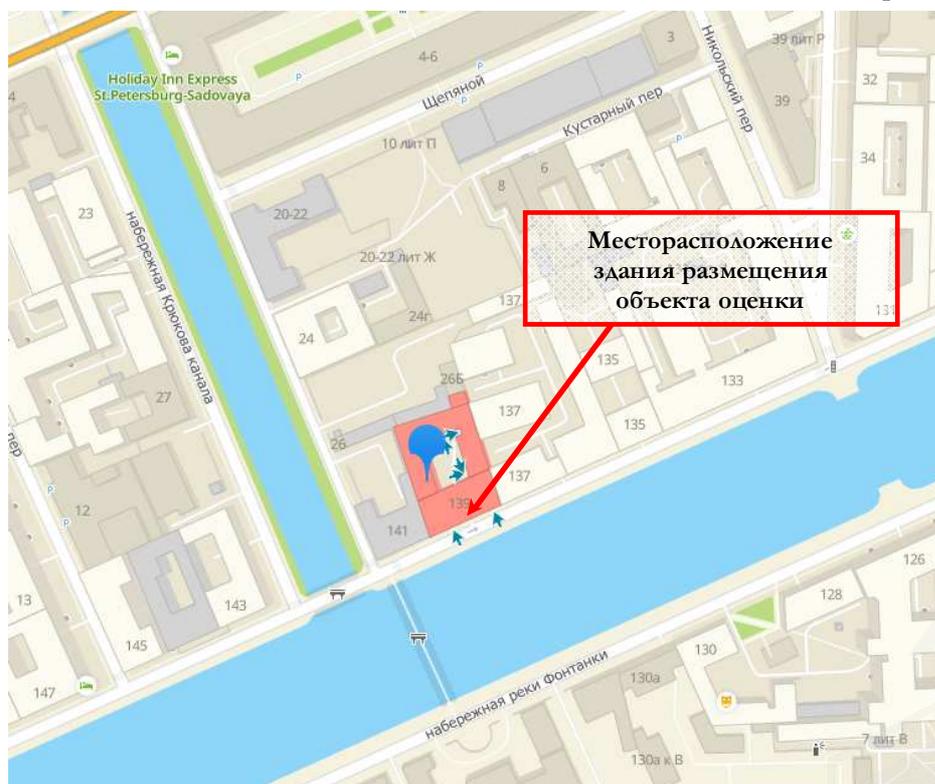
- 1.1. Дата проведения оценки: 01 февраля 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 02 февраля 2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

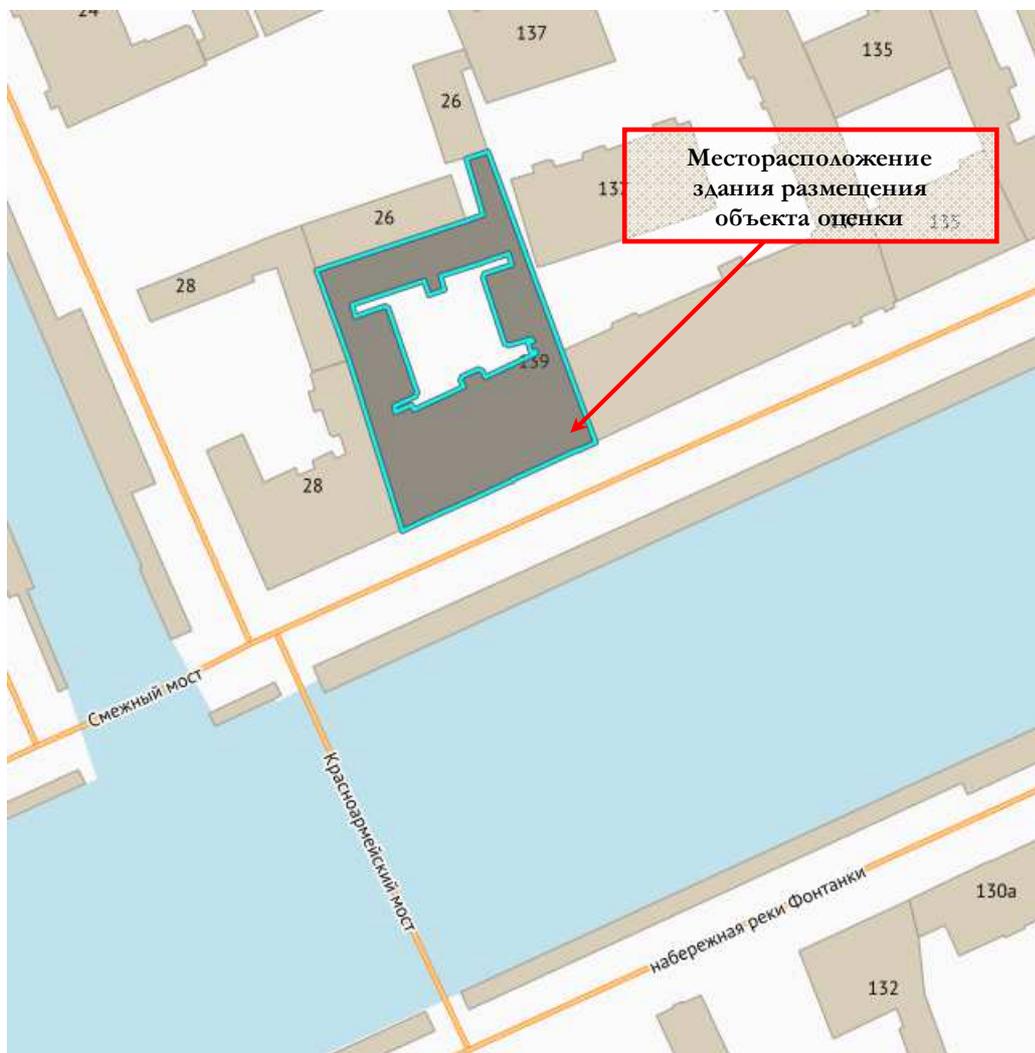
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



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

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

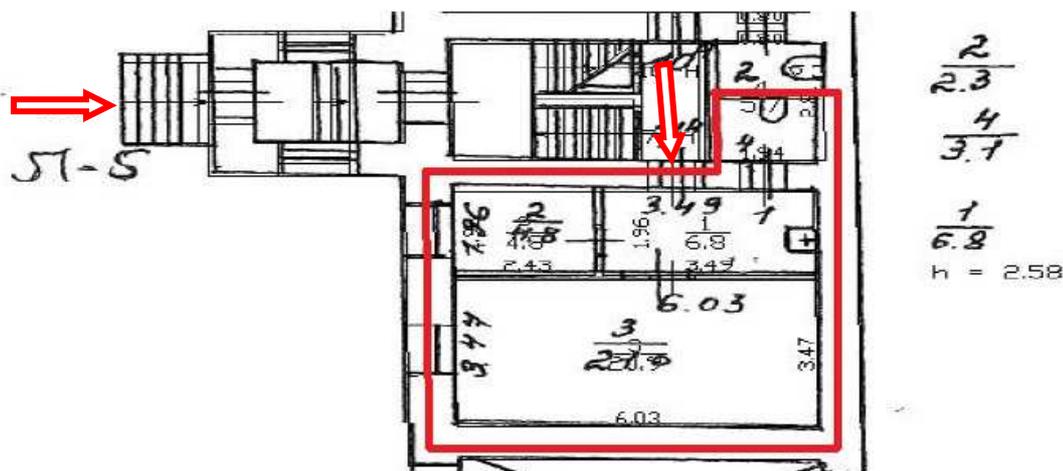
<p>Фото здания</p>	
<p>Тип здания</p>	<p>капитальное</p>
<p>Материал</p>	<p>кирпичные</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>работоспособное</p>
<p>Год постройки</p>	<p>1896 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: <a href="https://gorod.gov.spb.ru/facilities/85288/info/">https://gorod.gov.spb.ru/facilities/85288/info/</a>)</p>
<p>Год последнего капитального ремонта</p>	<p>-</p>
<p>Площадь здания, кв. м</p>	<p>4147,5 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург)</p>
<p>Этажность</p>	<p>5 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург)</p>
<p>Инженерная обеспеченность</p>	<p>электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация</p>

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001066:1178
Общая площадь, кв. м	38,2
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	2,58
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	простые створные
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется

План помещения



 - вход в Объект оценки (общий со двора)

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» набережной реки Фонтанки. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины, предприятия общепита). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города XVII-XIX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен «Никольский сад», в шаговой доступности расположено множество других скверов. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры (музей-усадьба Г. Р. Державина, Николо-Богоявленский Морской собор) и искусства (Театр Дождей, Санкт-Петербургский Молодёжный театр на Фонтанке).
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки - через дверь подъезда с домофоном. Набережная реки Фонтанки в районе расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Набережная реки Фонтанки» расположена на удалении около 320 метров (4

	<p>минуты пешком), где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобус №100;</li> </ul> <p>Также на расстоянии 500 метров находится остановка общественного транспорта "Никольская площадь", где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобусы №№ 49, 50, 181</li> <li>• маршрутные такси К195, К7</li> <li>• трамвай №3.</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Технологический институт-1» расположена на расстоянии около 1300 м от Объекта оценки, что составляет около 16 минут пешком.</p>
--	---

### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 30.10.2020 №КУВИ-002/2020-34435019 зарегистрированы ограничения прав и обременение объекта недвижимости – Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Зарегистрировано 24.10.2018, номер государственной регистрации 78:32:0001066:1178-78/030/2018-2. Основание государственной регистрации: Приказ КГИОП "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, Выдан 20.02.2001.

Согласно Письму КГИОП от 24.11.2020 № 01-25-22286/20-0-1 объект по адресу: набережная реки Фонтанки, дом 139, литера А, на основании приказа КГИОП № 15 от 20.02.2001, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Д.Р. Сорокина».

В соответствии с действующим законодательством в области охраны объектов культурного наследия, а именно на основании ст.45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №73 - ФЗ) работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

### 2.3.4. Фотографии объекта

	
<p>Фото 1. Ближайшее окружение (наб. реки Фонтанки)</p>	<p>Фото 2. Ближайшее окружение (наб. реки Фонтанки)</p>
	
<p>Фото 3. Ближайшее окружение (наб. реки Фонтанки)</p>	<p>Фото 4. Ближайшее окружение (наб. Крюкова канала)</p>



Фото 5. Адресная табличка здания расположения  
Объекта оценки



Фото 6. Вид прохода во двор  
здания расположения Объекта оценки



Фото 7. Вид здания расположения Объекта оценки  
(вид с фасада)



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки  
(вид со двора)



Фото 9. Вид дворовой территории Объекта оценки



Фото 10. Вид дворовой территории Объекта оценки



Фото 11. Вид дворовой территории Объекта оценки



Фото 12. Вид внутреннего двора  
здания расположения Объекта оценки



Фото 13. Вид общего входа  
Объекта оценки со двора

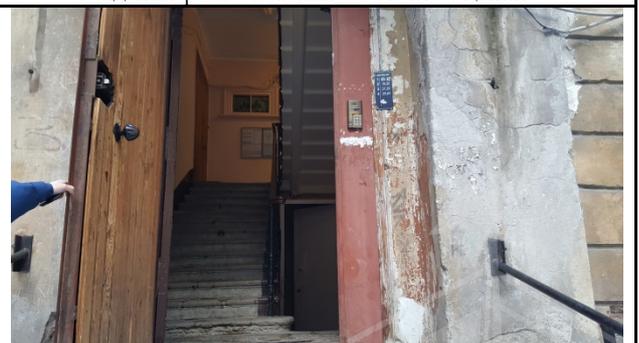


Фото 14. Вид общего входа  
Объекта оценки со двора





Фото 15. Вид входной группы  
Объекта оценки

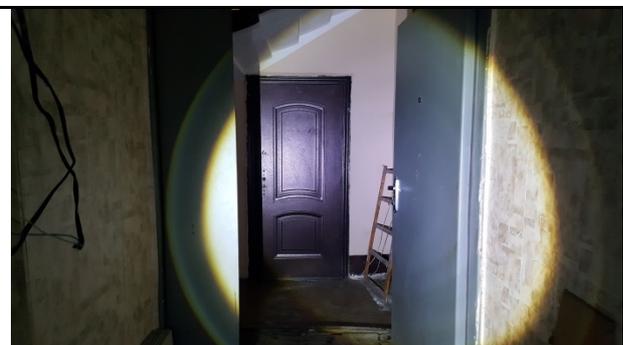


Фото 16. Вид входной группы  
Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние  
Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние  
Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние  
Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние  
Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние  
Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние  
Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние  
Объекта оценки

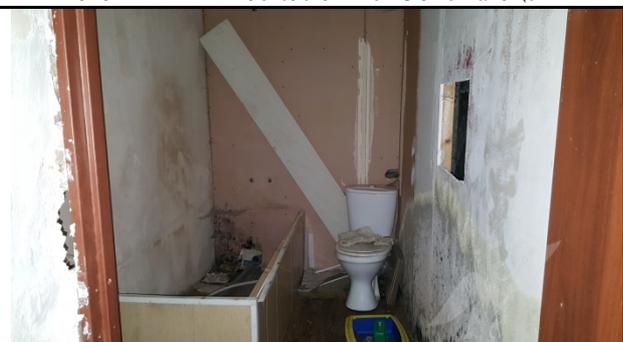


Фото 24. Типичное состояние  
Объекта оценки



### 3. Акт осмотра помещения

#### А К Т

контрольного осмотра помещения от 01 «февраля» 2021 г.

1. Адрес объекта:

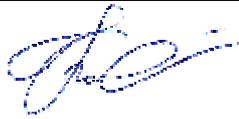
г. Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 139, литера. А, помещение 7-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:32:0001066:1178	38,2	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий со двора;
- Состояние: удовлетворительное.
- Текущее использование: не используется.
- Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 установлена перегородка с дверным проемом, демонтировано сантехническое оборудование.

Ф. И. О.	Коленицына Е.В.
Подпись	



#### 4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 7-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга в доме по адресу наб. Реки Фонтанки, д. 139, литера. А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 38,2 кв.м. Вход общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины, предприятия общепита). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышеизложенное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности общий вход со двора, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения.

#### Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 130 000
Диапазон стоимости, руб.	2 910 000 – 3 460 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	2 608 333

