

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

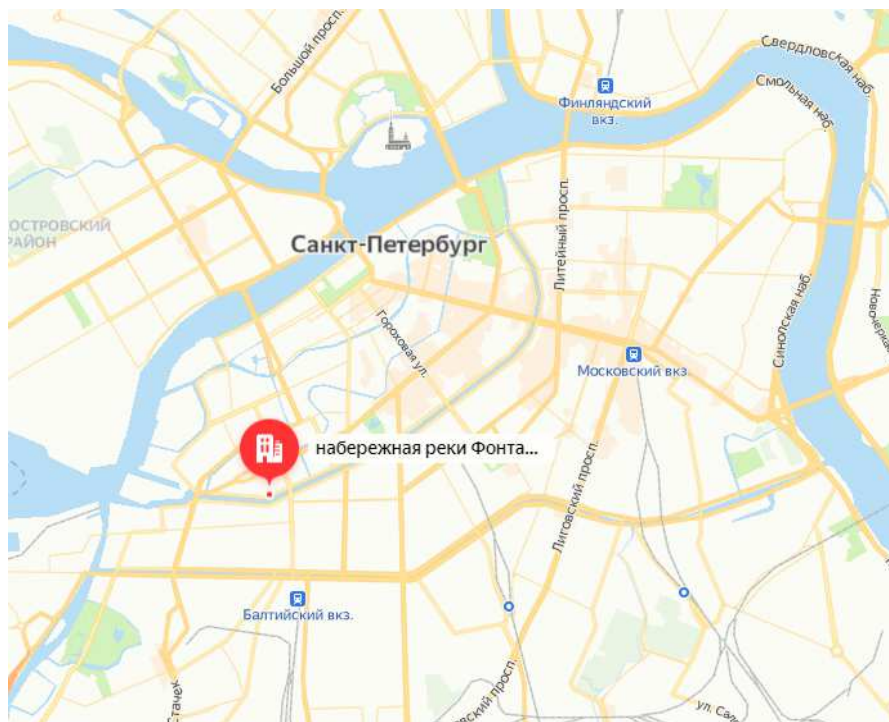
г. Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 165, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

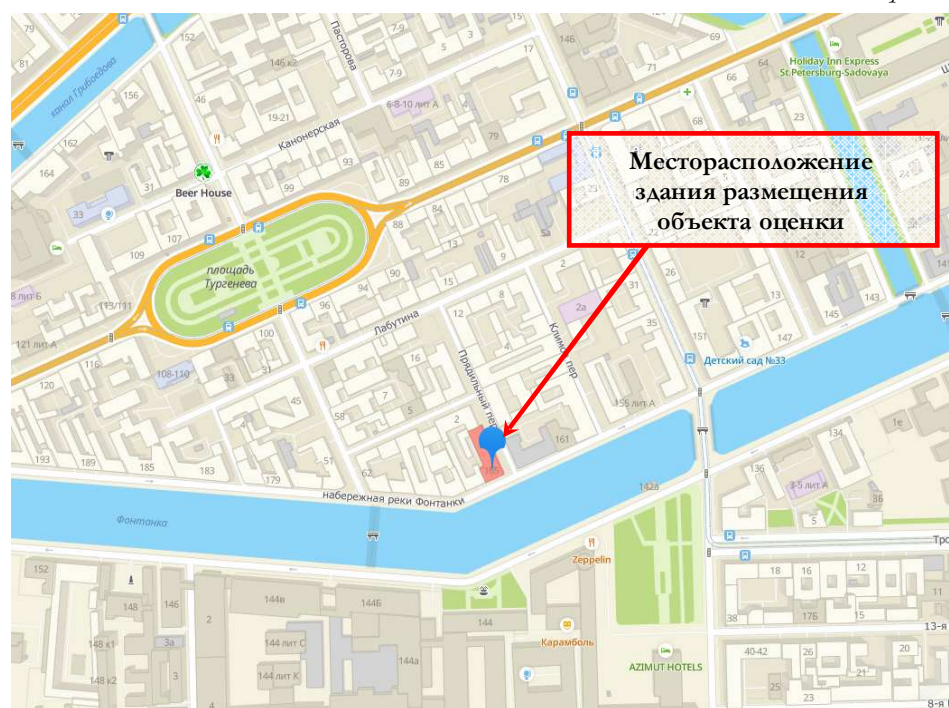
- 1.1. Дата проведения оценки: 29 марта 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 31 марта 2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

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

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1873 (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> )
Год последнего капитального ремонта	-
Площадь здания, кв. м	4146,1 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург)
Этажность	6 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

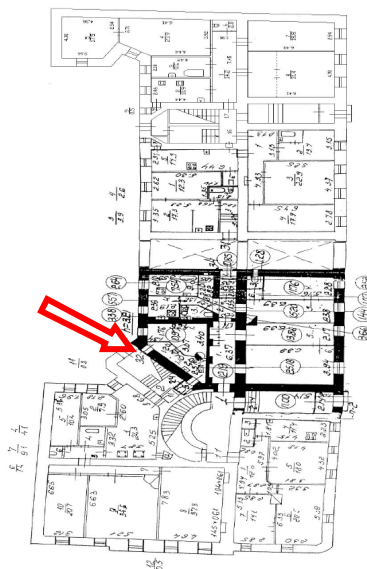
## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001071:223
Общая площадь, кв. м	17,2
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	3,21
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	простые створные, решетка
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется

## План первого этажа

План 1 этажа



 - вход в Объект оценки (общий со двора)

### 2.3.2. 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 на «красной линии» набережной реки Фонтанки. Нижние этажи ближайших зданий используются, преимущественно для офисных и жилых функций. Этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города XVII-XIX 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 расположены Рахманиновский сквер и Покровский сквер. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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 свободный.                  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 250 метров (3 минуты пешком), где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобус №100;</li> <li>• трамвай №16.</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Балтийская» расположена на расстоянии около 1400 м от Объекта оценки, что составляет около 17 минут пешком.</p>

### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.01.2021 №КУВИ-002/2021-2029092 ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 11.02.2021 № 07-397/21-0-1 объект по адресу: набережная реки Фонтанки, дом 165, литера А, 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 19.01.2009 № 820-7 (ред. от 01.02.2021) «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 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (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».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 165, литера А, помещение 3-Н» №625-рз от 22.03.2021, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

### 3. Фотографии Объекта оценки

#### 3.1.1. Фотографии объекта

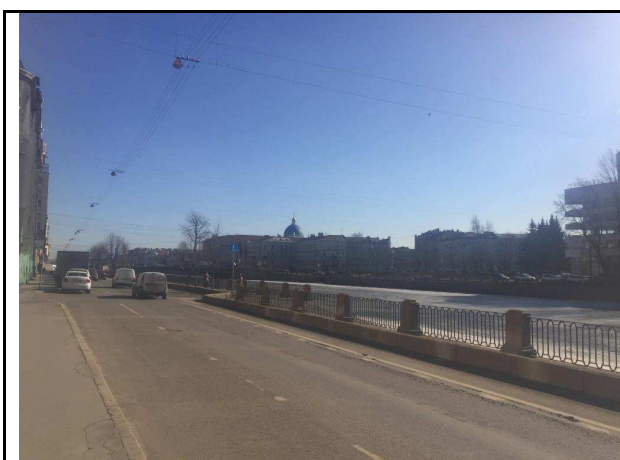


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



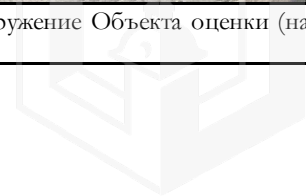
Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



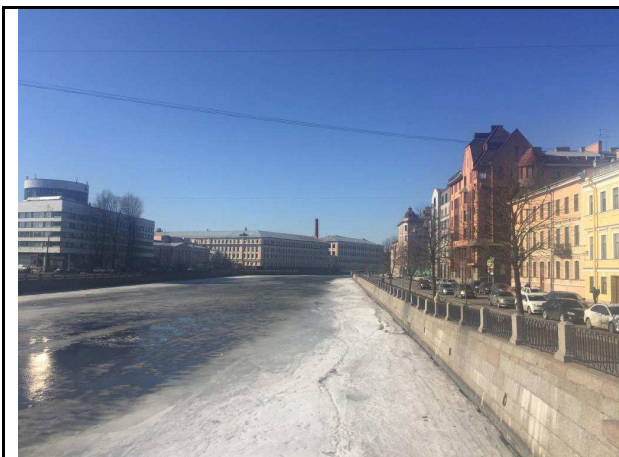


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Прядильный переулок)



Фото 9. Адрес Объекта оценки



Фото 10. Вид здания Объекта оценки

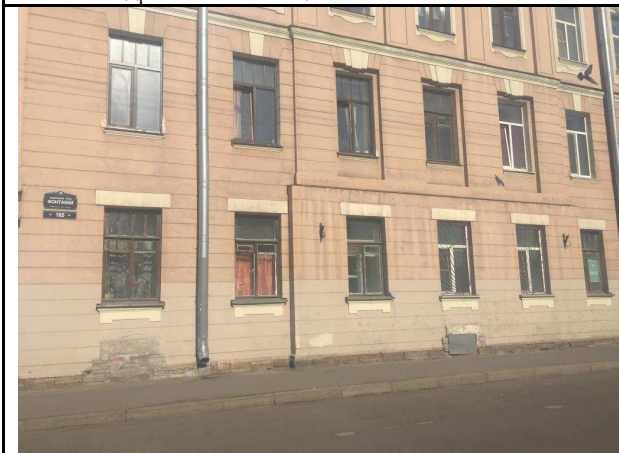


Фото 11. Вид здания Объекта оценки

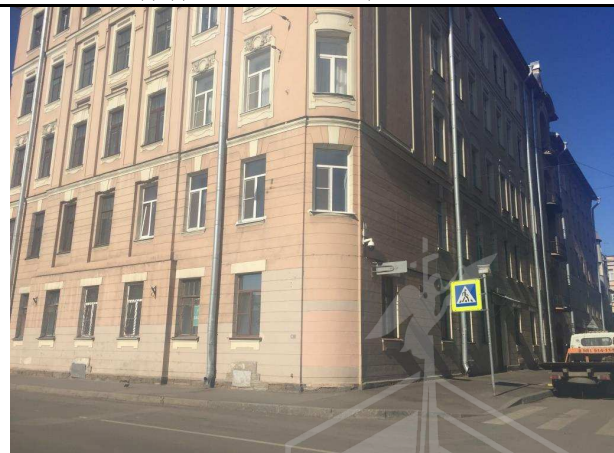


Фото 12. Вид здания Объекта оценки

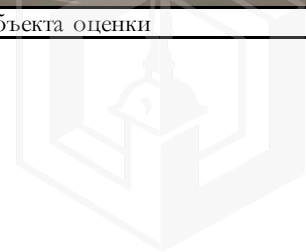




Фото 13. Проход через арку (с Прядильного переулка)



Фото 14. Проход через арку (с Прядильного переулка)



Фото 15. Вид здания Объекта оценки



Фото 16. Проход через арку (с Прядильного переулка)

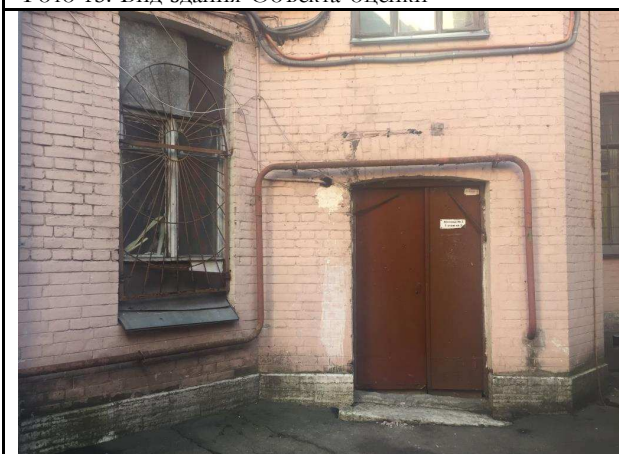


Фото 17. Вход в здание Объекта оценки



Фото 18. Лестничная клетка



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



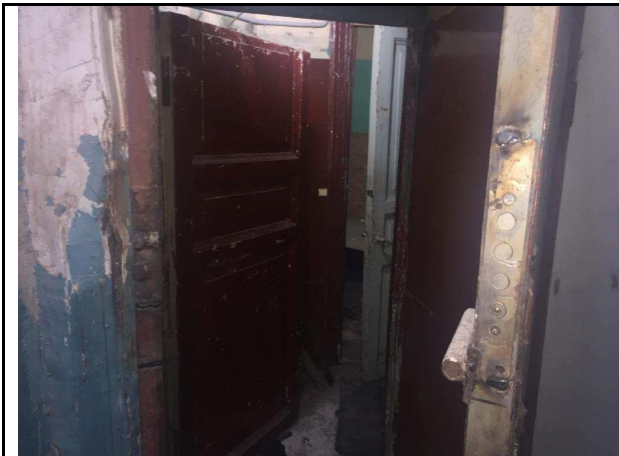


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки

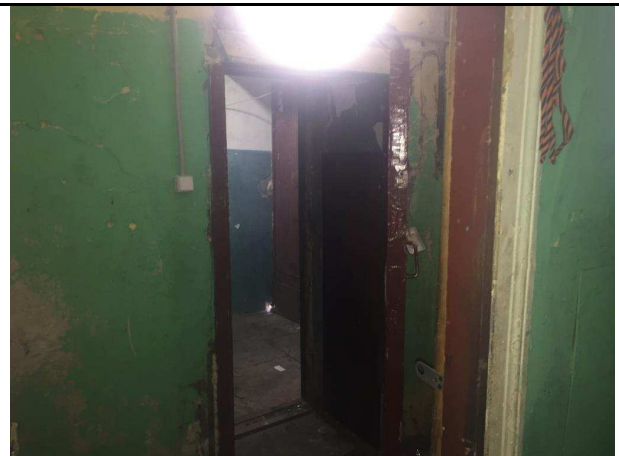


Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

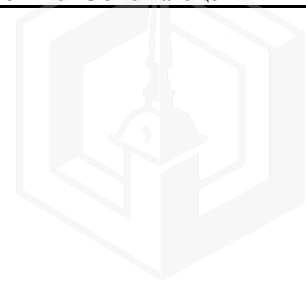




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

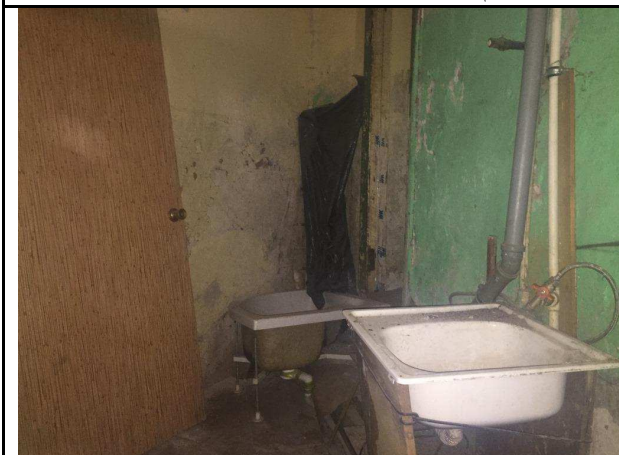


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки





#### 4. Акт осмотра помещения

**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 29 «марта» 2021 года**

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 165, литера А, помещение 3-Н

Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001071:223	17,2	1	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Общий вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



## 5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 3-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга в доме по адресу наб. реки Фонтанки, д. 165, литера. А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 17,2 кв.м. Вход общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. 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 используются, преимущественно для офисных и жилых функций. 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 (свободного) назначения.

### Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 330 000
Диапазон стоимости, руб.	1 240 000 – 1 470 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 108 333,33

