

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

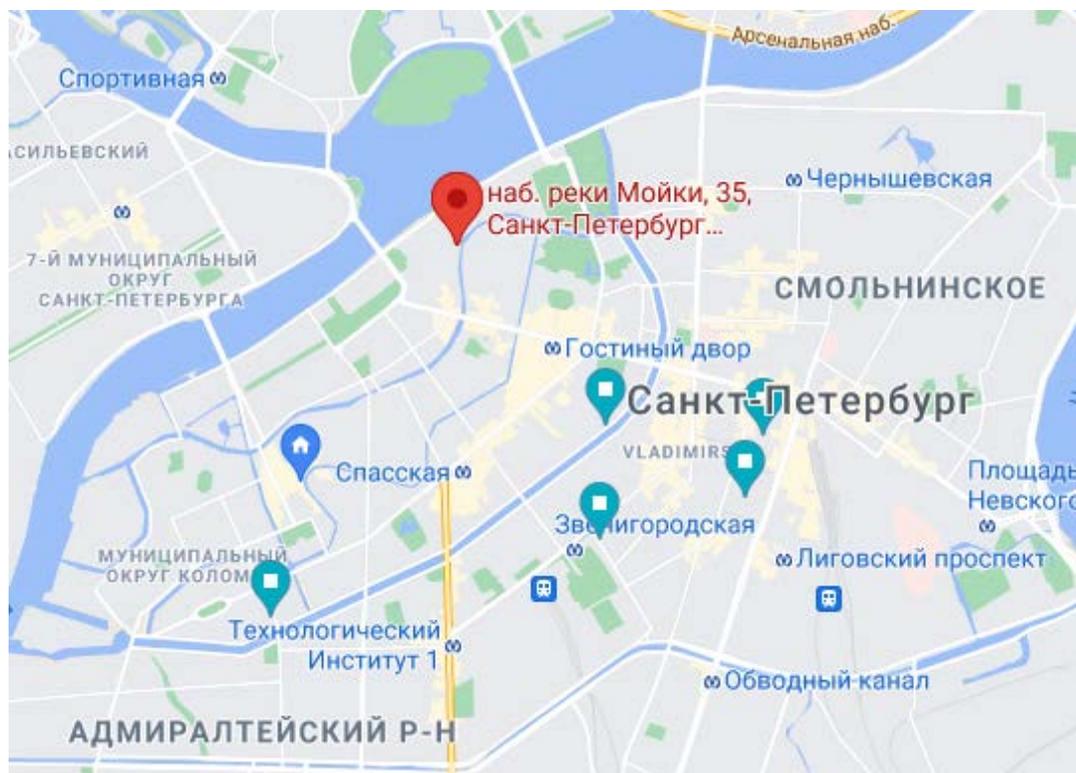
г. Санкт-Петербург, набережная Реки Мойки, дом 35, литера А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

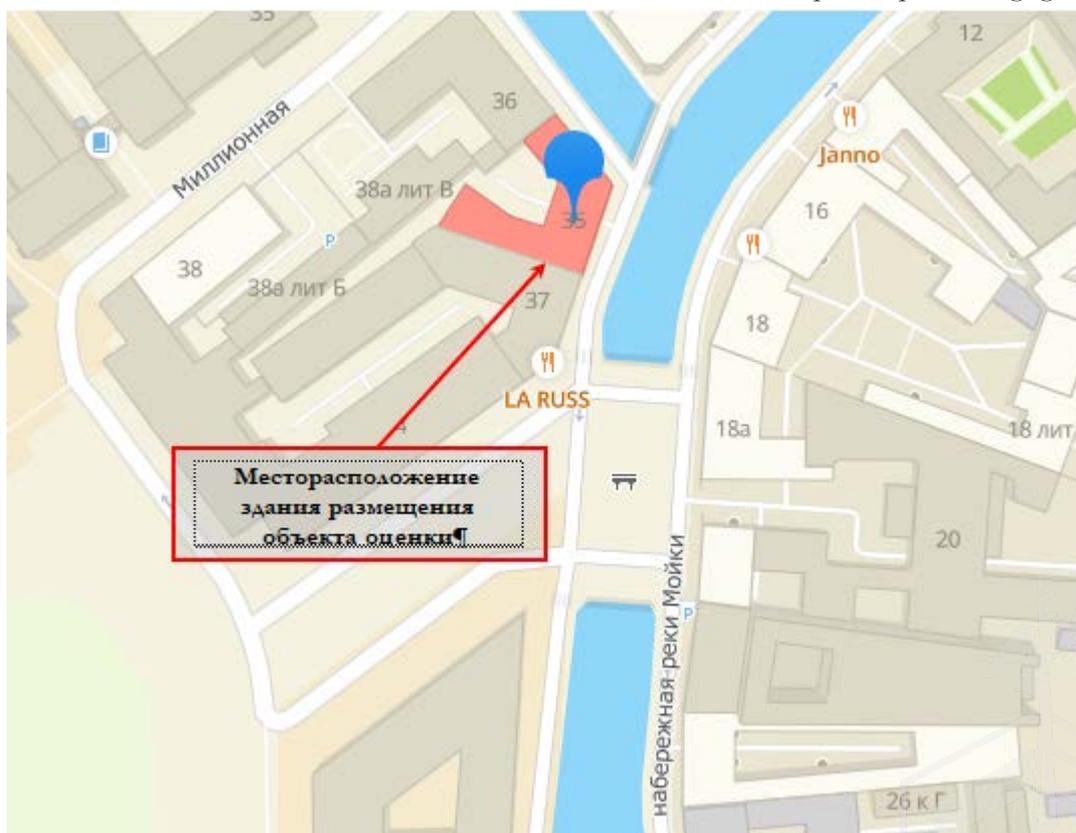
- 1.1. Дата проведения оценки: 28 апреля 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

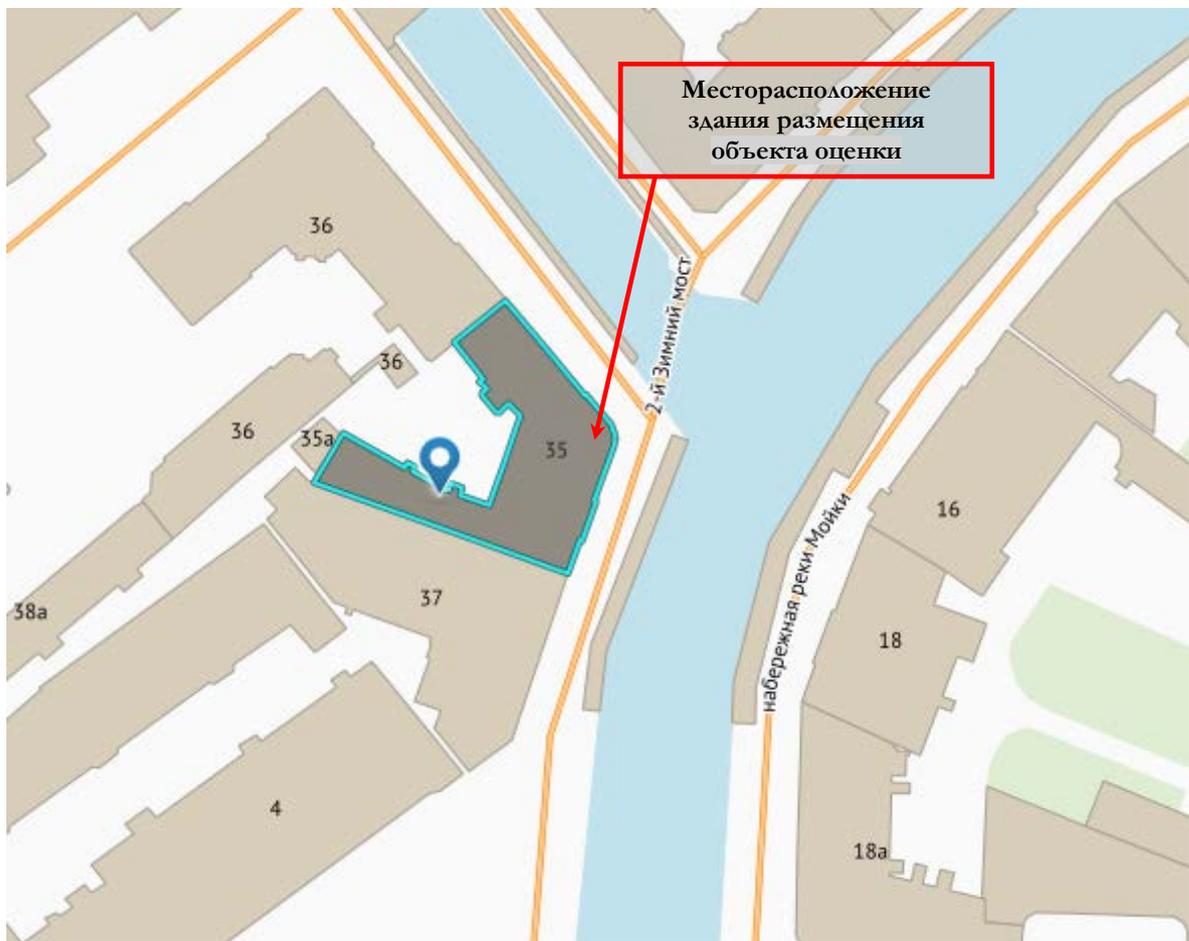
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет <https://www.google.ru/maps/>



Источник: данные карты 2ГИС



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

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

Тип здания	капитальное
Материал стен	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1916 (согласно данным информационного сайта, адрес в сети интернет: <a href="https://gorod.gov.spb.ru/facilities/95857/info/">https://gorod.gov.spb.ru/facilities/95857/info/</a> )
Год последнего капитального ремонта	н.д.
Этажность	3 (согласно данным информационного портала информационного портала наш Санкт-Петербург <sup>1</sup> )
Инженерная обеспеченность	электроснабжение*, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение. *по данным текущего нанимателя Фатхелисламовой Дилары Фаварисовны подключение к сетям электроснабжения осуществлено по временной схеме от соседнего жилого помещения

<sup>1</sup>Ссылка в сети Интернет: <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/95857/info/>

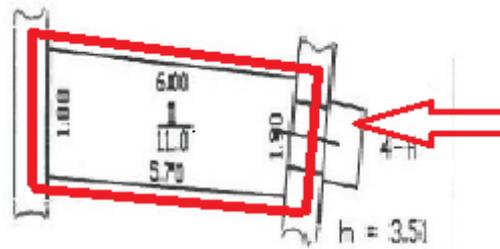


## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001098:3075
Общая площадь, кв. м	11,0
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	отсутствуют
Текущее использование	используется Фатхелисламовой Д. Ф. в соответствии с договором аренды от 08.07.2014 № 03-А081383

#### План помещения



→ вход в Объект оценки (отдельный со двора);

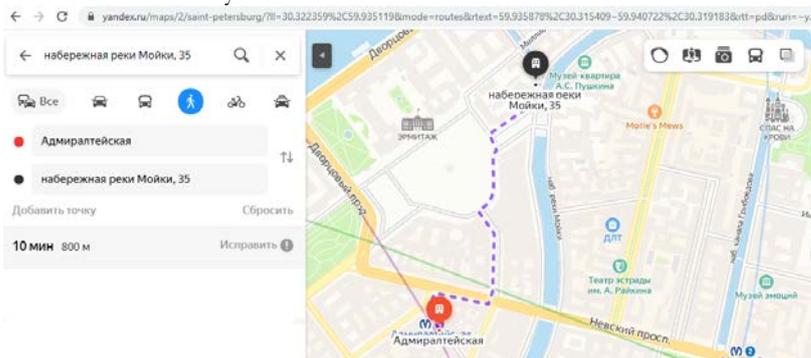
### 1.1.1. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» набережной Реки Мойки, на пересечении с набережной Зимней Канавки.</p> <p>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, магазины одежды), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.</p>
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.)	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности недалеко от Объекта расположен «Александровский сад», «Сад Зимнего дворца» в шаговой доступности находятся «Марсово поле» и «Михайловский сад». Также в районе местоположения есть много других малых скверов.</p> <p>В районе местоположения расположено много объектов социального значения: среднеобразовательные учреждения, дошкольные учреждения и поликлиники.</p> <p>На территории Объекта оценки расположено много объектов культуры и искусства: Государственный Эрмитаж, Государственная Академическая Капелла Санкт-Петербурга и другие учреждения.</p> <p>В локальном районе расположения объекта имеется много объектов сферы услуг и торговли.</p>
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Набережная Реки Мойки в районе местоположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Дворцовая</p>

площадь» расположена на Дворцовом проезде, находится в пешей доступности, путь до нее займет 7 минут. Здесь курсируют:

- автобусы № 7, 10, 24 и 191;
- толлейбусы № 1, 7, 10 и 11.

Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена на расстоянии около 800 метров от Объекта оценки, что составляет 10 минут пешком.



### 1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21 декабря 2020 года № КУВИ-002/2020-49950558, зарегистрированы: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Номер государственной регистрации 78-78-01/0198/2009-569 от 09.04.2009; основание государственной регистрации: Постановление "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге", № 527, выдан 10.07.2001.

В соответствии с письмом КГИОП № 07-489/20-0-1 от 11.01.2021 объект, расположенный по адресу Санкт-Петербург, наб. Реки Мойки 35; наб. Зимней канавки д. 5, на основании «Постановления Правительства РФ № 527 от 10.07.2001 №333-64 относится к числу объект культурного наследия федерального значения «Дом Аракчеева А.А.».

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

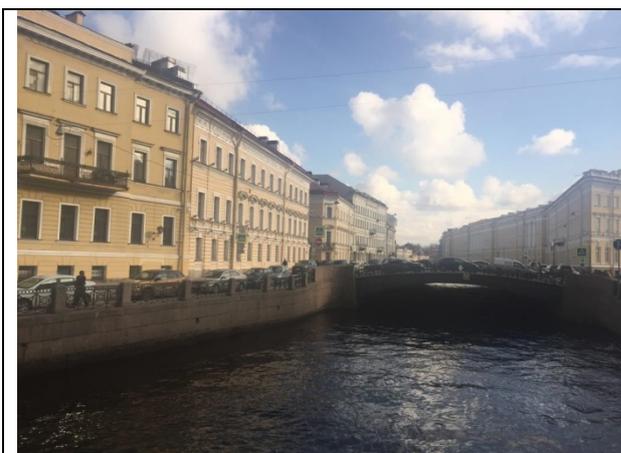


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Набережная реки Мойки)

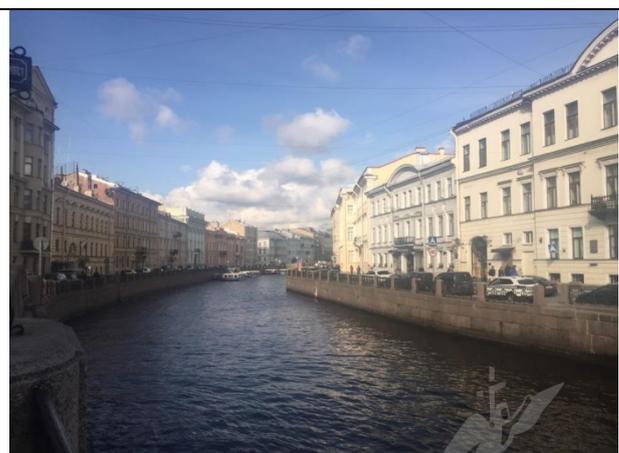


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Набережная реки Мойки)

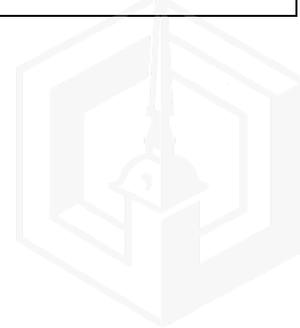




Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Набережная реки Мойки)



Фото 4. Адрес Объекта оценки



Фото 5. Вид здания Объекта оценки



Фото 6. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 7. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 8. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 9. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 10. Входная группа Объекта оценки



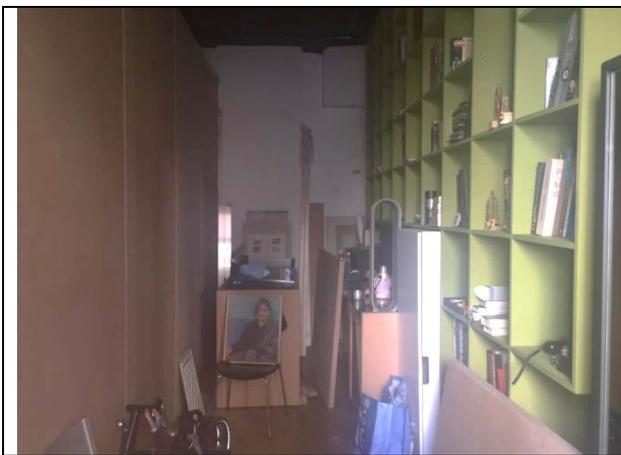


Фото 11. Типичное состояние Объекта оценки

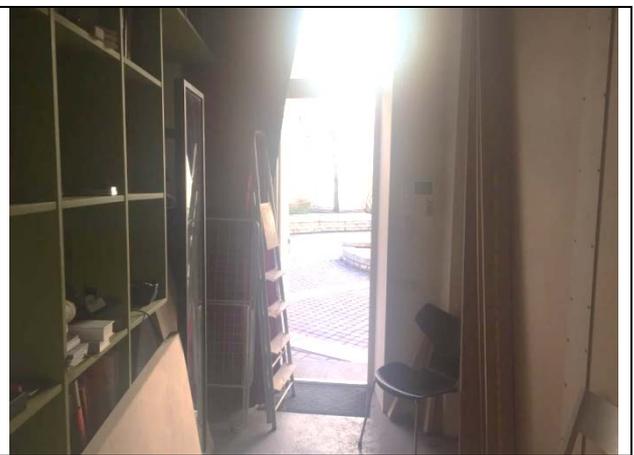


Фото 12. Типичное состояние Объекта оценки

#### 1.1.4. Акт осмотра помещения

##### А К Т

контрольного осмотра помещения от 28 «апреля» 2021 года

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, набережная Реки Мойки, дом 35, литера А, помещение 4-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001098:3075	11	первый	*	*	*	—	—	—	—

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Наличие окон: отсутствуют;
- Состояние: удовлетворительное;
- Наличие перепланировок: не выявлено.
- Текущее использование: используется Фатхелисламовой Д. Ф. в соответствии с договором аренды от 08.07.2014 № 03-А081383

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова</i>



## 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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на набережной Реки Мойки в доме №35, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 11 кв.м. Имеется отдельный вход со двора. Оконные проемы в помещении отсутствуют. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – отсутствуют.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- В районе местоположения расположено много объектов социального значения: среднеобразовательные учреждения, дошкольные учреждения, больницы и поликлиники. Так же в районе местоположения Объекта имеется много объектов сферы услуг и торговли.
- Нижние этажи зданий близлежащих домов, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет отдельный вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские, а этажи выше как офисные или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения – первый этаж, наличие отдельного входа со двора, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного назначения (сфера услуг, например, мастерская, пункт выдачи, кладовка).

## 1.3. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>750 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	68 182
Диапазон стоимости, руб.	700 000 –860 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	625 000,00
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	56 818

