

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

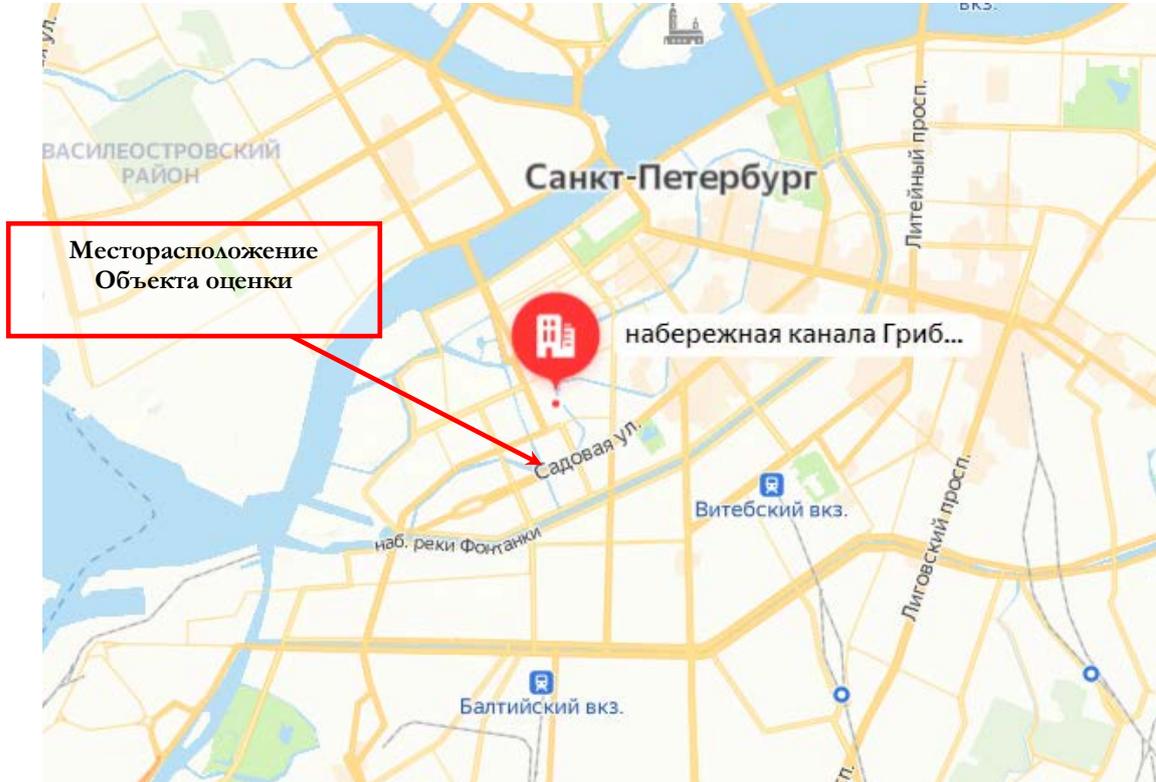
г. Санкт-Петербург, набережная Канала Грибоедова, дом 109/8, литера Б, помещение 9-Н

1. Данные об отчете

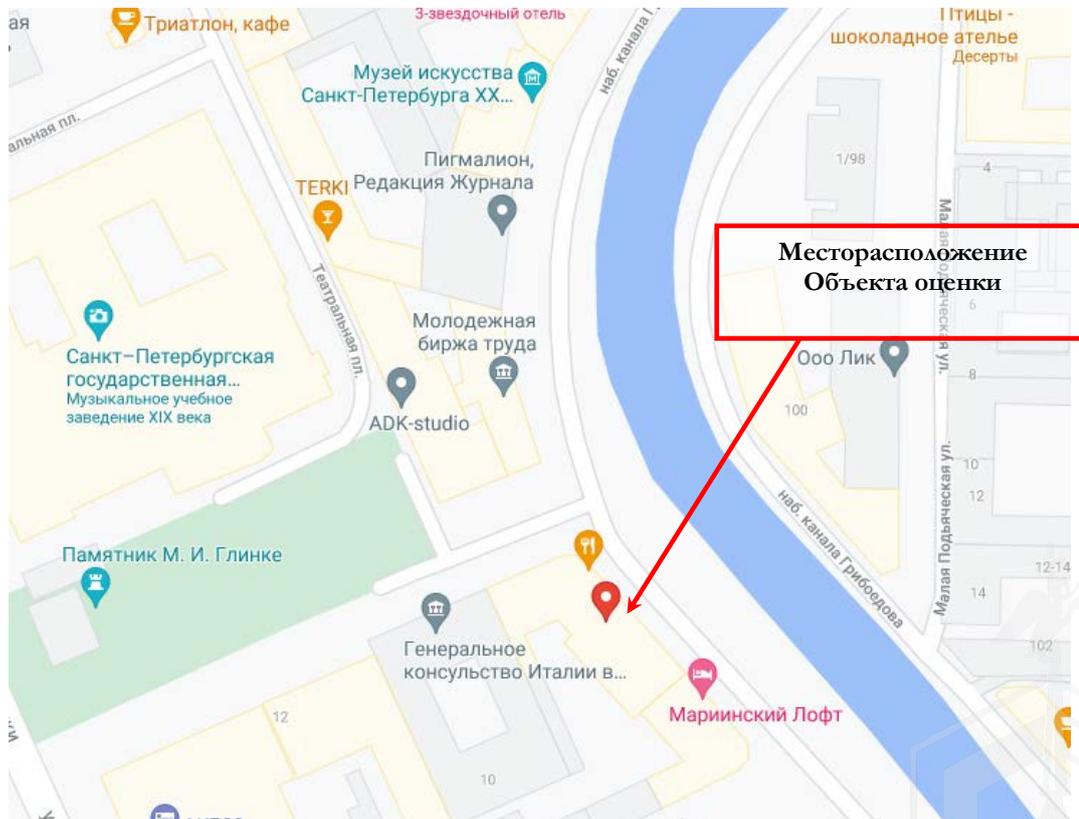
- 1.1. Дата проведения оценки: 19 июля 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

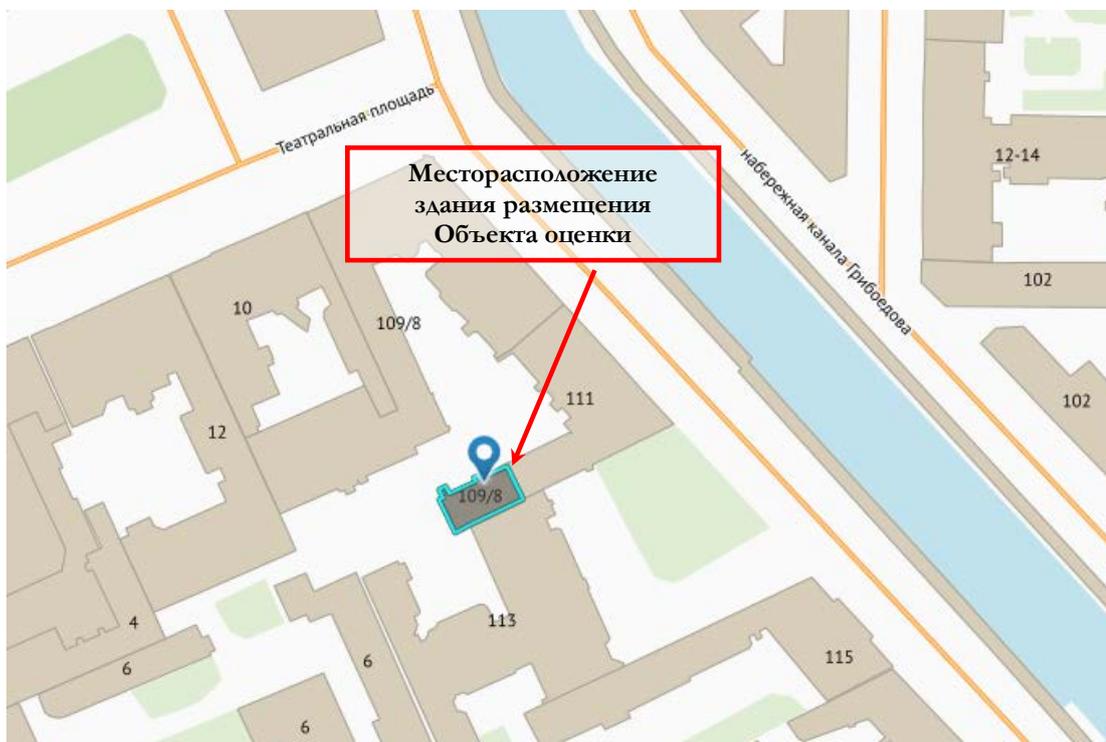
2.1. Карта местоположения объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта карты <https://www.google.ru/maps/>



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1833
Год последнего капитального ремонта	1978
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001250:2499
Общая площадь, кв. м	26,3
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют (заложены кирпичом и защиты металлическими листами)
Вход	2 отдельных входа со двора
Высота помещения, м	2,2
Инженерные коммуникации	объект обеспечен электроснабжением, имеется возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения ²
Текущее использование	не используется,
Наличие перепланировок	в результате осмотра выявлены перепланировки: между ч.п. 2 и ч.п. 3 устроен проем

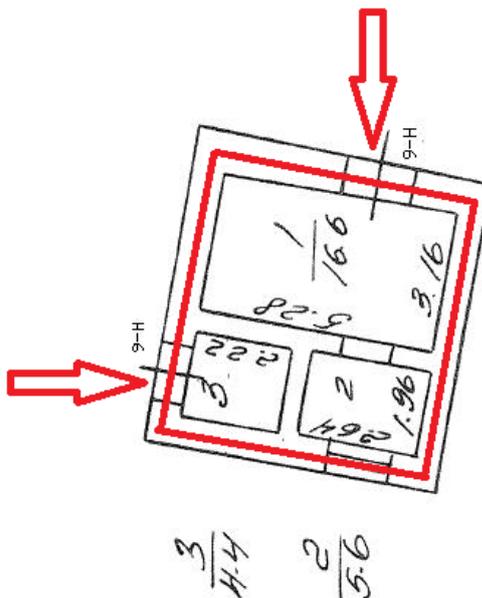
¹ Согласно данным приведенным на сайте «Правдом», адрес в сети интернет: https://prawdom.ru/dom.php?hm=Kanala%20Griboedova%20spb_109%2F8

² Согласно визуальному осмотру Объекта и предоставленным документам



План помещения

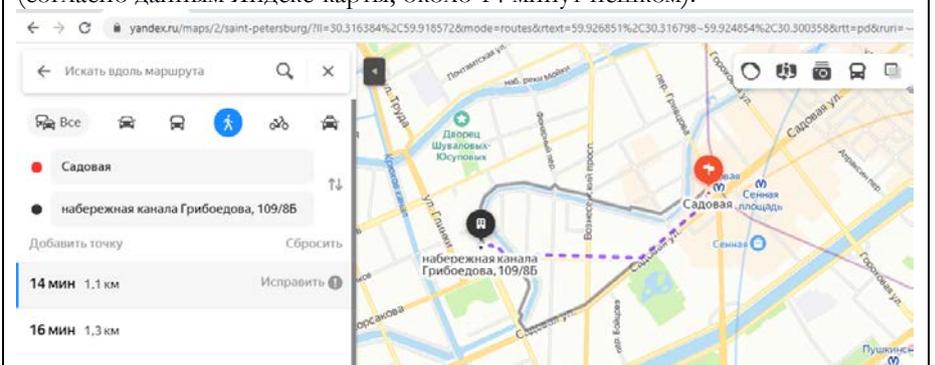
План 1 этажа



вход в Объект оценки – 

Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится объект оценки, расположено на «красной линии» набережной канала Грибоедова. Здание является угловым, располагаясь на перекрестке набережной канала Грибоедова и Театральной площади.</p> <p>Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «Българ», спа-салон «I-Spa», и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.</p> <p>В соседних зданиях располагаются такие организации как: «Генеральное консульство Италии», пункт выдачи «Ozon», кафе «Red Pan» и другие фирмы.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется мало - и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Социальная инфраструктура микрорайона достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, кафе, рестораны и другое.</p> <p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен сад «Театральный сквер», «Сад дворца Юсуповых», «Никольский сад». В шаговой доступности расположено также много других скверов.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки есть много учреждений дошкольного и среднего образования.</p> <p>Имеется много учреждений культуры (Государственный академический Мариинский театр, Вторая сцена Мариинского театра) и искусства (Музей искусства Санкт-Петербурга XX-XXI веков).</p> <p>В пешей доступности расположены и другие учреждения различных направлений.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения объекта оценки.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен во дворе, куда можно попасть через арку дома по адресу набережная канала Грибоедова 111. Двор имеет свободный доступ.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Набережная канала Грибоедова</p>

	<p>характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Театральная площадь» расположена на Театральной площади 1, на расстоянии около 6 минут пешком, где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобус №№2, 3, 27, 50; • маршрутные такси № К-1, К-2, К-350. <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена в шаговой доступности (согласно данным Яндекс-карты, около 14 минут пешком).</p> 
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 06.07.2021 г., ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

В соответствии с письмом КГИОП от 06.05.2021 №07-3805/21-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 109/8, литера Б, 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: единой охранной зоне (участок ООЗ(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 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 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 письмом КИО от 14.07.2021 №1704-РЗ покупатель обязан согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.



2.3.3. Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)

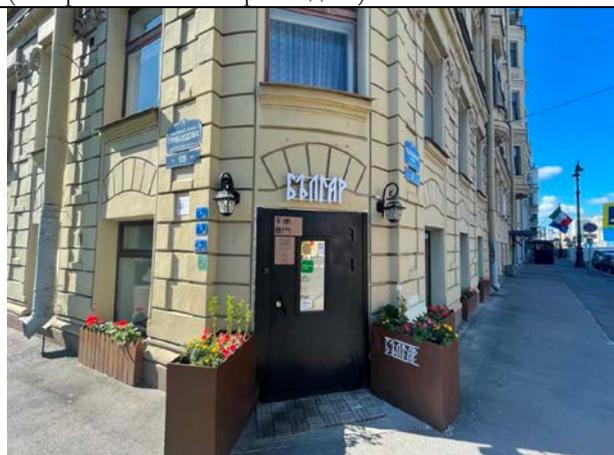


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)

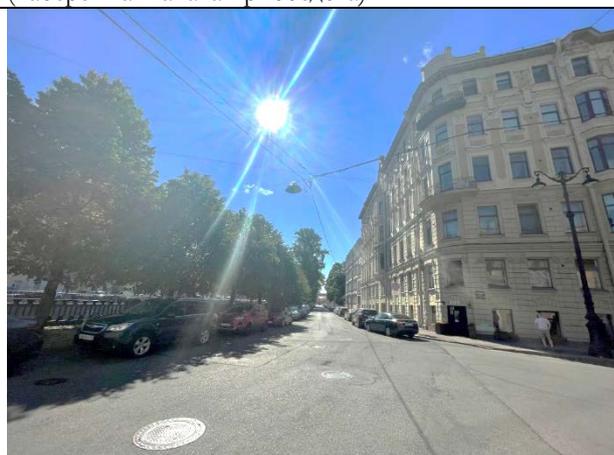


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)



Фото 9. Вид здания Объекта оценки



Фото 10. Вид здания Объекта оценки



Фото 11. Адрес Объекта оценки

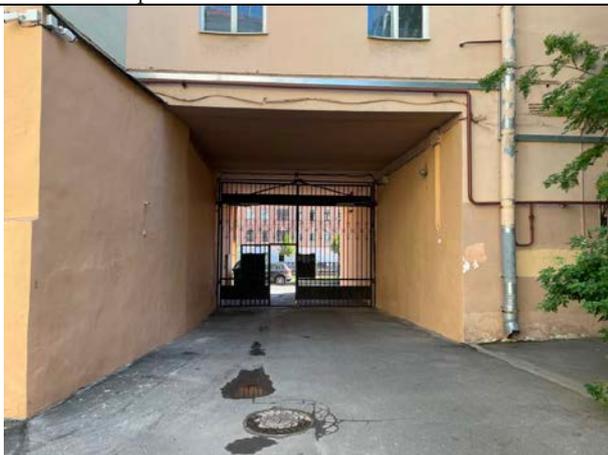


Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 14. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки

Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки

Фото 18. Входная и оконная группа Объекта оценки





Фото 19. Оконная группа Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки

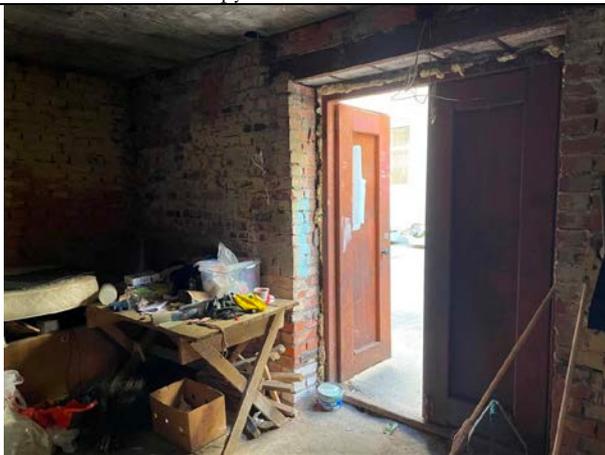


Фото 21. Входная группа Объекта оценки



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



2.3.4. Акт осмотра помещения

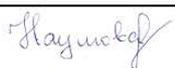
А К Т контрольного осмотра помещения от 19 «июля» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, набережная Канала Грибоедова, дом 109/8, литера Б, помещение 9-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:32:0001250:2499	26,3	первый	*	+	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: 2 отдельных со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Текущее использование: не используется, захламлено;
- Наличие перепланировок:
 - В стене между ч.п.2 и ч.п.3 оборудован проем.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта оценки было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 9-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга в доме №109/8, литера Б на набережной канала Грибоедова.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 26,3 кв. м. Имеется 2 отдельных входа со двора. Состояние объекта характеризуется как неудовлетворительное. Объект обеспечен электроснабжением, имеется возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения.
- Набережная канала Грибоедова характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Объект оценки находится во дворе со свободным доступом.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной линии». Здание является угловым, располагаясь на перекрестке набережной канала Грибоедова и Театральной площади. Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «Българ», спа-салон «I-Spa», и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.

В соседних зданиях располагаются такие организации как: «Генеральное консульство Италии», пункт выдачи «Ozon», кафе «Red Pant» и другие фирмы.

Вышесказанное, а именно хорошая транспортная доступность, а также характеристики самого помещения, в частности первый этаж расположения и наличие отдельного входа со двора, позволяет позиционировать объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (свободного) назначения.

3.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	87 4524
Диапазон стоимости, руб.	2 070 000 – 2 530 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	72 877

