

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

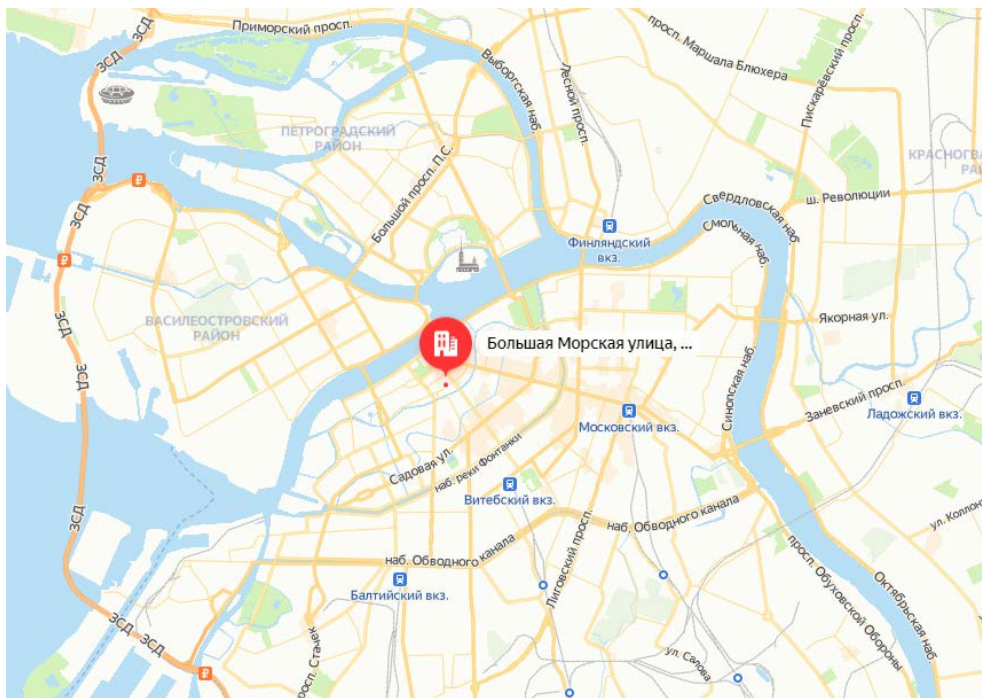
г. Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д.31, литера А, пом. 5-Н

## 1. Данные об отчете

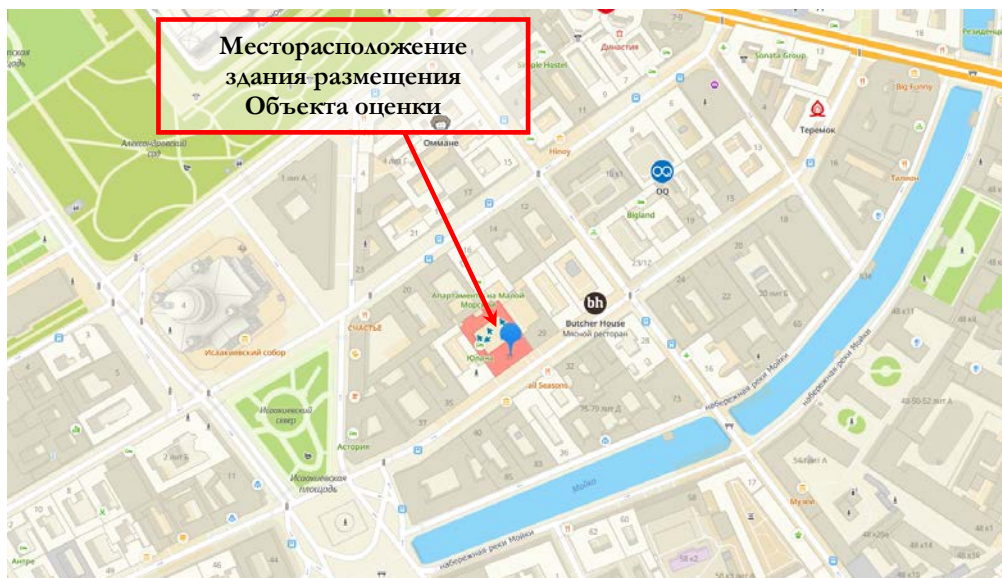
- 1.1. Дата проведения оценки: 22 июля 2020 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание объекта оценки:

### 2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет <https://2gis.ru/spb/geo/>





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

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

Краткая характеристика здания в котором расположен объект оценки, сделана на основании документов, предоставленных Заказчиком, визуального осмотра, данных сайтов РГИС (<http://rgis.spb.ru/map/>), Росреестр (<https://rosreestr.gov.ru/>), Дом.минжкх (<https://dom.mingkh.ru/>), <https://www.citywalls.ru/> и представлена в таблице ниже.

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1730, 1852 (частичная перестройка), 1858 (расширение - левая часть), 1872 (расширение – правая часть)
Год последнего капитального ремонта	2014
Площадь здания	6 158,2 кв. м
Этажность	4
Кадастровый номер	78:32:0001180:1006
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

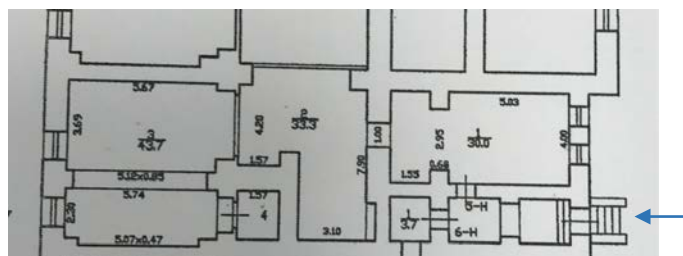
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001180:1170
Общая площадь, кв. м	110,7
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	защиты
Вход	общий вход со двора
Высота помещения, м	2,5
Инженерные коммуникации	электроснабжение, в соответствии с письмом Администрации Адмиралтейского района г.Санкт-Петербурга №04-07-23587/20 от 02.11.2020 года, возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения имеется
Текущее использование	не используется, захламлен, в помещении проходит транзитный трубопровод
Наличие перепланировок	демонтирована входная дверь, защиты окна

# План цокольного этажа и первого этажа здания



Вход →

## План помещений



## Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на первой линии застройки Большой Морской улицы Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают объекты торговли и общественного питания (продуктовый магазин, кофейня «Возьми с собой», винный супермаркет «Ароматный мир»), Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XIX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, кафе, рестораны и другое. На расстоянии порядка 400 м расположен Исаакиевский собор и Исаакиевский сквер. С противоположной стороны, на расстоянии 500 метров – Невский проспект. Также на расстоянии 500 метров расположен Александровский сад.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Большая Морская улица характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Большой Морской улице, на удалении около 200 м. Там курсируют автобусы №№3, 22, 27. Ближайшая станции метро «Адмиралтейская» расположена на расстоянии 450 м, что составляет 5 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.

### 2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) №01-25-18762/20-0-1 от 08.10.2020 Объект оценки на основании «Приказ председателя КГИОП №15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)».

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.

Согласно статье 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенными пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В силу статьи 48 Федерального закона лицо, у которого возникает право владения и пользования выявленным объектом культурного наследия, обязано выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона в отношении такого объекта вне зависимости от того имеется охрannое обязательство или оно отсутствует.

Собственник обязан обеспечивать эксплуатирующим организациям доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



### 2.3.3. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большая Морская)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большая Морская)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большая Морская)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большая Морская)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большая Морская)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большая Морская)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большая Морская)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большая Морская)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большая Морская)

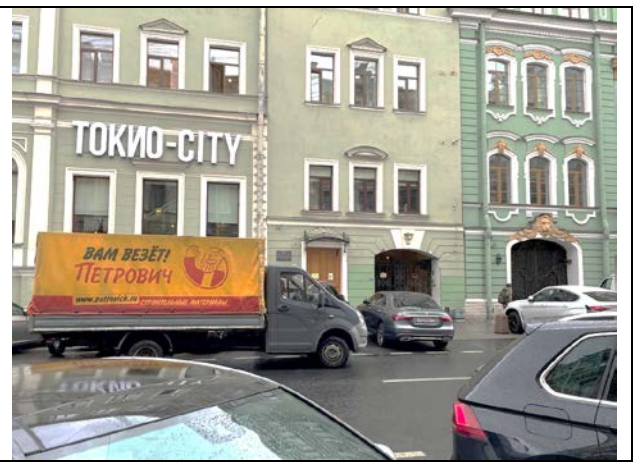


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большая Морская)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большая Морская)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большая Морская)



Фото 13. Адрес Объекта оценки



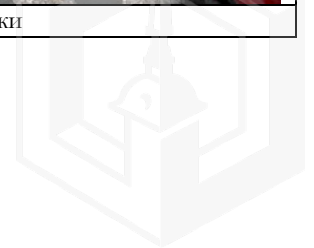
Фото 14. Вид здания Объекта оценки



Фото 15. Вид здания Объекта оценки



Фото 16. Окна Объекта оценки



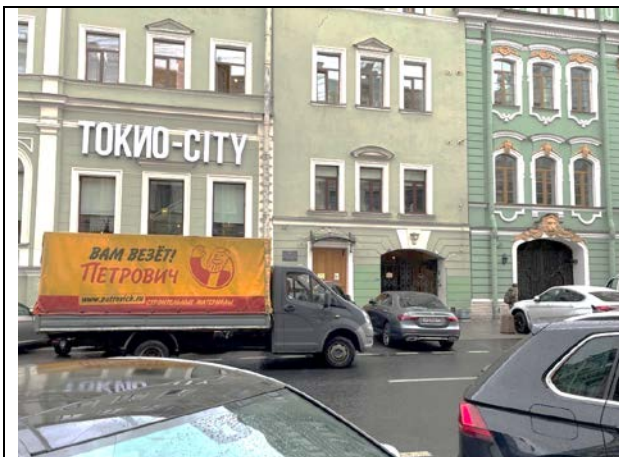


Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки (вид со стороны двора)



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Входная группа Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

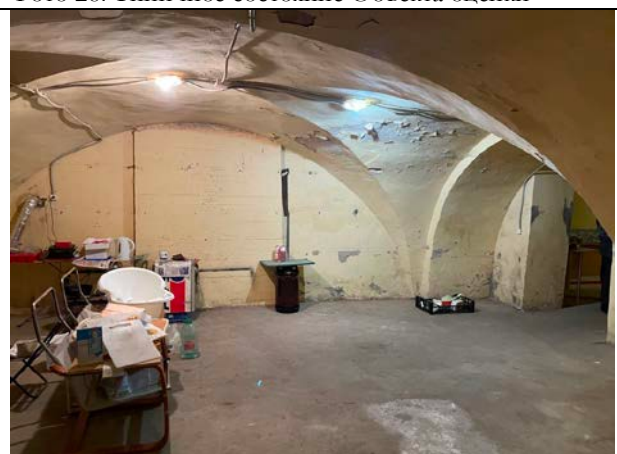


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

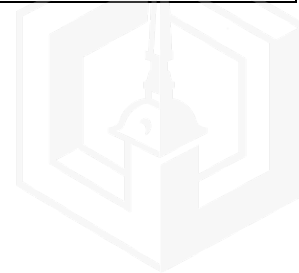






Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

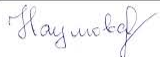
### А К Т контрольного осмотра помещения от 22 «июля» 2021 года

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д.31, лит. А, пом. 5-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации		
							Эл.	Вод	От.
1	78:32:0001180:1170	110,7	цокольный	*	+	*	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.
- Наличие перепланировок: демонтирована входная дверь в помещение, в ч.п. 3 защиты оконные проемы.
- Примечание: в помещении проходит транзитный трубопровод

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



### 3. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 5-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга в доме №31, литера А на Большой Морской улице.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 110,7 кв. м. Вход в помещения общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – в соответствии с письмом Администрации Адмиралтейского района г.Санкт-Петербурга №04-07-23587/20 от 02.11.2020 года, возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения имеется. Электроснабжение имеется.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует фронт застройки Большой Морской улицы.
- Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают объекты торговли и общественного питания (продуктовый магазин, кофейня «Возьми с собой», винный супермаркет «Ароматный мир»), Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)».

Учитывая вышесказанное, а именно хорошую транспортную доступность, а также характеристики самого помещения, в частности цокольный этаж расположения и общий вход со двора, позволяют позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного назначения.

#### 3.1. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>6 730 000</b>
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	60 795
Диапазон стоимости, руб.	6 057 000 – 7 403 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 608 333,33
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	50 662

