

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

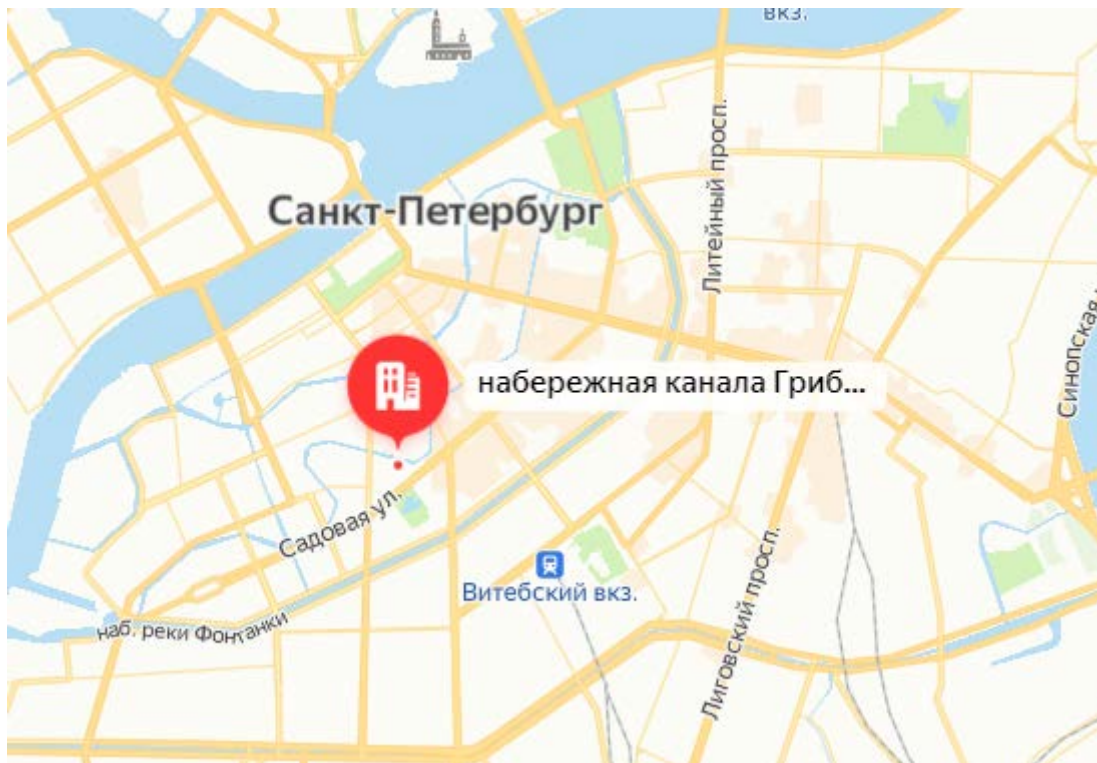
г. Санкт-Петербург, набережная Канала Грибоедова, д. 72, литера. А,
помещение 6-Н

1. Данные об отчете

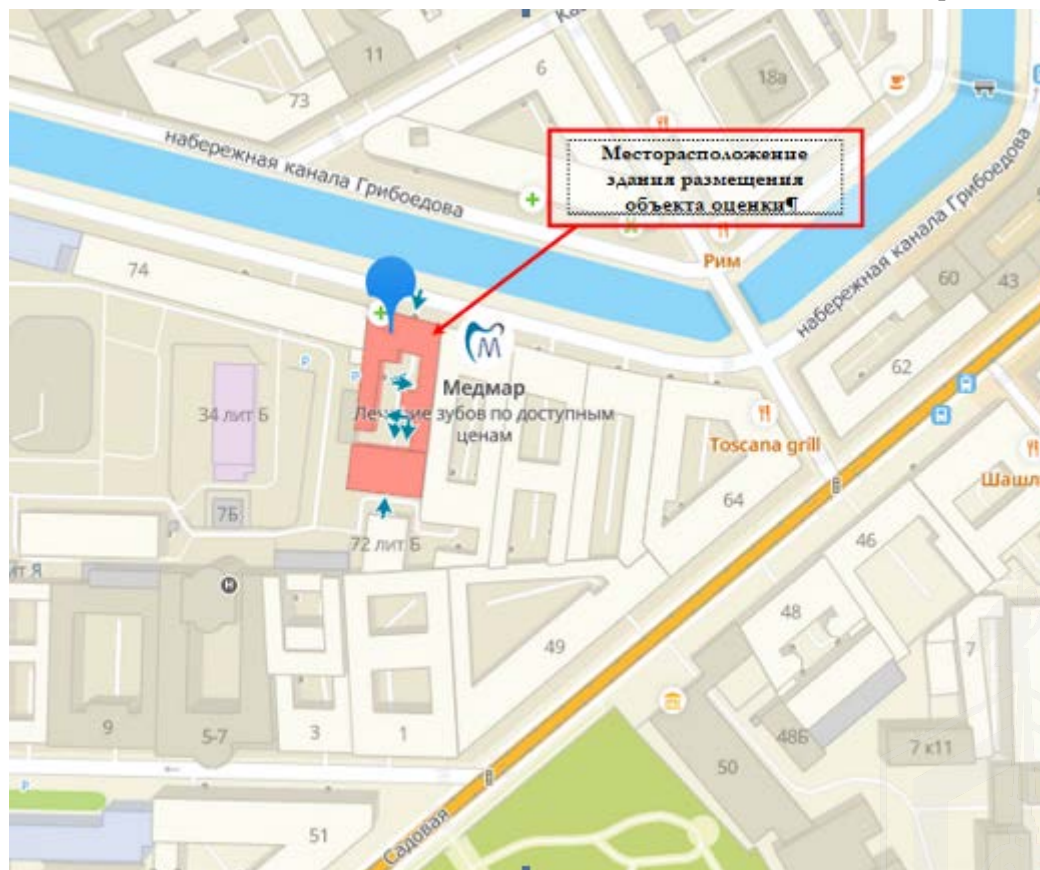
- 1.1. Дата проведения оценки: 27 апреля 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

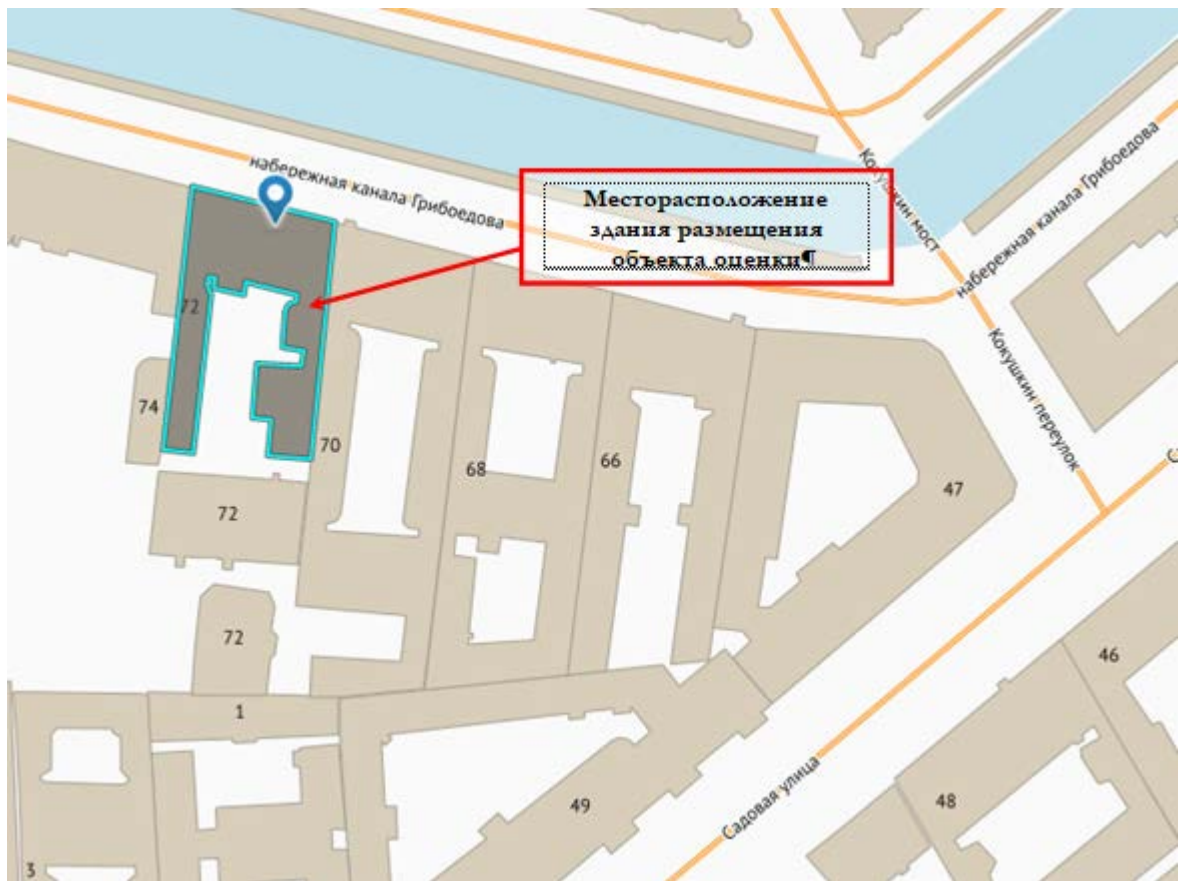
- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



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	1756(согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/90062/info/)
Год последнего капитального ремонта	1973
Этажность	6 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

¹ Информационный портал Наш Санкт-Петербург <https://gorod.gov.spb.ru/>

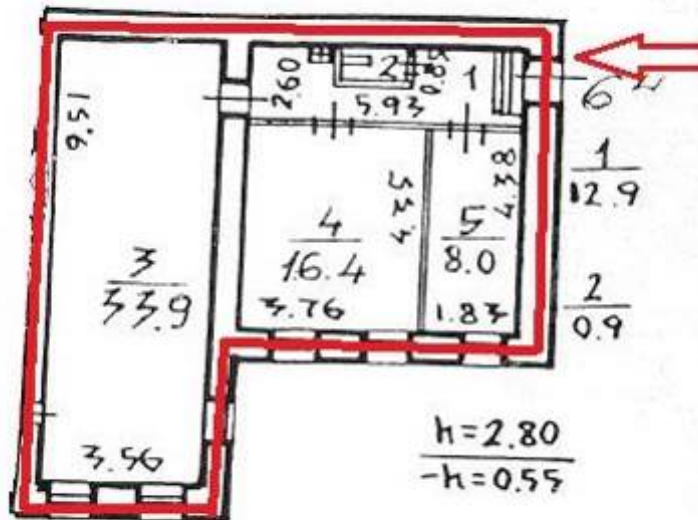


2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001149:3582
Общая площадь, кв. м	72
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения/заглубление, м.	2,8
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	в помещении четыре оконных проема, три из которых заложены: в ч.п.4, в ч.п.5 и в ч.п.3; один проем в ч.п.3 переоборудован под погрузочное окно.
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Текущее использование	не используется, захламлено.

План помещения



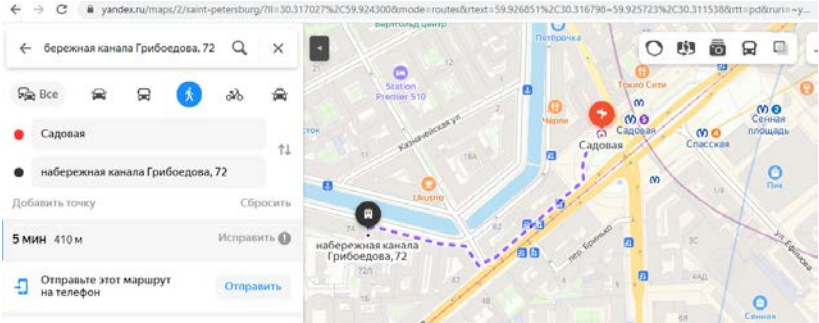
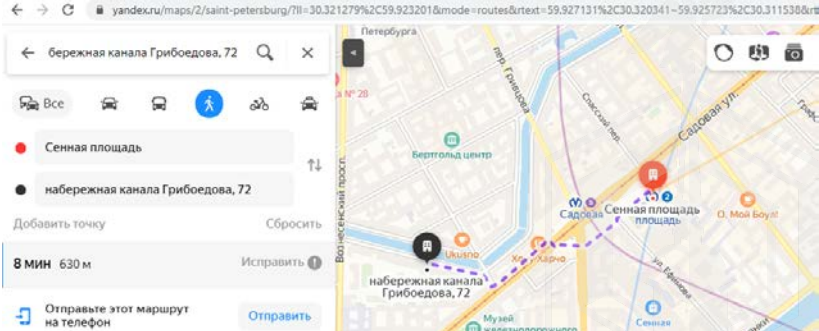
Вход в Объект оценки:



- отдельный со двора;



1.1.1. 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 канала Грибоедова. 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 (аптека «Здоровая жизнь», кафе «Toscana Grill»), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки расположено много различных организаций торговли (розничные магазины, торговые центры).</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 XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен сад «Юсуповский Сад», в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки находится Багратионовский сквер и Сад театра Юных зрителей. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ (Детский сад №16, СОШ №256, СОШ №241 с дошкольным отделением). Имеется много учреждений культуры и искусства (Центральный музей железнодорожного транспорта РФ).</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 не ограничен. Набережная канала Грибоедова в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Сенная площадь» расположена на удалении около 125 метров (3 минуты пешком), где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы №№49, 50, 71, 181; • маршрутное такси К-350 • трамвай № 3. <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии около 410 м от Объекта оценки, что составляет около 5 минут пешком.</p>  <p>Также в шаговой доступности (8 минут пешком) расположена станция метро «Сенная площадь».</p> 

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22 марта 2021 года № КУВИ-002/2021-26115272 обременения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 09.04.2021 № 07-2966/21-0-1 объект расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 72, 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: 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".



1.1.3. Фотографии объекта

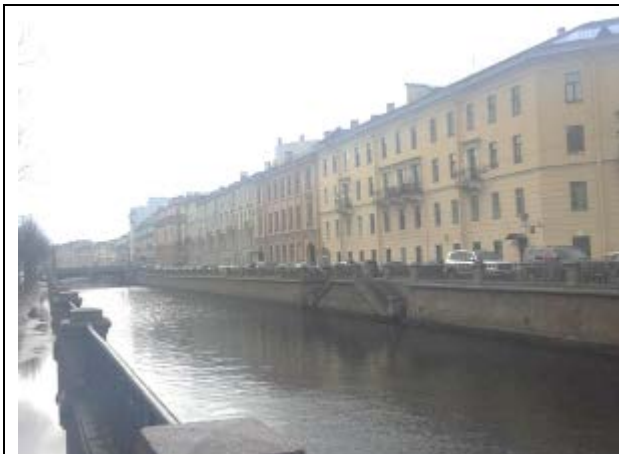


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 6. Вид здания Объекта оценки



Фото 7. Вид здания Объекта оценки



Фото 8. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 9. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки

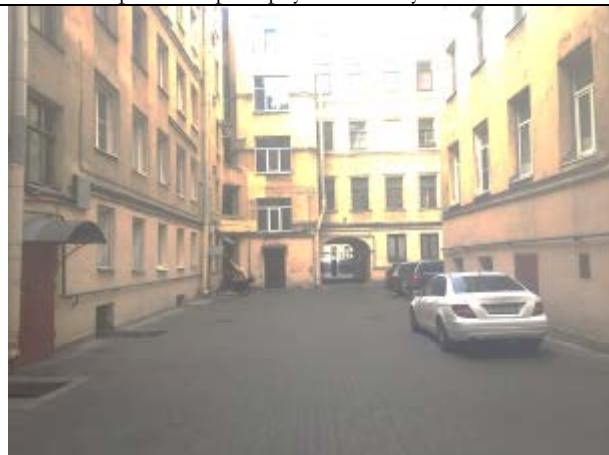


Фото 11. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 13. Вход в Объект оценки



Фото 14. Оконные проемы в ч.п. 3 (1 заложен, второй переоборудован под погрузочное окно.



Фото 15. Заложённые оконные проемы в ч.п.4 и в ч.п.5



Фото 16. Входная группа Объекта оценки

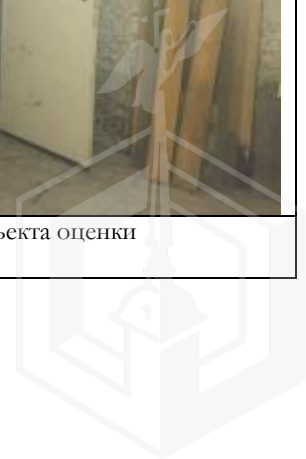




Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



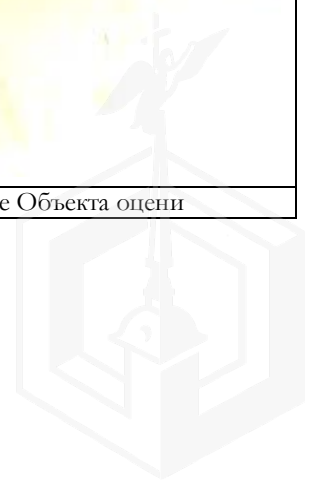
Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



1.1.4. Акт осмотра помещения

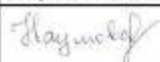
А К Т контрольного осмотра помещения от 27 «апреля» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, наб. Канала Грибоедова, д. 72, литера. А, пом. 6-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001149:3582	72	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: 1 отдельный со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Текущее использование: не используется, частично захламлено;
- Наличие перепланировок:
 - В стене между ч.п. 3 и ч.п. 4 оборудован проход
 - Перегородки с дверями между ч.п.1, ч.п.2, ч.п.4, ч.п.5 демонтированы
 - В ч.п. 1 установлена перегородка, оконные проемы в ч.п. 4, ч.п.5 заложены
 - 1 оконный проем в ч.п.3 заложен, 2-й переоборудован под погрузочное окно с металлической дверью
 - В стене между ч.п.3 и ч.п.4 оборудован оконный проем, зашит со стороны ч.п.4...

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



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 6-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на набережной канала Грибоедова в доме №72, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 72 кв. м., высота потолка в помещении – 2,8 м. Вход в помещение - 1 отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- 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 (аптека «Здоровая жизнь», кафе «Toscana Grill»), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки расположено много различных организаций торговли (розничные магазины, торговые центры).

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа со двора, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободное назначение сферы услуг).

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 000 000
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	83 330
Диапазон стоимости, руб.	5 580 000 – 6 400 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	5 000 000,00
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	69 440

