

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

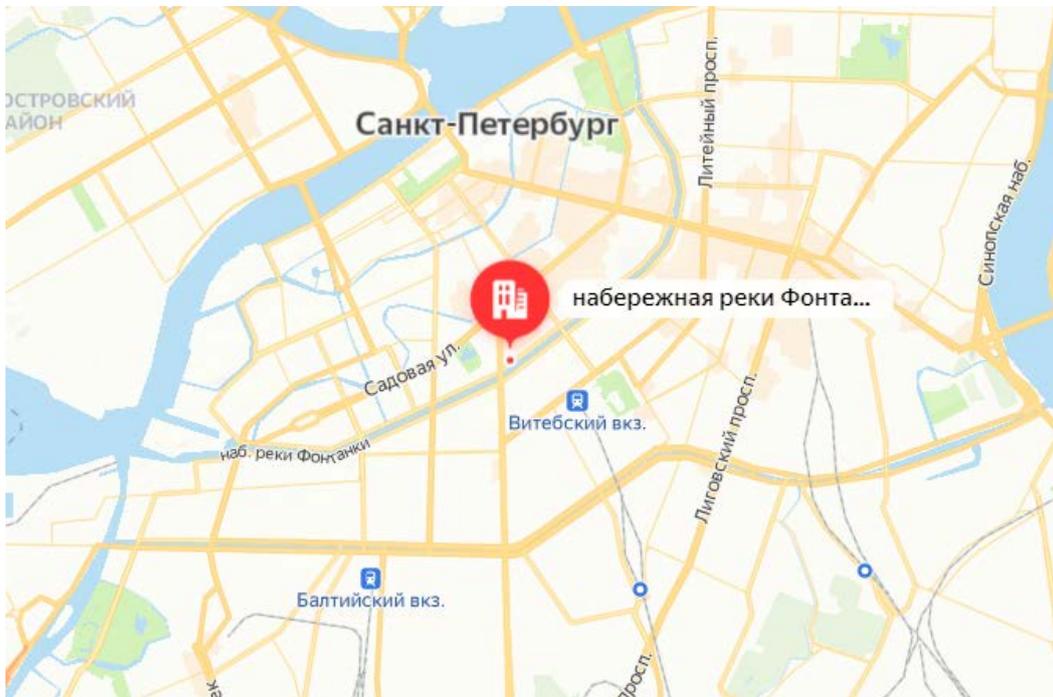
г. Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 109, литера. А, пом. 5-Н

1. Данные об отчете

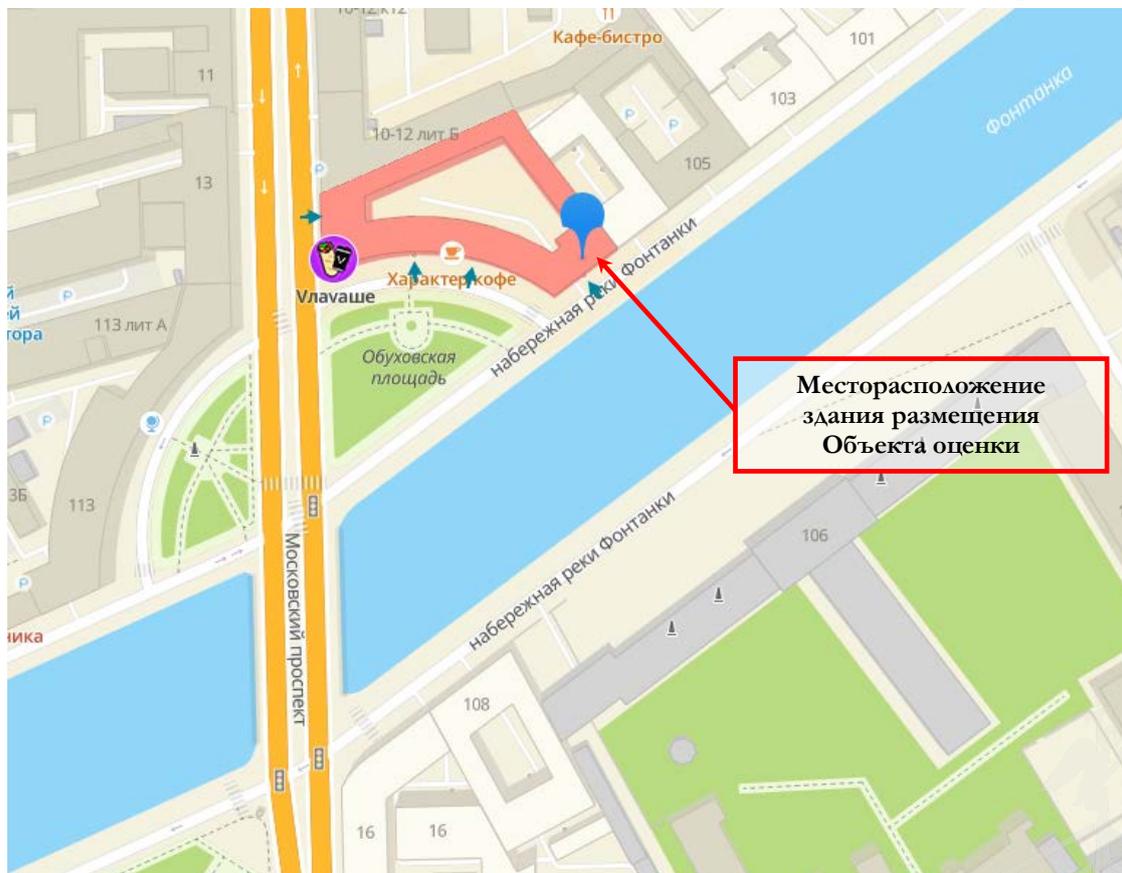
- 1.1. Дата проведения оценки: 20 августа 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС





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

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1832
Год последнего капитального ремонта	1970
Площадь здания, кв. м	нет данных
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

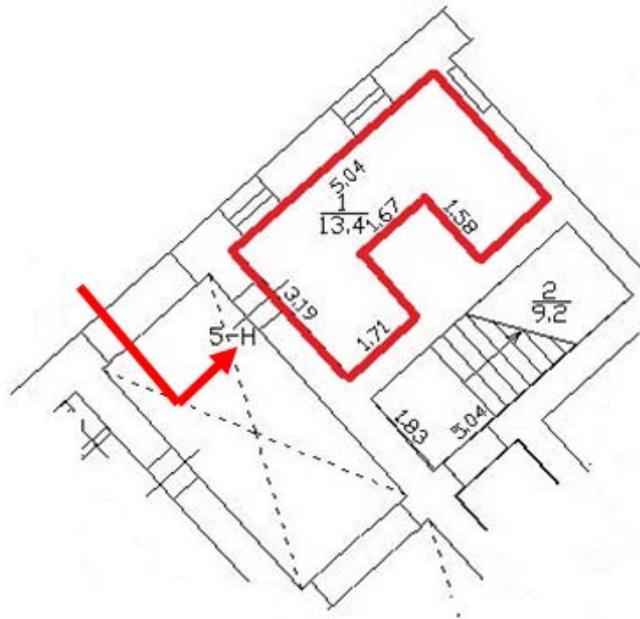
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид Объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер Объекта	78:32:0001059:1852
Общая площадь, кв. м	13,4
Занимаемый Объектом этаж	первый
Состояние	удовлетворительное
Оконные проемы	защиты металлическими щитами
Вход	отдельный вход из-под арки
Высота пол-потолок	2,4 м
Заглубление	-
Наличие перепланировок	перепланировки не обнаружены
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление (согласно письму администрации Адмиралтейского района №01-28-666/21-0-1 от 09.07.2021)
Текущее использование	помещение используется третьими лицами, частично захламлено.

<sup>1</sup> <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/5881/info/>



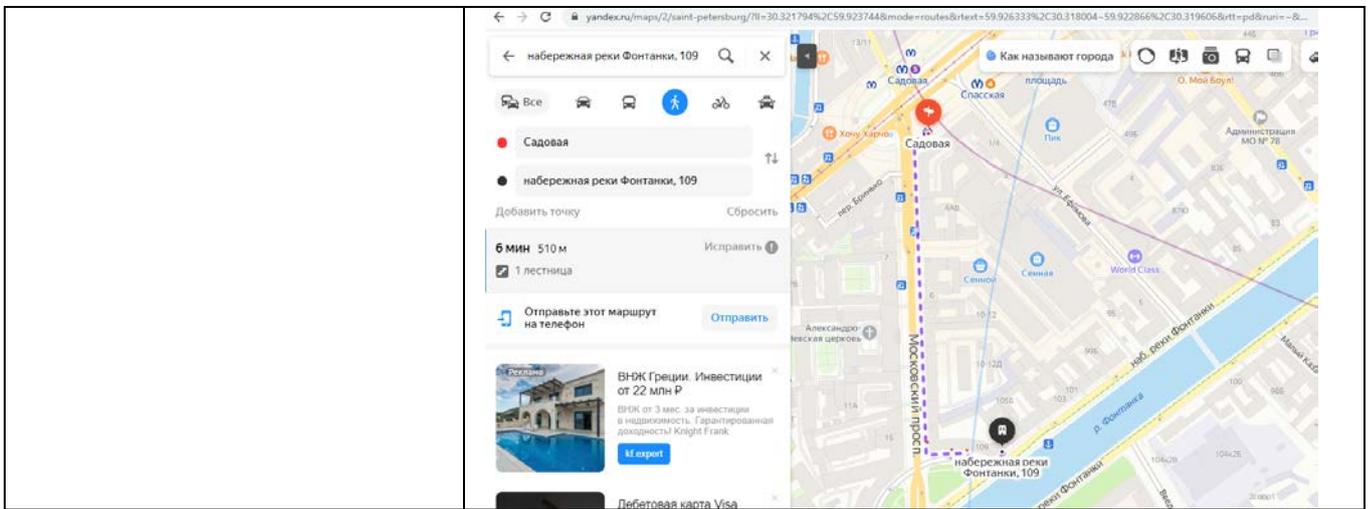
## План помещения



**→** - вход в Объект оценки

### 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. Первые этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли ориентированные на жителей микрорайона (сеть магазинов «ДеКанто», магазин «NB computers», магазин «Лаки краски»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой, исторической постройки.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в шаговой доступности расположены «Обуховский сквер», «Сад Маршала Говорова». В районе расположение имеется много дошкольных учреждений и школ.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен во дворе здания, вход во двор осуществляется с набережной Фонтанки дом 109.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по набережной реки Фонтанки в районе расположения Объекта оценки характеризуется как интенсивная. Движение по набережной вблизи расположения оцениваемого Объекта является односторонним, в направлении от Московского проспекта к Гороховой улице. Интенсивность транспортных потоков по Московскому проспекту (одна из главных магистралей города), который расположен на удалении около 20 м от Объекта оценки, характеризуется как высокая, интенсивность пешеходных потоков – средняя.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Московском проспекте на удалении около 340 м от Объекта оценки, где курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобусы: №№50, 70;</li> <li>• маршрутные такси: К-115, К-213, К-350, К-36.</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии около 500 м, что составляет около 6 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p>



## 2.4. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.05.2021 №КУВИ-002/2021-58660477, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП от 21.05.2021 №07-4079/21-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, д. 109, 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)).

### Фотографии объекта

<p>Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Московский проспект, ПГУПС)</p>	<p>Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Московский проспект)</p>
<p>Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Фонтанки)</p>	<p>Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Фонтанки)</p>
<p>Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Фонтанки)</p>	<p>Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Фонтанки)</p>



Фото 7. Адресная табличка на здании Объекта оценки



Фото 8. Вид здания Объекта оценки



Фото 9. Вид арки во двор Объекта оценки



Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 11. Расположение Объекта внутри двора, вход из-под арки



Фото 12. Вход в Объект оценки



Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 17. Территория двора, в котором расположен  
Объект оценки



Фото 18. Территория двора, в котором расположен  
Объект оценки



Фото 19. Территория двора, в котором расположен  
Объект оценки



Фото 20. Территория двора, в котором расположен  
Объект оценки



## 2.5. Акт осмотра помещения

**Акт осмотра оцениваемого помещения**  
**АКТ**  
**контрольного осмотра помещения от 20 августа 2021 г.**

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 109, литера А, пом 5-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занятый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78320001059/1852	13,4	первый	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом\*:

- Тип входа: отдельный вход из-под арки.
- Состояние: удовлетворительное.
- Текущее использование: используется третьими лицами, закламлено.
- Выявленные перепланировки: визуально не выявлены.
- Инженерные коммуникации: электроснабжение и отопление. Согласно письму администрации Адмиралтейского района №01-28-666/21-0-1 от 09.07.2021, подключение водоснабжения и канализации возможны.

Ф. И. О.	Коленицына Е.В.
Подпись	



## 2.6. 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 на набережной реки Фонтанки в доме №109, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 13,4 кв. м. Вход в оцениваемое помещение отдельный из-под арки. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Проход во двор расположения Объекта оценки не ограничен. Вход во двор осуществляется с набережной реки Фонтанки дом 109.
- Интенсивность транспортных потоков в районе локального расположения характеризуется как высокая, пешеходных - средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии набережной реки Фонтанки. Первые этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли ориентированные на жителей крорайона (сеть магазинов «ДеКанто», магазин «NB computers», магазин «Лаки краски»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное расположение Объекта оценки, характер района расположения и характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа из-под арки, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (свободного) назначения.

## 2.7. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 400 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	104 478
Диапазон стоимости, руб.	1 260 000 – 1 540 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 166 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	87 065

