

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

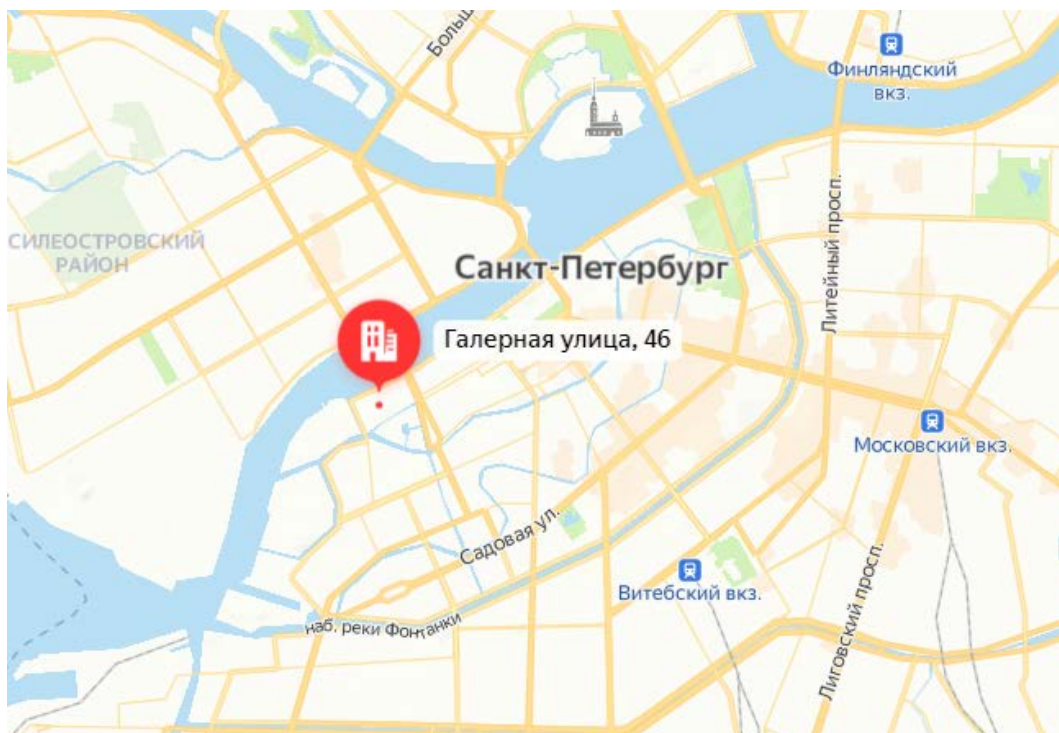
Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 46, литера. А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

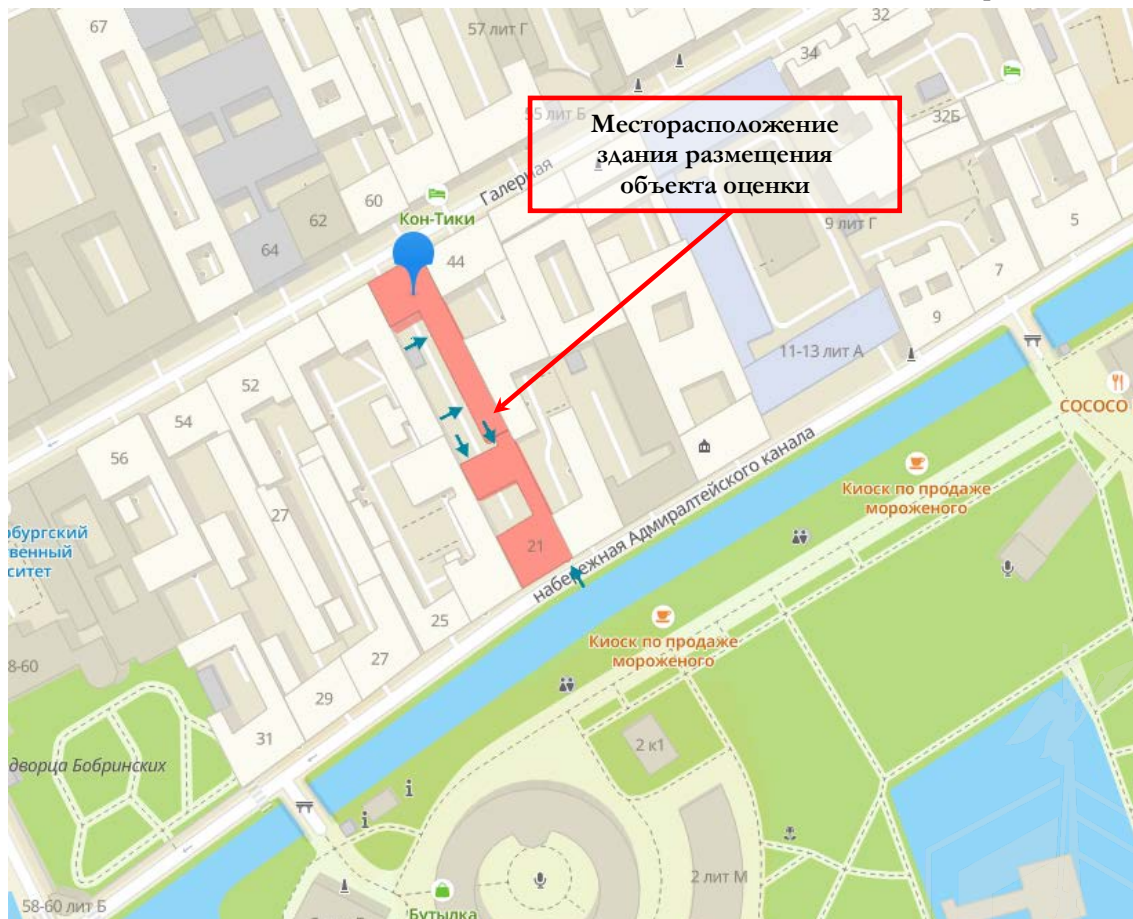
- 1.1. Дата проведения оценки: 23 сентября 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001088:1349
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1777 (согласно данным портала «Наш Санкт-Петербург»)
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	5 (1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

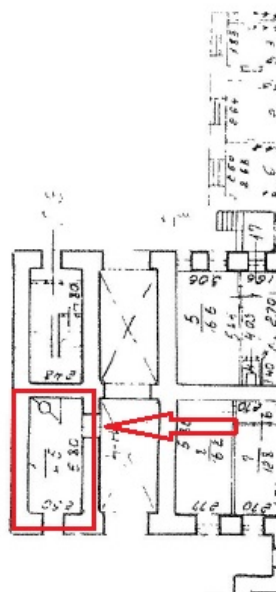
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001088:1705
Общая площадь, кв. м	14,5
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	3,06 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	один оконный проем, который зашит металлическим листом
Вход	отдельный вход из-под арки
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	визуально перепланировок не выявлено
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

План помещения

ПЛАН 1 ЭТАЖА



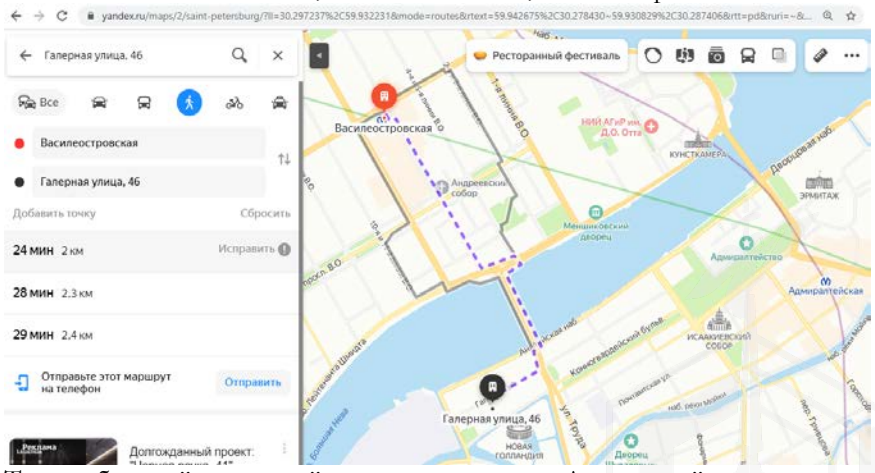
— границы Объекта оценки

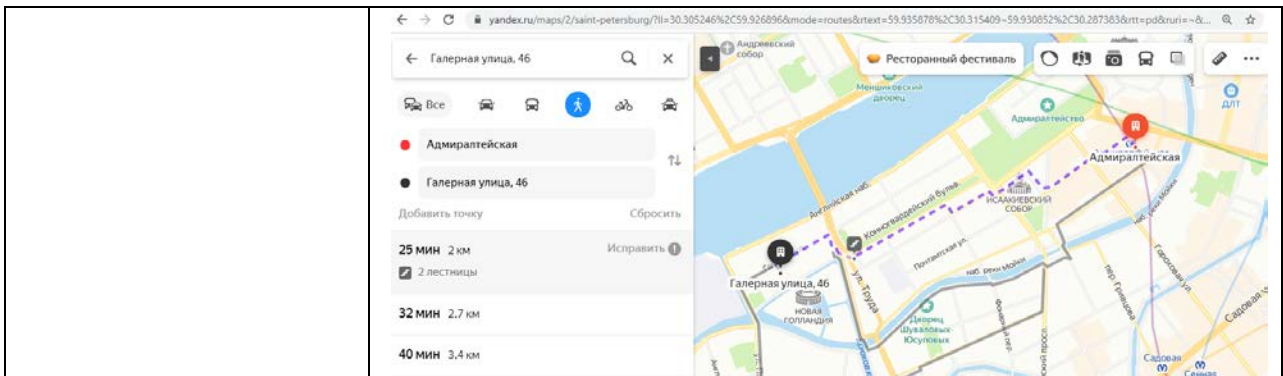
→ вход в Объект оценки (отдельный из-под арки, соединяющей внутренние двory здания)

¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/94049/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



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 Галерной улицы. Первые этажи ближайших зданий, в основном заняты как офисы, или небольшие гостевые дома. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые. Рядом с Объектом оценки расположены: гостиница «LED 21 hotel», бутик-отель «Кон-Тики», продовольственный магазин «Романтик», музей «Коломенская пастила».</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен в ядре исторического центра Санкт-Петербурга, включенного ЮНЕСКО в Список всемирного наследия, в границах муниципального округа и исторического района Коломна. Коломна - один из старейших районов Санкт-Петербурга. Его исторические границы немного отличаются от современного муниципального образования, так как жилую часть города воспринимали отдельно от промышленной зоны (верфей). Это один из уникальных районов исторического центра Санкт-Петербурга, сохранивший большую часть рядовой застройки XIX века.</p> <p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен остров «Новая Голландия» — это благоустроенное городское, в том числе парковое, пространство, до которого можно добраться пешком за 3 минуты. Недалеко от Объекта оценки находится Центральный военно-морской музей.</p> <p>Район расположения богат памятниками архитектуры, например, рядом расположен «Особняк Румянцева», «Дом Штигица». Рядом расположен сад во дворце Графов Бобринских, в пешей доступности расположен Александровский сад и много других скверов. Рядом расположена Английская набережная.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости расположен факультет свободных искусств СПбГУ.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен в арке, соединяющей о дворе здания, вход во двор осуществляется с Галерной улицы.</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 Галерной улице в районе расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на площади Труда на удалении около 4 минут пешком от Объекта оценки, где курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы: №36, №100; • маршрутные такси: К-350, К-6к. <p>Ближайшая станция метро «Василеостровская» расположена в 24 минутах ходьбы от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p>  <p>Также близкой станцией метро является «Адмиралтейская», которая расположена на расстоянии около 2 км, что составляет около 25 минут пешком, согласно данным, Яндекс-карты.</p>



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 24.06.2021 № КУВИ-002/2021-77740508, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 24.06.2021 № 07-4890/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 46, литера А:

- частично на основании распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом Овандеров », об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" от 22.03.2017 № 127-р относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом Овандеров".

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.

- частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(32)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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".

Объект оценки является объектом культурного наследия регионального значения «Дом Овандеров» на основании распоряжения КГИОП № 127-р от 22.03.2017. Распоряжение об утверждении предмета охраны от 30.03.2017 №142-р. Охранное обязательство от 11.04.2018 №07-19-162.

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 Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 46, литера А, пом. 4-Н» №2175-рз от 17.09.2021, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.



Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (пл. Труда)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (пл. Труда)

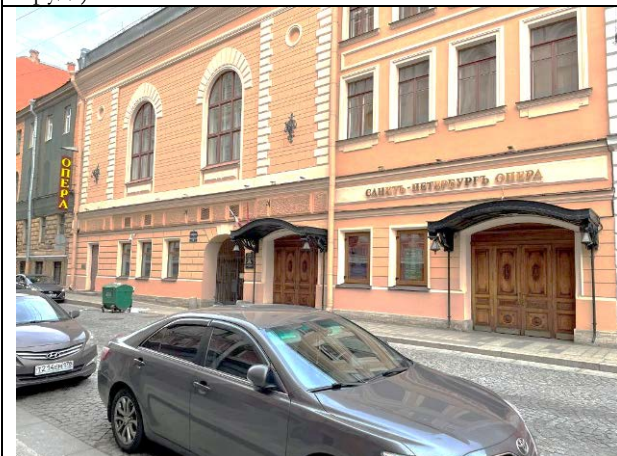


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Галерная улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Галерная улица)

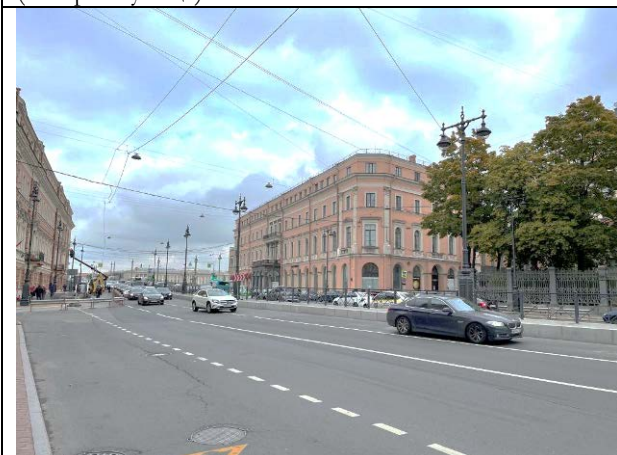


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (пл. Труда)

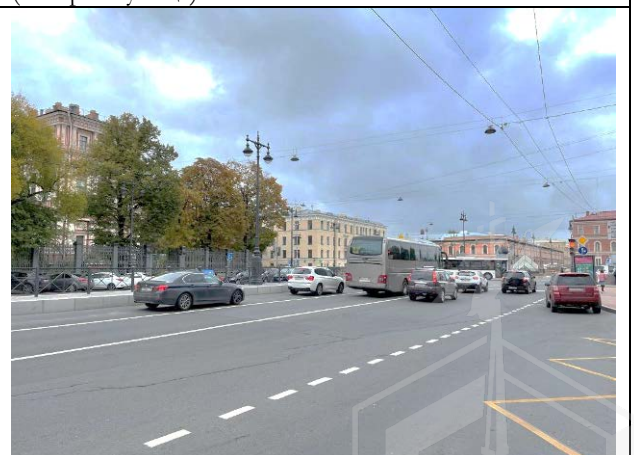


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (пл. Труда)



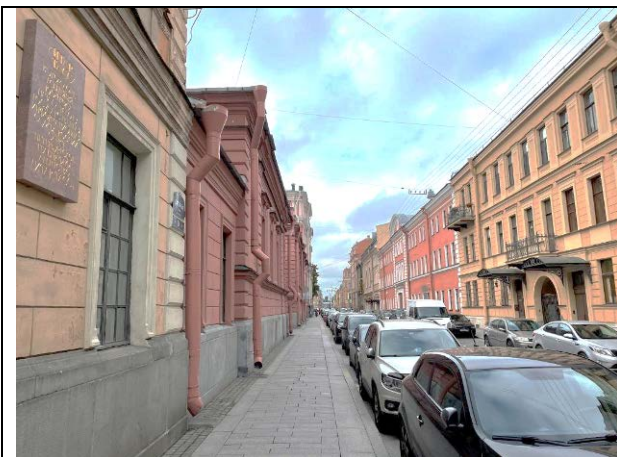


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Галерная улица)

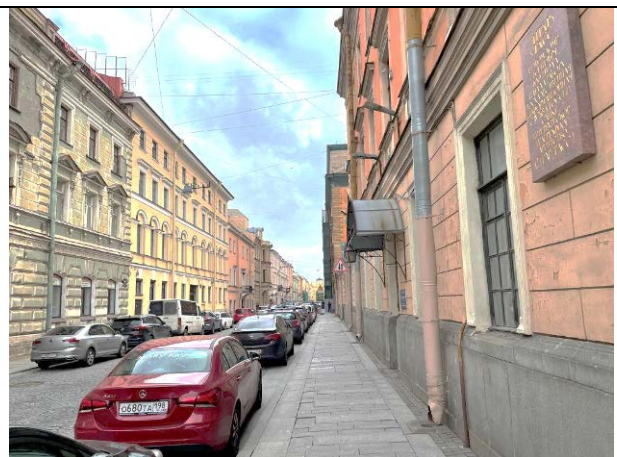


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Галерная улица)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Адрес Объекта оценки



Фото 14. Вид здания Объекта оценки



Фото 15. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Дворовая территория Объекта оценки

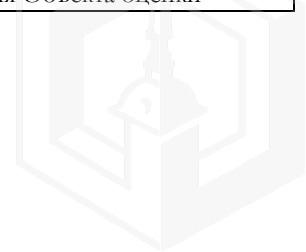




Фото 17. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Дворовая территория Объекта оценки

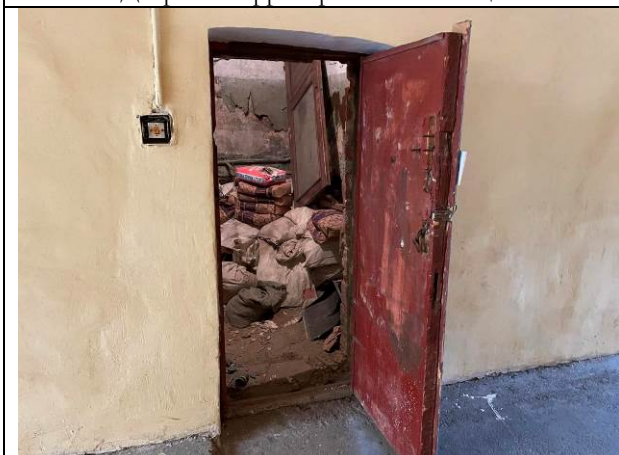


Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

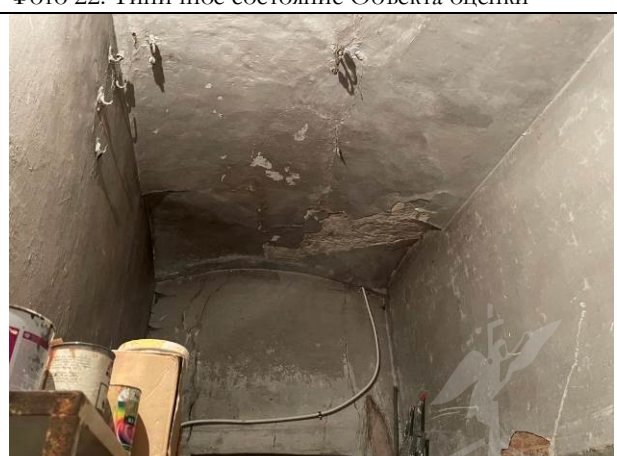


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 23 «сентября» 2021 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 46, литера А, помещение 4-Н

2. Данные по помещению:

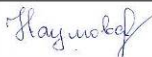
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
78:32:0001088:1705	14,5	первый	*	+*	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: отдельный из-под арки (внутреннего двора).
- Состояние: удовлетворительное.
- Оконный проем зашит металлическим щитом.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, частично захламлено.
- Визуально перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. 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 Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на Галерной улице в доме № 46, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 14,5 кв. м. Имеется отдельный вход из-под арки, (во внутреннем дворе). Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен объект оценки, расположено на «красной» линии Галерной улицы. Первые этажи ближайших зданий, в основном заняты как офисы, или небольшие гостевые дома. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые. Рядом с Объектом оценки расположены: гостиница «LED 21 hotel», бутик-отель «Кон-Тики», продовольственный магазин «Романтик», музей «Коломенская пастила».

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень транспортных и пешеходных потоков в районе локального местоположения, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения - первый, наличие отдельного входа, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения, не связанные с высоким потоком клиентов.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 640 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	113 103
Диапазон стоимости, руб.	1 476 000 – 1 804 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 366 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	94 252,87

