

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

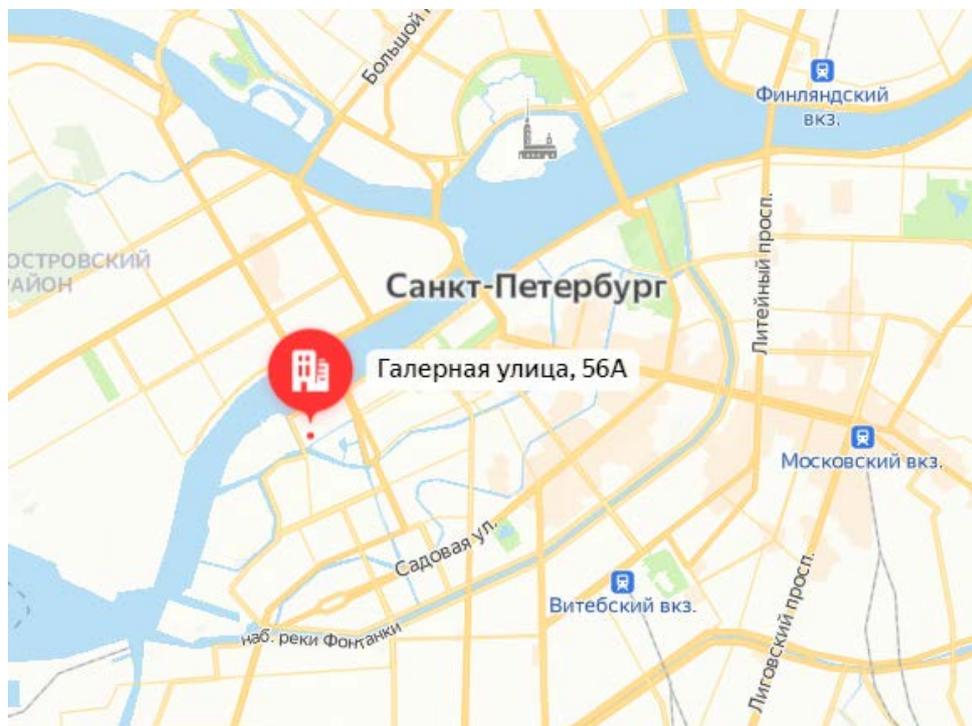
Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 56, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

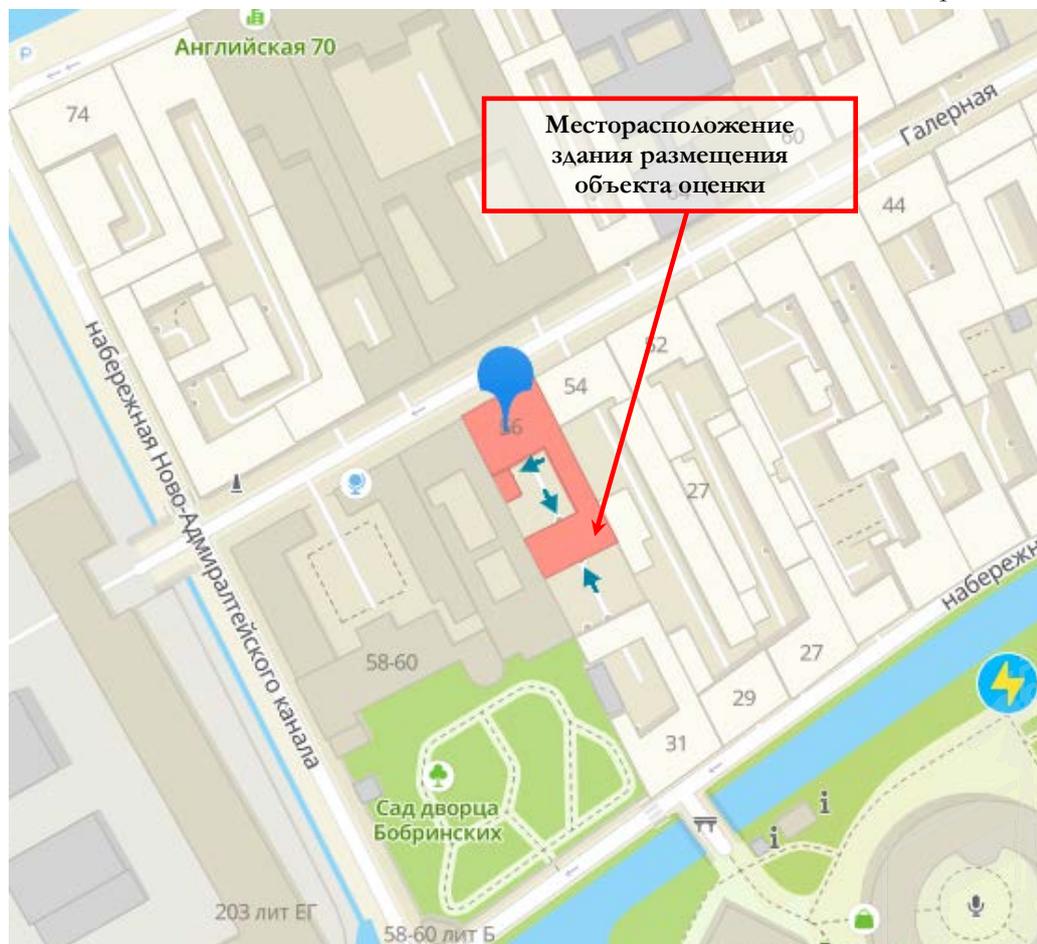
- 1.1. Дата проведения оценки: 26 августа 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки<sup>1</sup>

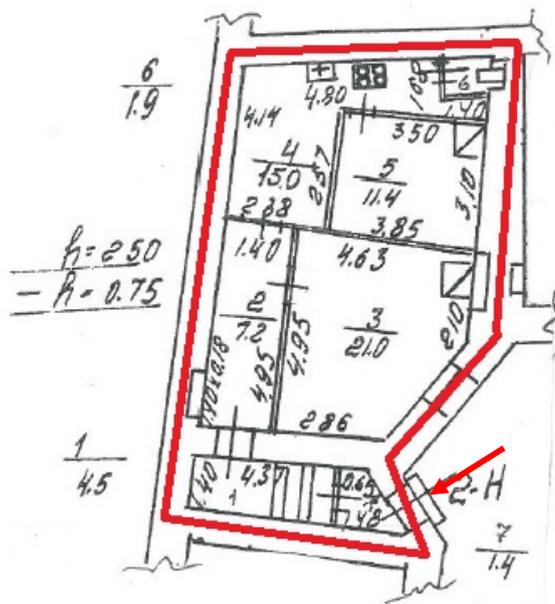
Кадастровый номер	78:32:0001088:1011
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1856 (согласно данным портала «Наш Санкт-Петербург»)
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	5 (1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001088:1433
Общая площадь, кв. м	62,4
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Высота помещения	2,5 м
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Заглубление	0,75 м
Оконные проемы	один оконный проем, который зашит металлическим листом
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	перегородка с дверью между ч.п. 7 и ч.п. 1 демонтированы, перегородки с дверями между ч.п. 2,3,4,5,6 демонтированы. В стене ч.п. 6 пробит лаз в под лестничное пространство
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

План помещения

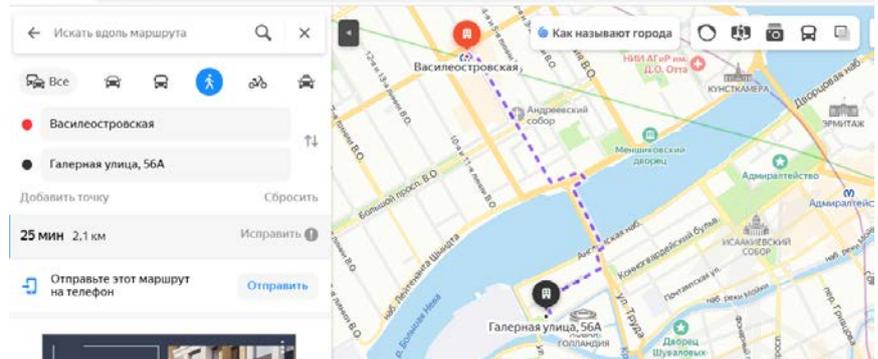


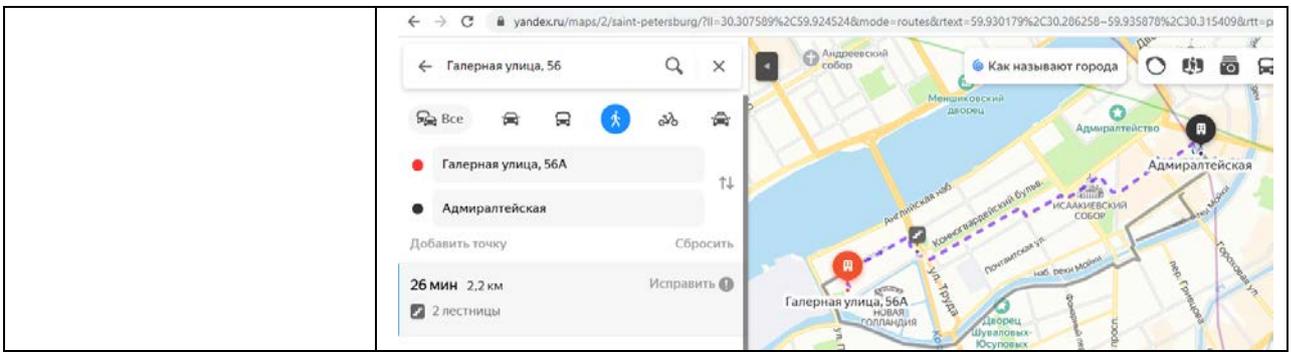
- границы Объекта оценки  
→ вход в Объект оценки (отдельный со двора)

<sup>1</sup> <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/87758/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 во дворе. Первые этажи ближайших зданий, в основном заняты под офисы, или небольшие гостевые дома. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые. Рядом с Объектом оценки расположена точка общепита «Nordic Food», гостиница «Дом Бенуа».</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 популярное благоустроенное городское пространство, включающее в себя рекреационные зоны, спортивные площадки, лекторий и множество других объектов проведения досуга. Недалеко от Объекта оценки находится Центральный военно-морской музей.</p> <p>Район расположения богат памятниками архитектуры, например, рядом расположен «Особняк Макарова», «Дом Штиглица». Рядом расположен сад и дворец Графов Бобринских, в пешеходной 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 во 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 5 минут пешком от Объекта оценки, где курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобусы: №36, №100;</li> <li>• маршрутные такси: К-350, К-6к.</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Василеостровская» расположена в 25 минутах ходьбы от Объекта оценки, согласно данным Яндекс-карты.</p>  <p>Также близкой станцией метро является «Адмиралтейская», которая расположена на расстоянии около 2,2 км, что составляет около 26 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p>



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 07.06.2021 № КУВИ-002/2021-68097895, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 02.03.2021 № 07-1670/21-0-0 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 56, 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 охранная зона (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».

#### Фотографии объекта



Фото1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Галерная улица)



Фото2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Галерная улица)



Фото 3. Адрес Объекта оценки



Фото 4. Вид здания Объекта оценки



Фото 5. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 6. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 7. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 8. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 9. Типичное состояние Объекта оценки

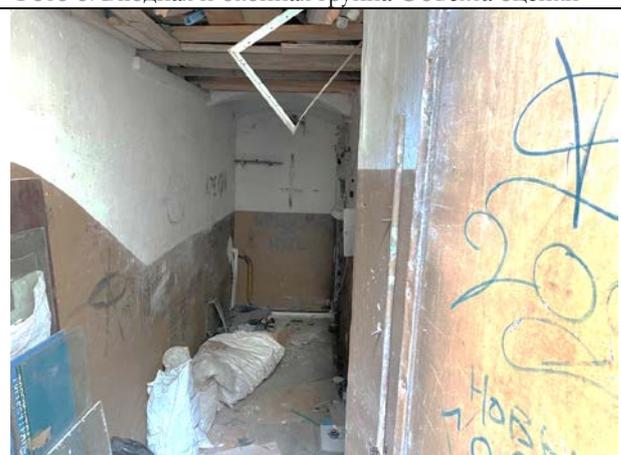


Фото 10. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 11. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 12. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки

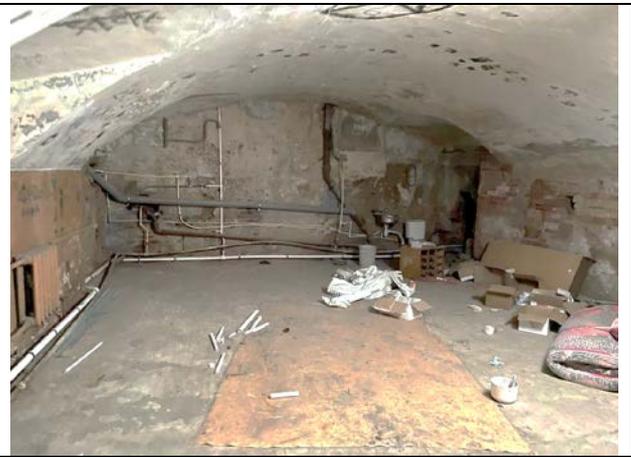


Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 26 «августа» 2021 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 56, литера А, помещение 2-Н

2. Данные по помещению:

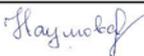
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
78:32:0001088:1433	62,4	цоколь	*	+*	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Вход: отдельный со двора.
- Состояние: неудовлетворительное.
- Оконный проем зашит металлическим щитом.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, частично захламлено.
- Визуально выявлены перепланировки: перегородка с дверью между ч.п. 7 и ч.п. 1 демонтированы, перегородки с дверями между ч.п. 2,3,4,5,6 демонтированы. В стене ч.п. 6 пробит лаз в подлестничное пространство.

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 2-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, в границах муниципального округа и исторического района Коломна, на Галерной улице в доме № 56, литера А.
- В непосредственной близости от Объекта оценки расположен остров «Новая Голландия» - это популярное благоустроенное городское пространство, включающее в себя рекреационные зоны, спортивные площадки, лекторий и множество других объектов проведения досуга.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 62,4 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено во дворе. Первые этажи ближайших зданий, в основном заняты под офисы, или небольшие гостевые дома. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые. Рядом с Объектом оценки расположена точка общепита «Nordic Food», гостиница «Дом Бенуа».

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

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>3 840 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	61 538
Диапазон стоимости, руб.	3 456 000 – 4 224 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 200 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	51 282

