

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

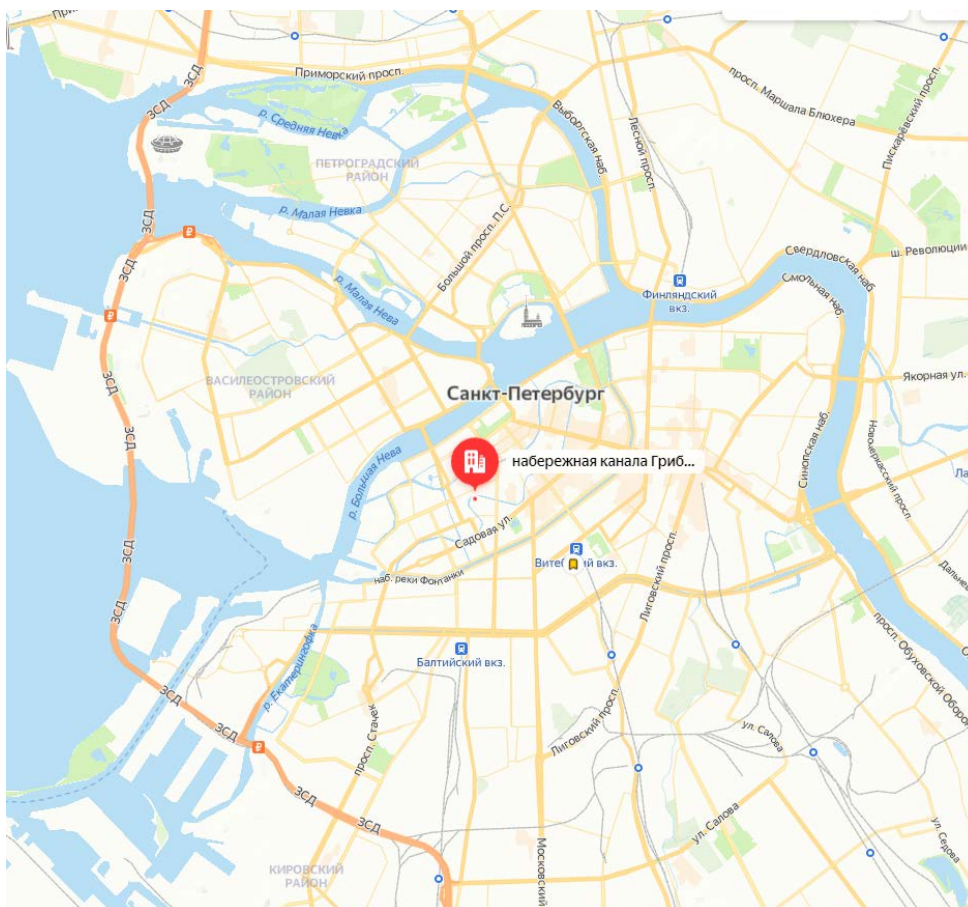
г.Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, дом 96, литера А, пом. 12-Н

1. Данные об отчете

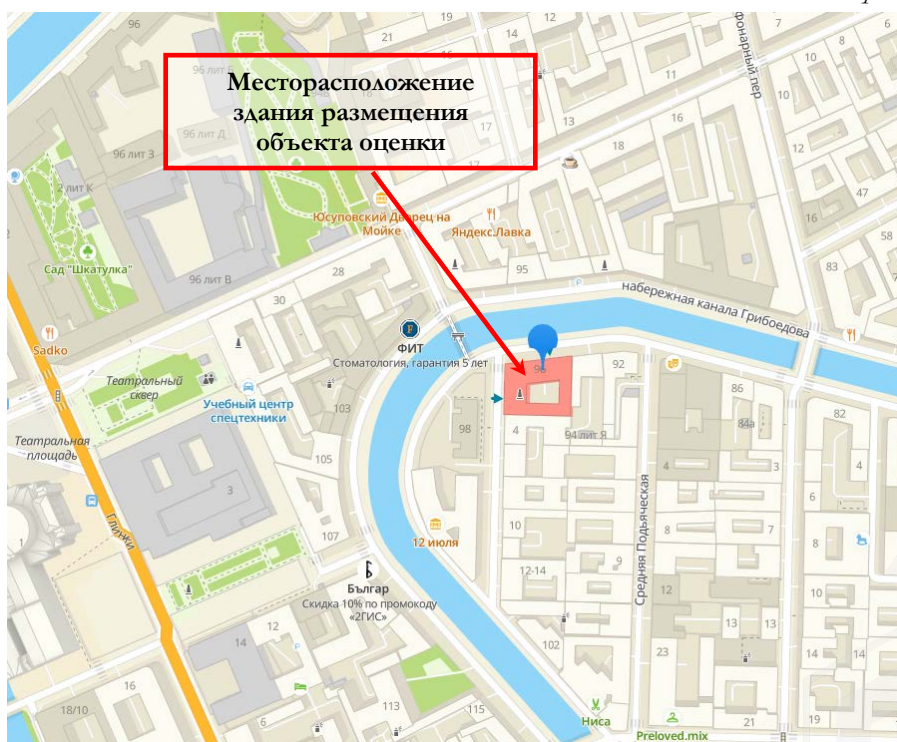
- 1.1. Дата проведения оценки: 13 октября 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

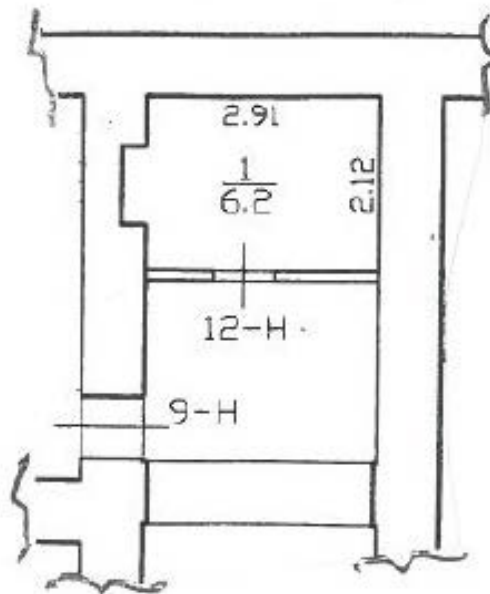
Кадастровый номер	78:32:0001240:1017
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1839 (согласно данным портала «Наш Санкт-Петербург»), прошедшее капитальный ремонт
Год последнего кап. ремонта	2015
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001240:1480
Общая площадь, кв. м	6,2
Занимаемый объектом этаж	цоколь
Высота помещения	н/д
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление
Наличие перепланировок	визуально иных перепланировок не выявлено
Текущее использование	не используется, захламлено

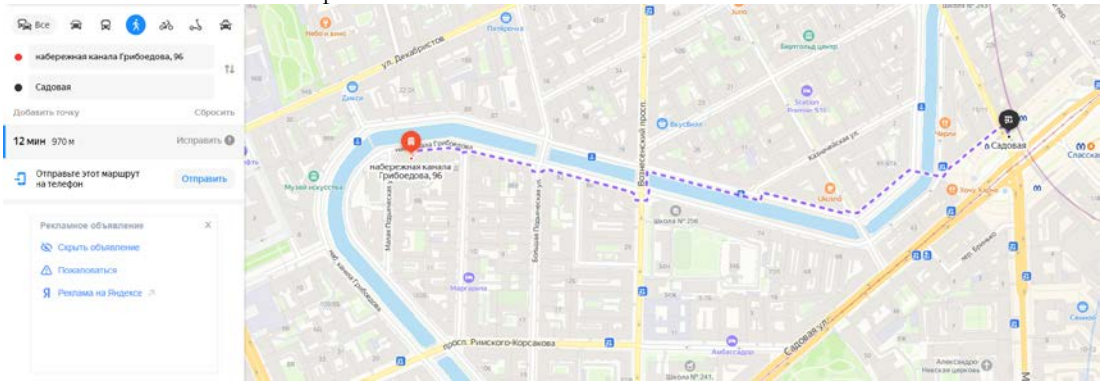
План помещения



¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/106771/info/>; Публичная кадастровая карта <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, находится на «красной» линии набережной канала Грибоедова. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются для размещения предприятий общественного питания и магазинов (тату-салон «Литература», кафе «Птиць», магазин «Цветь»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.</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 2-5 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>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и истории. Недалеко от Объекта оценки находится старая и новая сцены Государственного академического Мариинского театра и Консерватория им. Римского-Корсакова, а также Музей искусств и Лыбный мостик. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен на цокольном этаже. Вход общий со двора.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по набережной канала Грибоедова в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью. Ближайшая остановка общественного транспорта «Красноградский переулок» расположена на Вознесенском проспекте на удалении около 6 минут пешком от Объекта оценки. Там курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы: №№10,71; <p>И на Театральной площади на удалении около 6 минут пешком от Объекта оценки. Там курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы: №№2,3,27,50 • маршрутные такси №№К-1, К-2, К-350. <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена в 12 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным Яндекс-карты.</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 30.08.2021 № КУВИ-002/2021-114308352, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 29.06.2021 № 07-5107/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г.Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, дом 96, 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 01.08.2021) "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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 96, литера А, пом. 12-Н №2327-рз от 06.10.2021, 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, обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



2.3.4. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Львиный переулок)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки (Малая Подьяческая)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Малая Подьяческая)

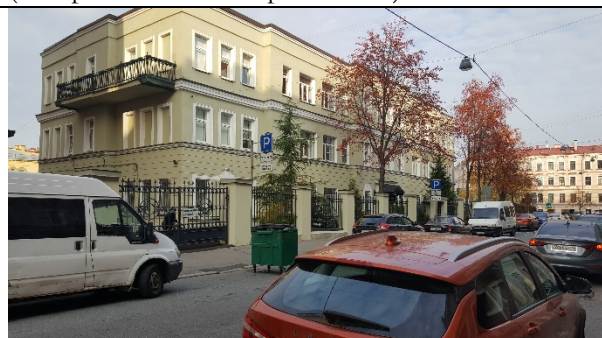


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Малая Подьяческая, Дом ребенка)



Фото 9. Адрес Объекта оценки



Фото 10. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 11. Вид арки, ведущей во двор Объекта оценки



Фото 12. Вид арки, ведущей во двор Объекта оценки (со стороны улицы)



Фото 13. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Дворовая территория Объект оценки



Фото 15. Расположение Объекта оценки внутри двора



Фото 16. Вид общего входа в Объект оценки со двора



Фото 17. Общая входная группа Объекта оценки и соседнего помещения



Фото 18. Вход в Объект 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



2.3.5. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 13 «октября» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, наб. к. Грибоедова, д.96, лит. А, пом. 12-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001240:1480	6,2	цокольный	*	-	*	+	+	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено;
- Помещения 11-Н и 12-Н не являются смежными;
- 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 12-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на набережной канала Грибоедова в доме № 9б, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь. Площадь составляет 6,2 кв. м. Вход общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства – электроснабжение, водоснабжение.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии набережной канала Грибоедова. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются для размещения предприятий общественного питания и магазинов (кафе «Птицы», магазин «Цветы»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Вышесказанное, а именно средний уровень транспортных и пешеходных потоков в районе локального местоположения, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения - цоколь, наличие общего входа со двора и отсутствие окон позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	540 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	87 097
Диапазон стоимости, руб.	486 000 – 594 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	450 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	72 581

