

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

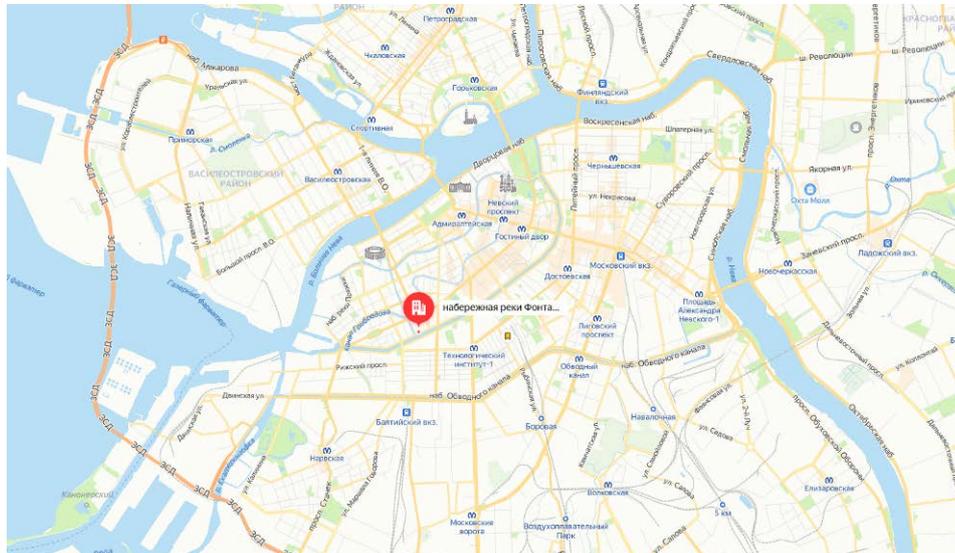
г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, д. 139, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

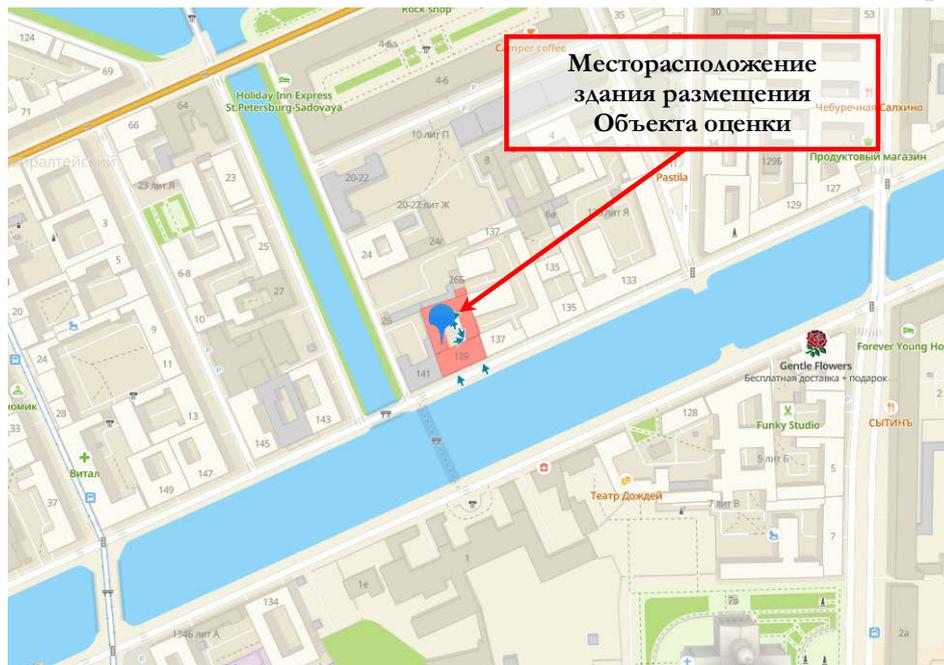
- 1.1. Дата проведения оценки: 7 декабря 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС





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	1896
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	4 127,7
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид Объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер Объекта	78:32:0001066:1143
Общая площадь, кв. м	119,4
Занимаемый Объектом этаж	цокольный
Состояние	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные, решетки
Вход	общий вход со двора и отдельный со двора
Высота пол-потолок	3,0 м
Наличие перепланировок	не выявлены
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	помещение не используется, захламено

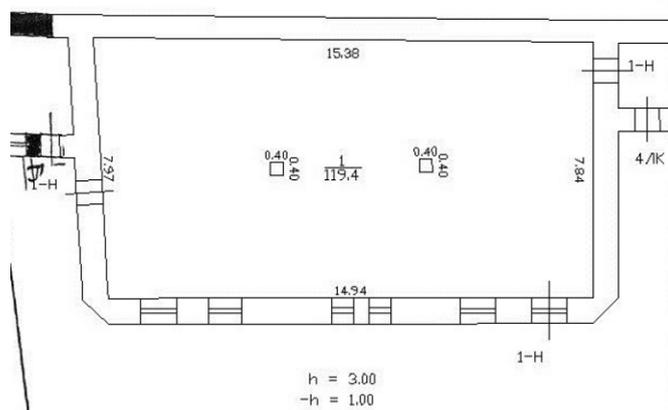


¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/53890/info/>

План этажа



План помещений



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. 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). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города XVII-XIX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен «Никольский сад», в шаговой доступности расположено множество других скверов. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры (музей-усадьба Г. Р. Державина, Николо-Богоявленский Морской собор) и искусства (Театр Дождей, Санкт-Петербургский Молодёжный театр на Фонтанке).</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>Набережная реки Фонтанки в районе расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и</p>

транспортных потоков.

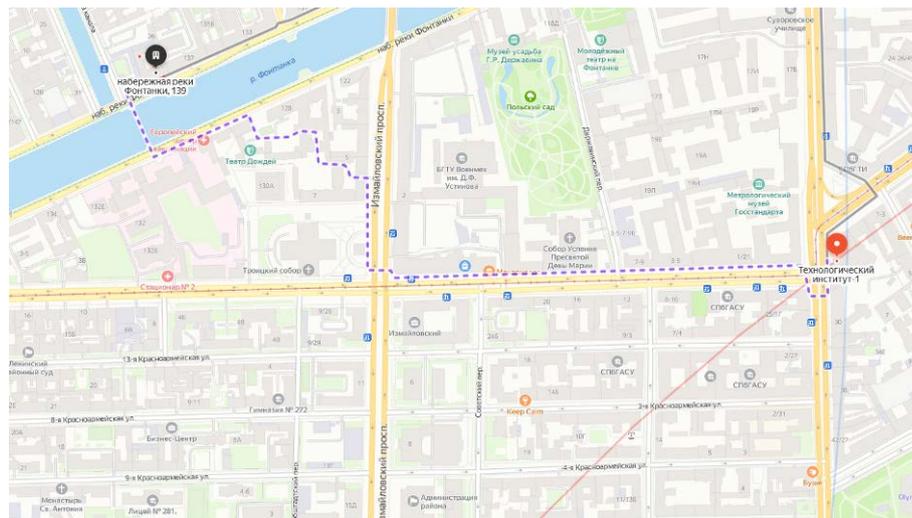
Ближайшая остановка общественного транспорта «Набережная реки Фонтанки» расположена на удалении около 320 метров (4 минуты пешком), где курсируют:

- автобус №100;

Также на расстоянии 500 метров находится остановка общественного транспорта "Никольская площадь", где курсируют:

- автобусы №№ 49, 50, 181
- маршрутные такси К195, К7
- трамвай №3.

Ближайшая станция метро «Технологический институт-1» расположена на расстоянии около 1300 м от Объекта оценки, что составляет около 16 минут пешком.



2.3.1. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 30.04.2021 №КУВИ-002/2021-49563998 зарегистрированы ограничения прав и обременение объекта недвижимости – является выявленным объектом культурного наследия, представляющего собой историко-культурную ценность, памятник «Дом Д.Р. Сорокина», 2021-01-29, 07-622/21-0-1 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.

Согласно Письму КГИОП от 30.01.2021 № 07-622/21-0-1 объект по адресу: набережная реки Фонтанки, дом 139, литера А, на основании приказа КГИОП № 15 от 20.02.2001, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Д.Р. Сорокина».

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.

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб.реки Фонтанки)

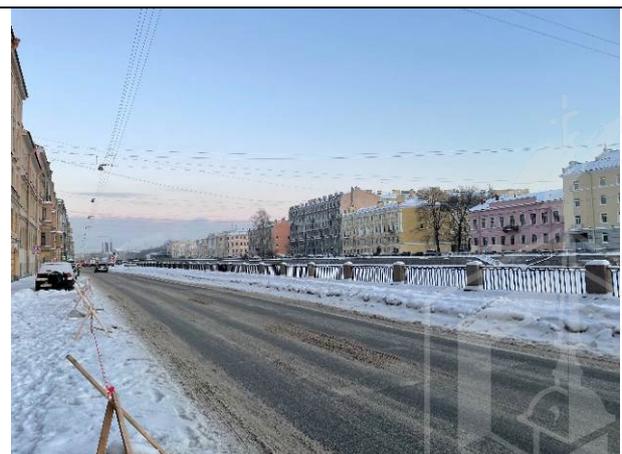


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб.реки Фонтанки)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб.реки Фонтанки)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб.реки Фонтанки)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб.реки Фонтанки)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб.реки Фонтанки)



Фото 7. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 8. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 9. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 10. Проход к входной группе Объекта оценки





Фото 11. Входная группа Объекта оценки



Фото 12. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки

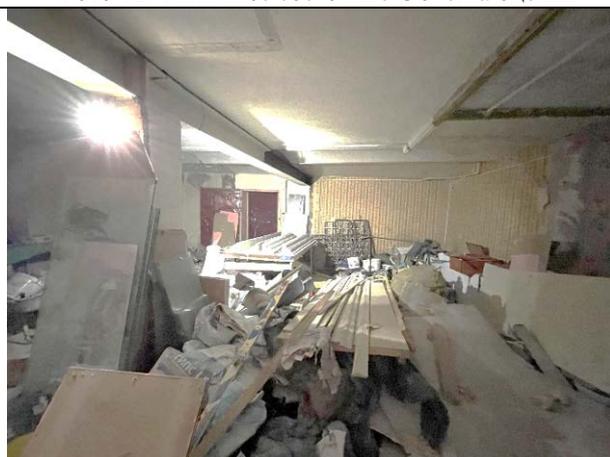


Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки

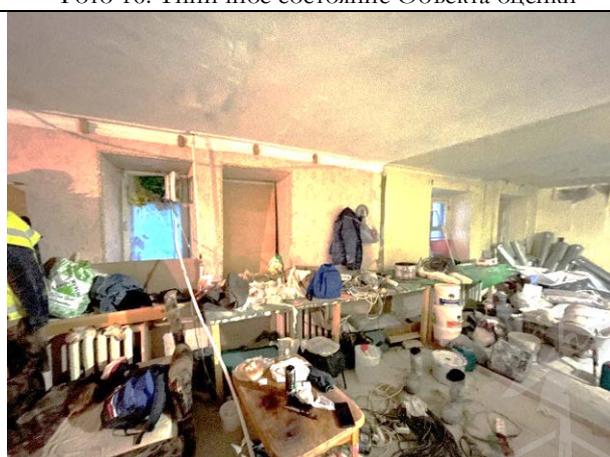


Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



3. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 07 «декабря» 2021 года

Адрес объекта Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 139, лит. А, помещение 1-Н

Данные по объекту капитального строительства и земельному участку

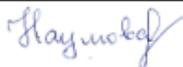
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:32:0001066:1143	119,4	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Общий вход со двора и два отдельных со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используется, частично захламлено;
- Перепланировки: не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



4. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на набережной реки Фонтанки в доме №139, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 119,4 кв. м. Входы со двора – отдельный и общий. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» набережной реки Фонтанки. Набережная реки Фонтанки в районе расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Локальное местоположение Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением во дворе жилого дома.
- 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). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышеизложенное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности вход со двора, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (свободного) назначения.

4.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 100 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	59 464
Диапазон стоимости, руб.	6 390 000 – 7 810 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	49 553

