

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

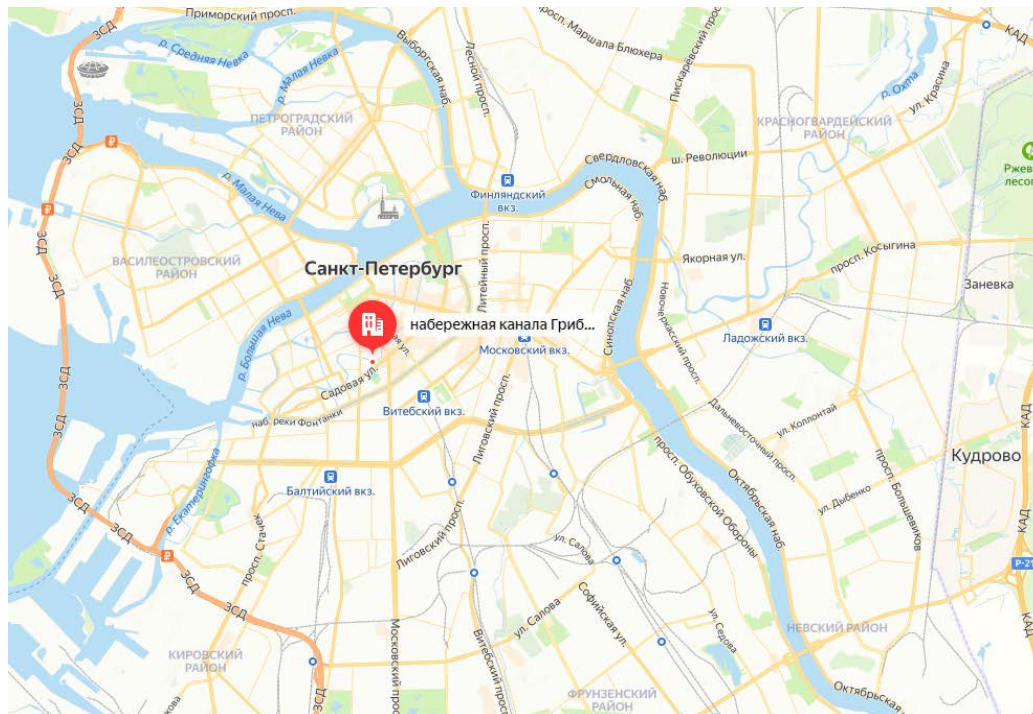
г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, дом 68, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

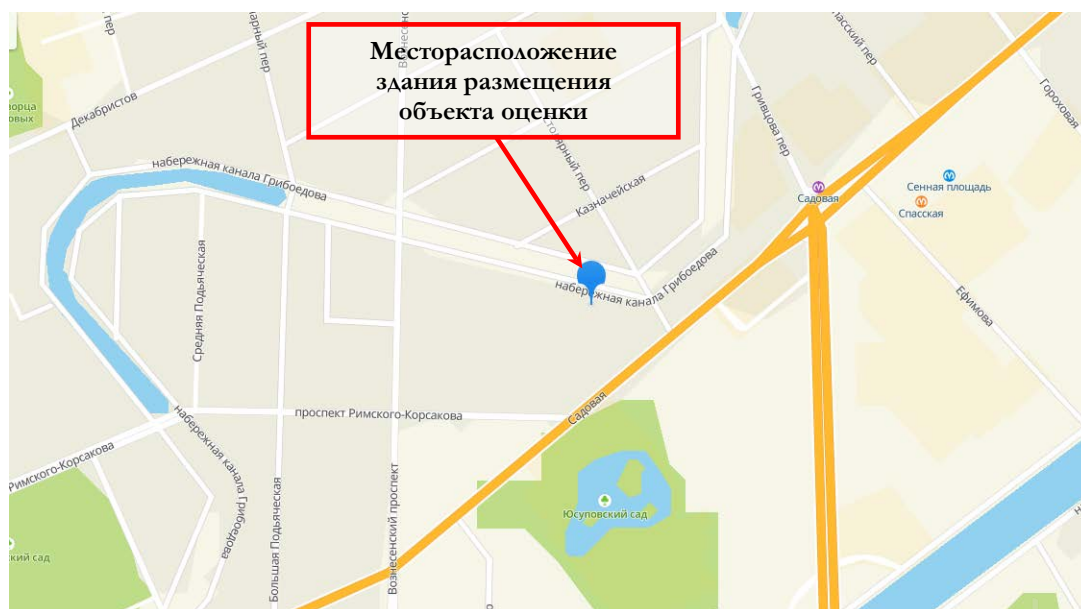
- 1.1. Дата проведения оценки: 21 декабря 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 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	1868
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	5092,8
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

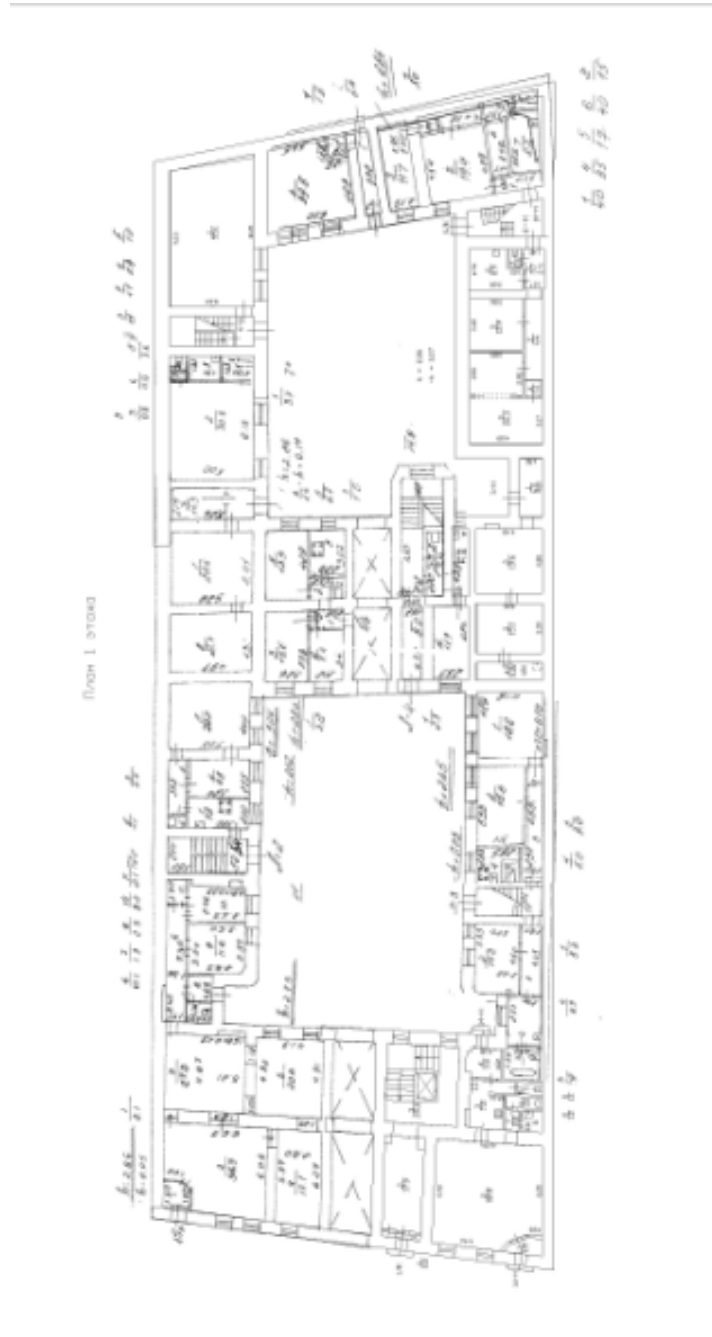
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001149:3350
Общая площадь, кв. м	56,3
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения/заглубление, м.	2,86
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения и отопления
Наличие перепланировок	визуально не выявлены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, по помещению проходят транзитные трубы с запорной арматурой

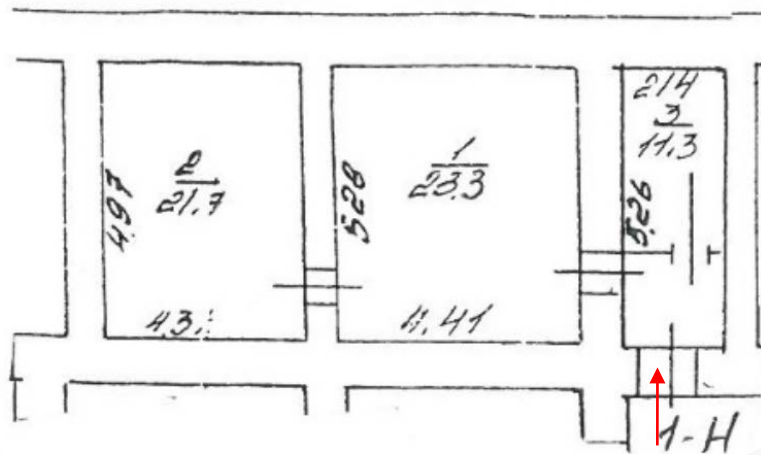
¹ <https://gorod.gov.spb.ru>



План этажа



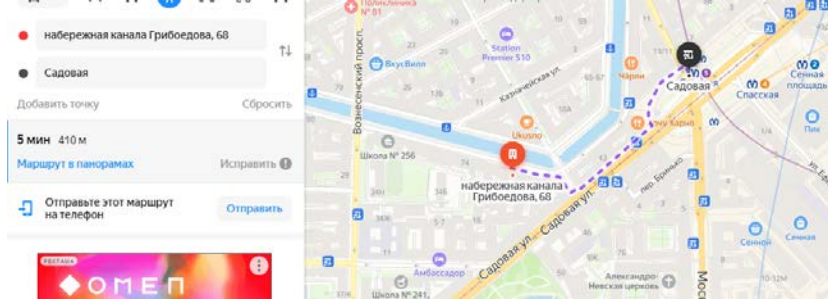
План помещений



Вход в помещение →



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 и образует фронт ее застройки.</p> <p>Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе-бар “1848”, магазин “Ароматный мир” и др.)</p> <p>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 2-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен Юсуповский сад.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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>Доступ к объекту оценки не ограничен. Набережная канала Грибоедова в месте расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Расположенная рядом Садовая улица – высокой.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Сенная площадь», где курсируют автобусы №№49,50,70,181, трамвай №3 и маршрутное такси К-350, расположена на Садовой улице на удалении около 200 метров (2 минуты пешком).</p> <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии около 410 м от Объекта оценки, что составляет около 5 минут пешком.</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 18 октября 2021г. № КУВИ-002/2021-137829005 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 24.06.2021 №07-4923/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 68, 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 зоны (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 (ред. от 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

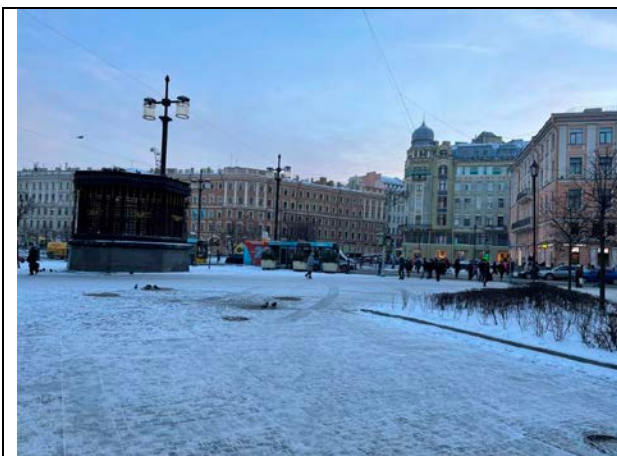


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки

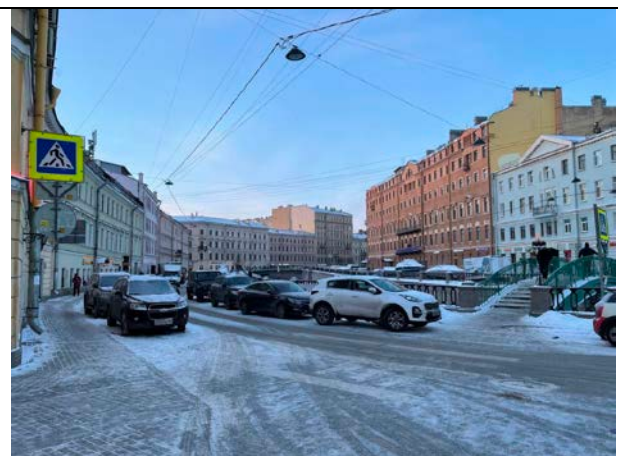


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. канала Грибоедова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки

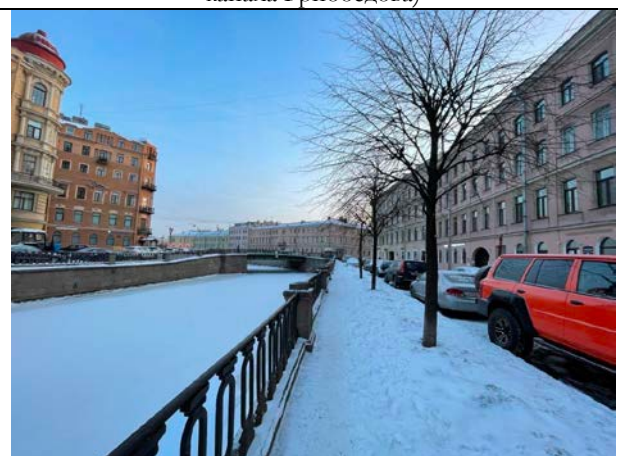


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. канала Грибоедова)

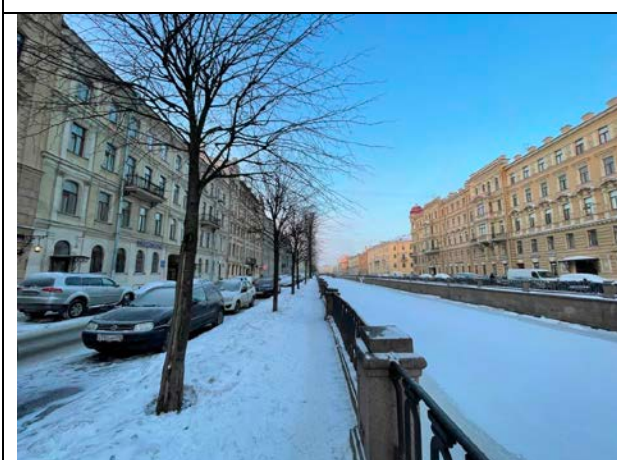


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. канала Грибоедова)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

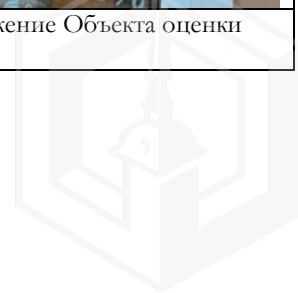




Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 15. Адрес Объекта оценки



Фото 16. Вид расположения здания Объекта оценки



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Вид здания Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки

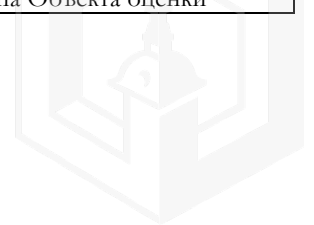




Фото 23. Входная группа Объекта оценки



Фото 24. Входная группа Объекта оценки

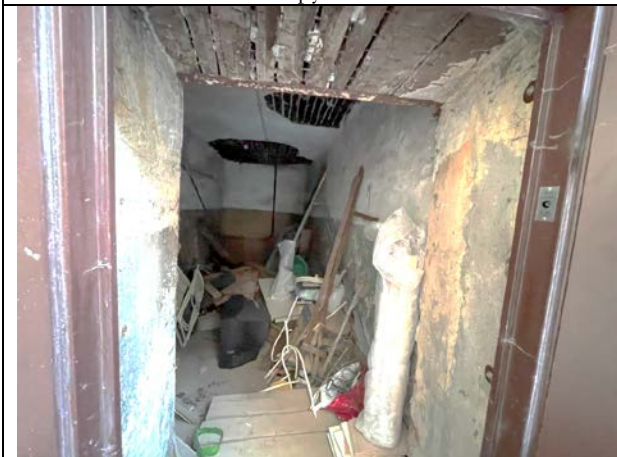


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

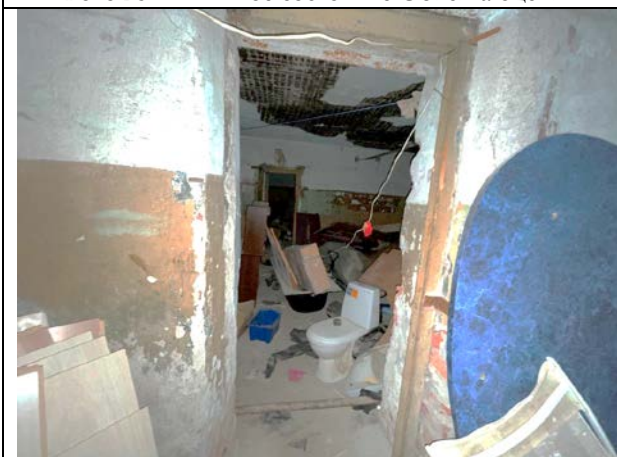


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

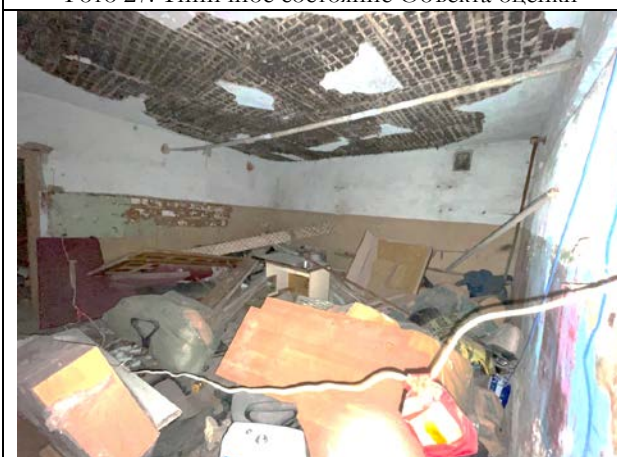


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 21 «декабря» 2021 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 68, литера А, помещение 1-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
-	78:32:0001149:3350	56,3	первый	-	-	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения и отопления.
-

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено;
- Наличие перепланировок: визуально перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	

1



3. 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 канала Грибоедова в доме №68, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 56,3 кв.м. Вход в помещение - отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации – визуально выявлены элементы электроснабжения и отопления.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии набережной канала Грибоедова и образует фронт ее застройки. Набережная канала Грибоедова в месте расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Расположенная рядом Садовая улица – высокой.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе-бар “1848”, магазин “Ароматный мир” и др.) Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно отдельный вход со двора, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (свободное назначение, в том числе сфера услуг).

Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 100 000
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	72 824
Диапазон стоимости, руб.	3 690 000 – 4 510 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 416 666,67
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	60 687

