

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

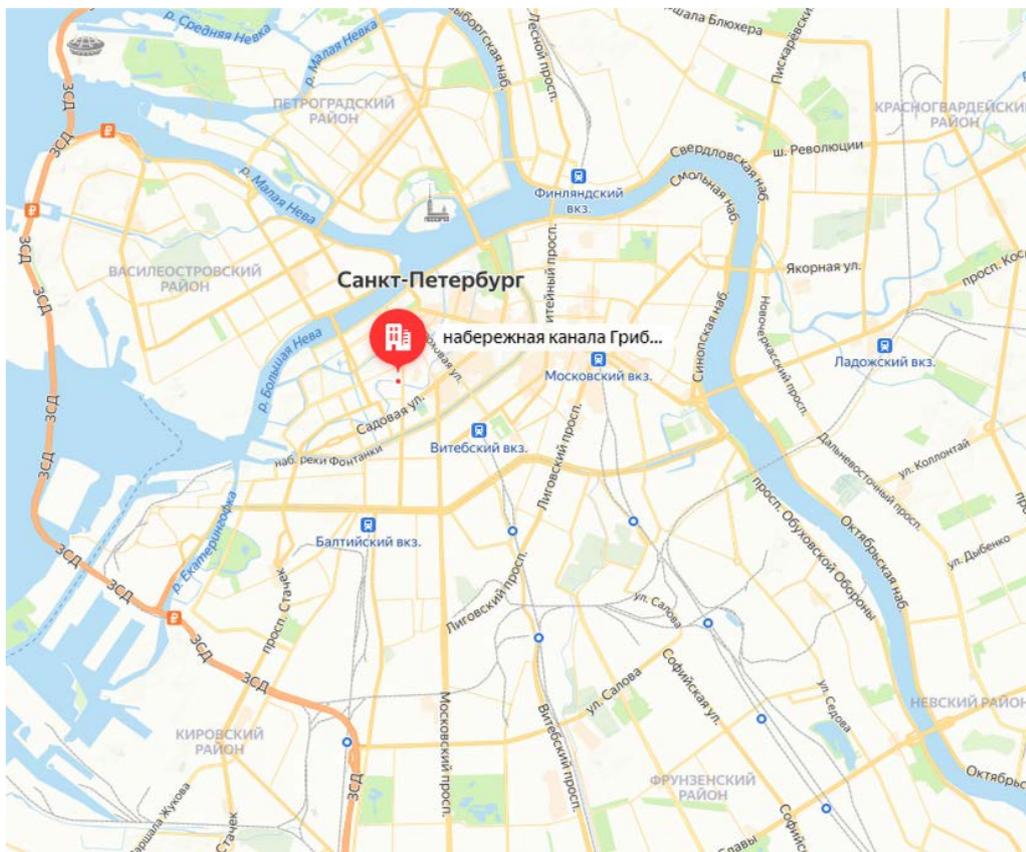
г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 81, литера А,  
помещение 6-Н

## 1. Данные об отчете

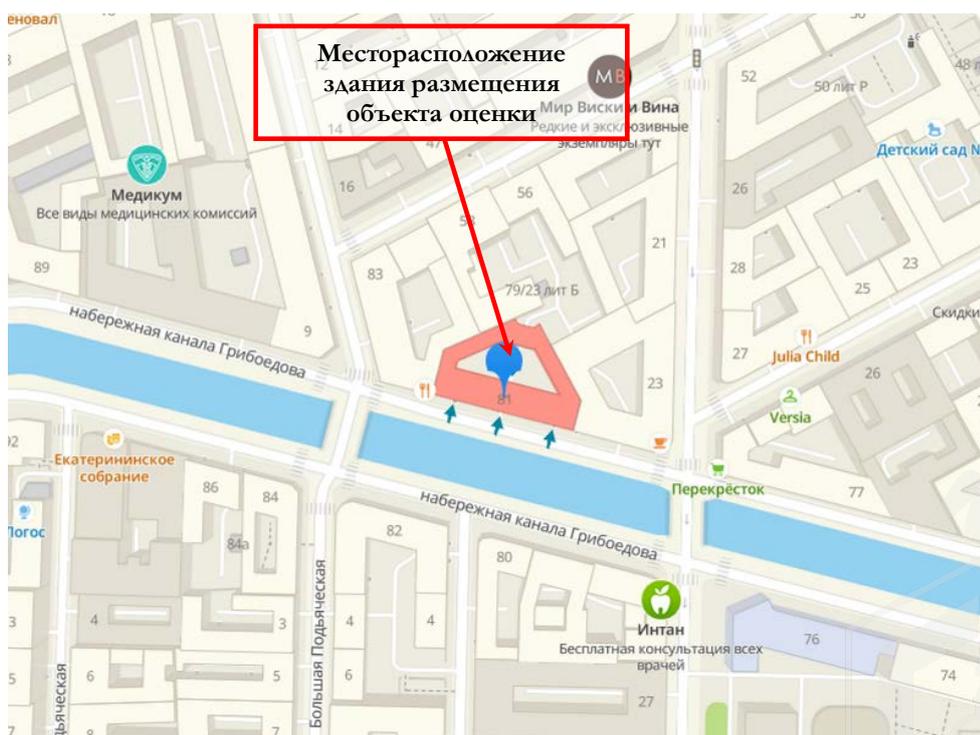
- 1.1. Дата проведения оценки: 23 декабря 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание Объекта оценки:

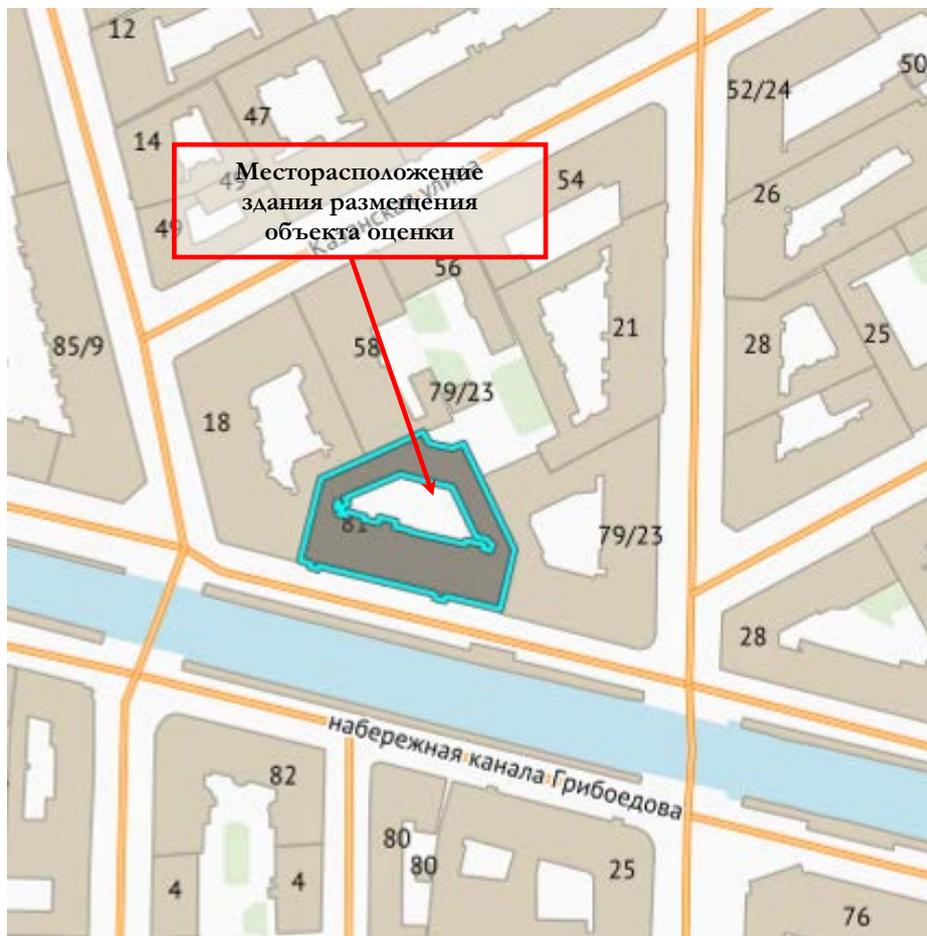
- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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 оценки<sup>1</sup>

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1853
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	4520,7
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

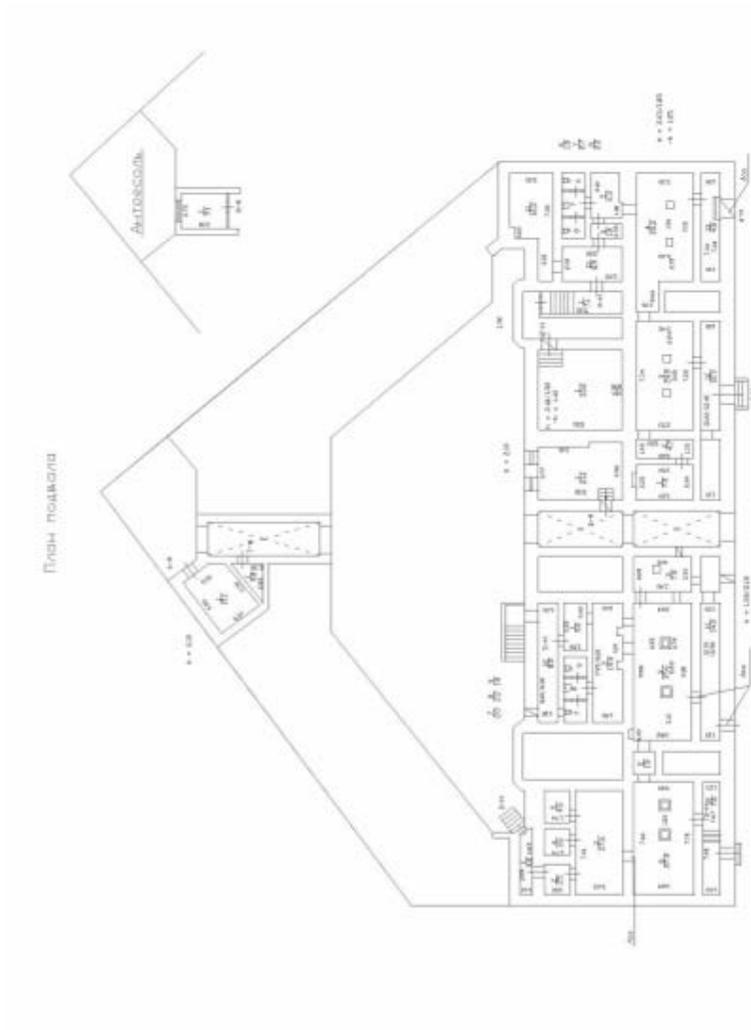
## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001295:257
Общая площадь, кв. м	15,1
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения/заглубление, м.	2,1
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	визуально не выявлены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, по помещению проходят транзитные трубы

<sup>1</sup> <https://gorod.gov.spb.ru>

## План подвала



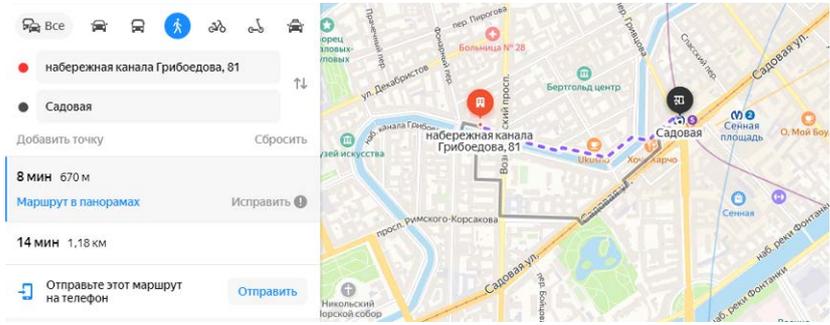
## План помещений



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 (магазин “Лавка хлебосолов”, “Булочная Ф. Вольчека” 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 (менее 1000 м) расположены дворец Шуваловых-Юсуповых, Юсуповский сад, Никольский 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. Расположенный рядом Вознесенский проспект – высокой.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Казанская улица», где курсируют автобусы №№10,71 расположена на Вознесенском проспекте на удалении около 230 метров (3 минуты пешком).</p> <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии около 670 м от Объекта оценки, что составляет около 8 минут пешком.</p> 

### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 24 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-77458030 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 24.06.2021 №07-4933/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 81, литера А на основании приказа Председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом С.О. Китнера».

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 правовыми актами.

## Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Вознесенский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Большая Подъяческая - Фонарный переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Вознесенский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Вознесенский проспект)

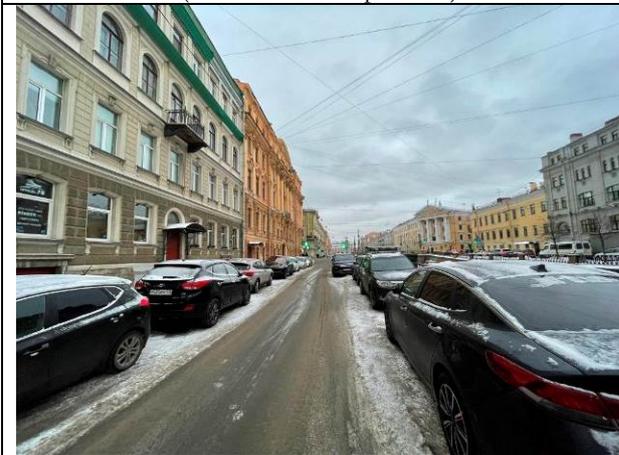


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб.  
канала Грибоедова)

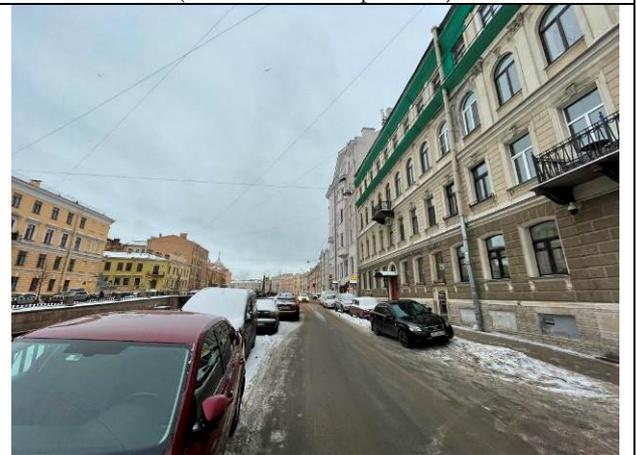


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб.  
канала Грибоедова)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки





Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

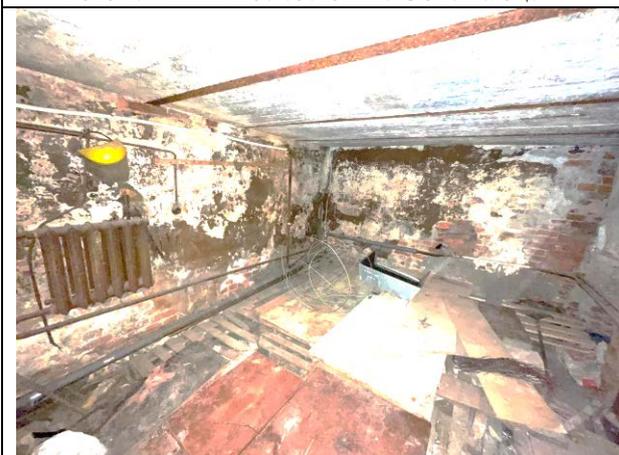


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



# Акт осмотра помещения

## А К Т

контрольного осмотра помещения от 23 «декабря» 2021 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 81, литера А, помещение 6-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001295:257	15,1	подвал	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы;
- Наличие перепланировок: визуально перепланировки не выявлены.

Ф.И.О.	Наумова Я. А.
Подпись	



### 3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 6-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на набережной канала Грибоедова в доме №81, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 15,1 кв.м. Вход в помещение - отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации 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. Расположенный рядом Вознесенский проспект – 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 (магазин “Лавка хлебосолов”, “Булочная Ф. Вольчека” 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	1 100 000
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	72 848
Диапазон стоимости, руб.	990 000 – 1 210 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	916 666,67
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	60 706

