

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

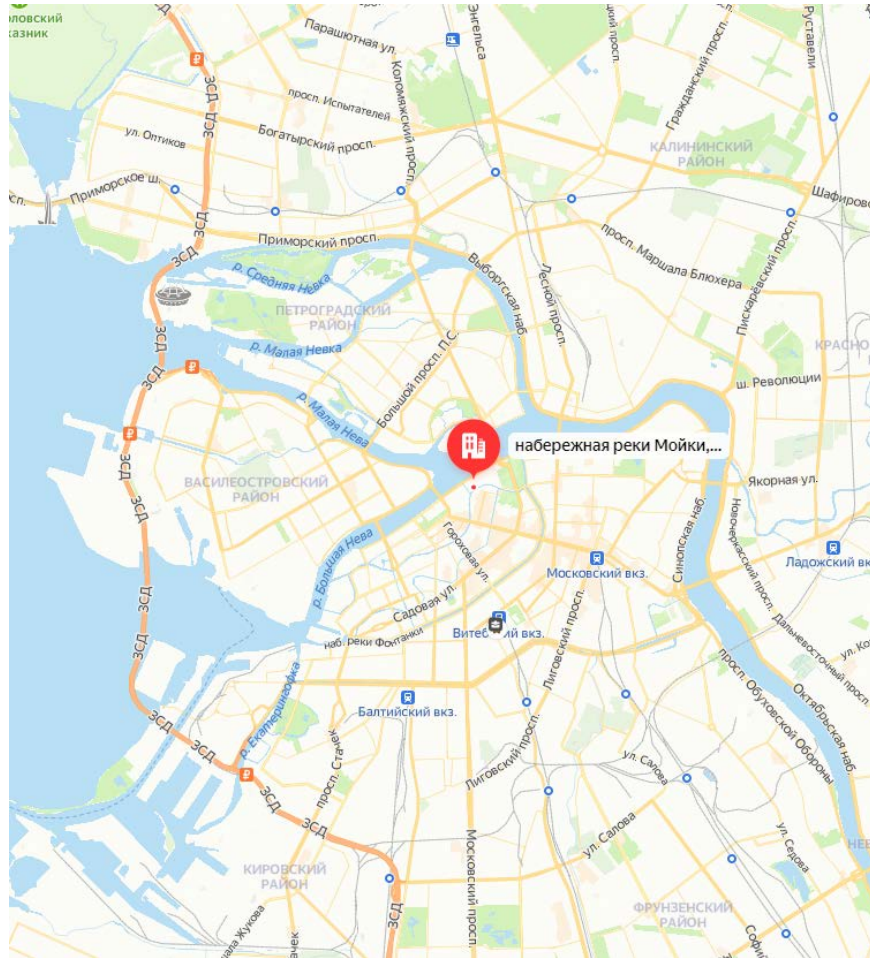
Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 25, литера А, помещение 5-Н

1. Данные об отчете

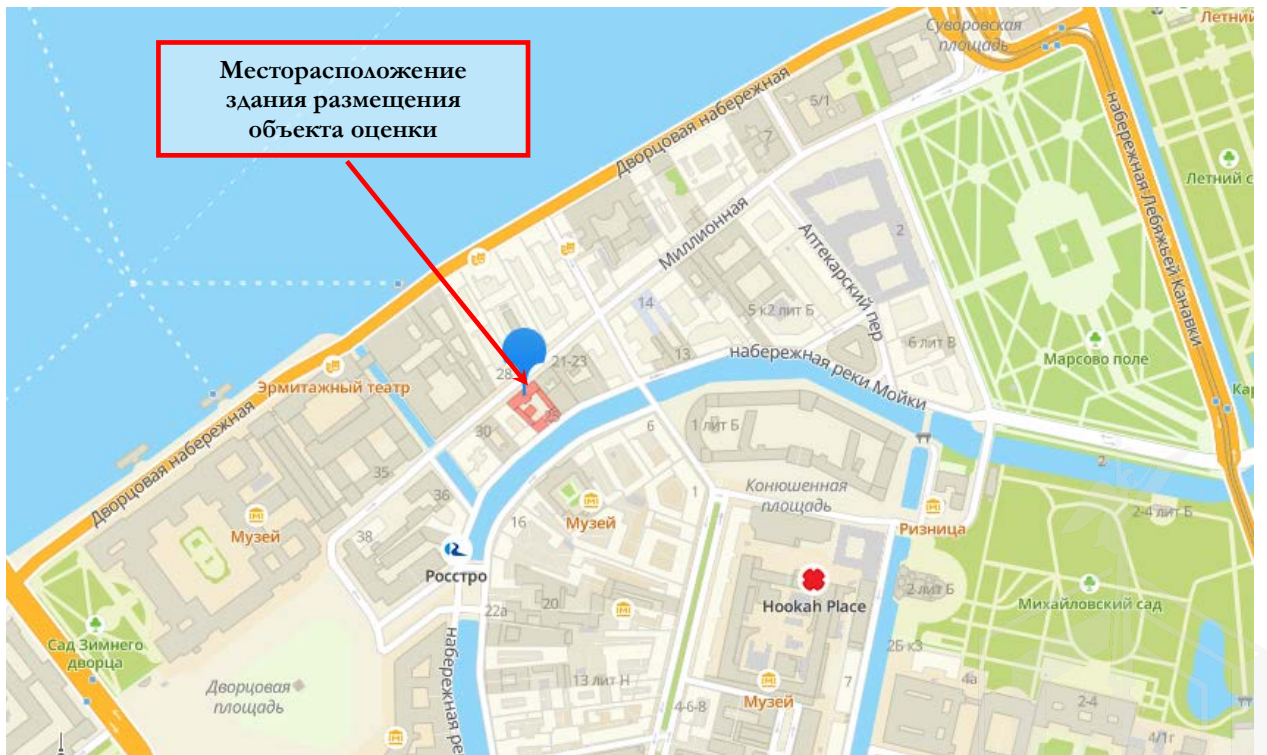
- 1.1. Дата проведения оценки: 24 ноября 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

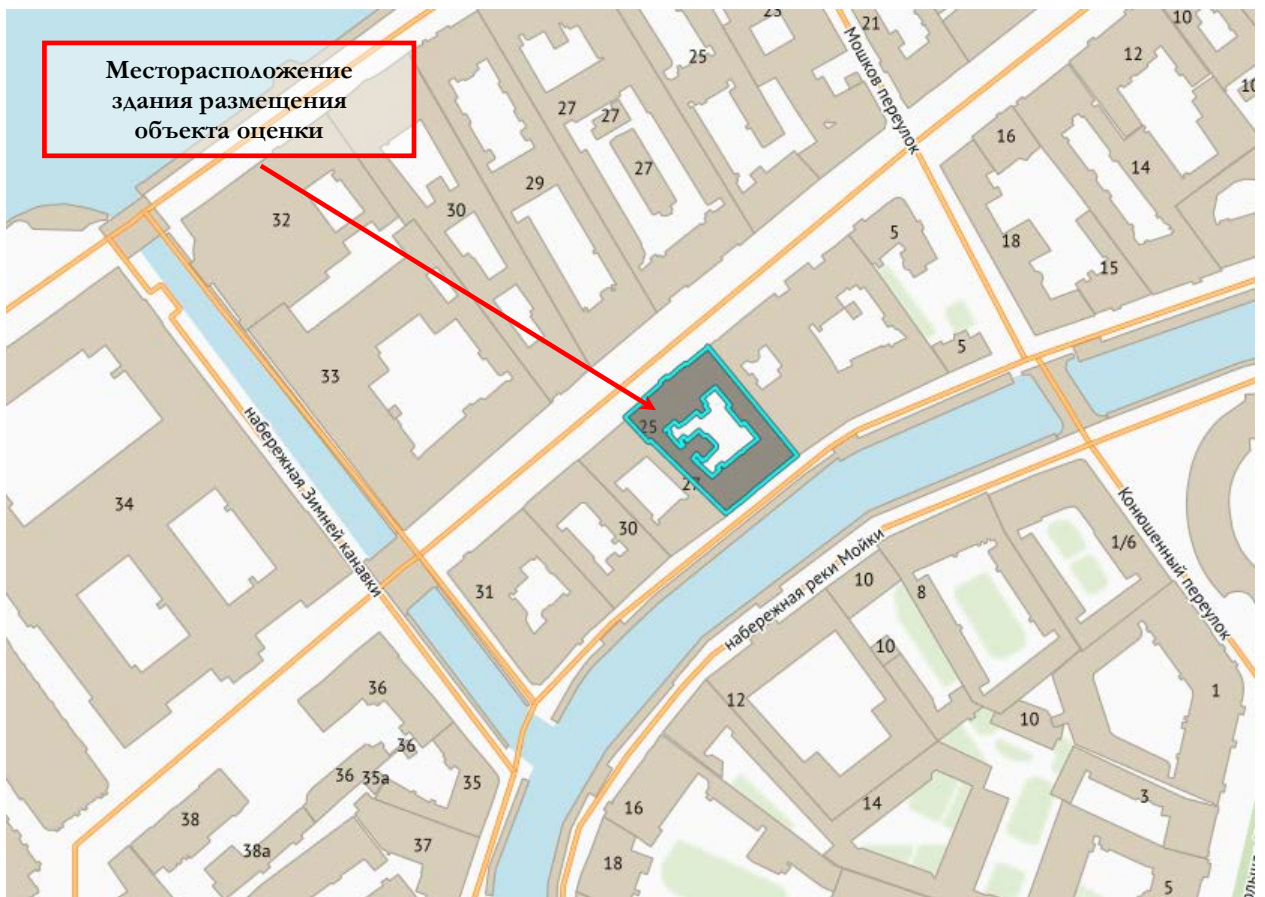
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>



Источник: данные сайта в сети интернет РГИС, адрес <https://rgis.spb.ru/тарип/>

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

| | |
|-----------------------------|--|
| Кадастровый номер | 78:31:0001099:1077 |
| Тип здания | капитальное |
| Материал | кирпич |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | 1795 |
| Год последнего кап. ремонта | нет данных |
| Этажность | 6 |
| Инженерная обеспеченность | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение |

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

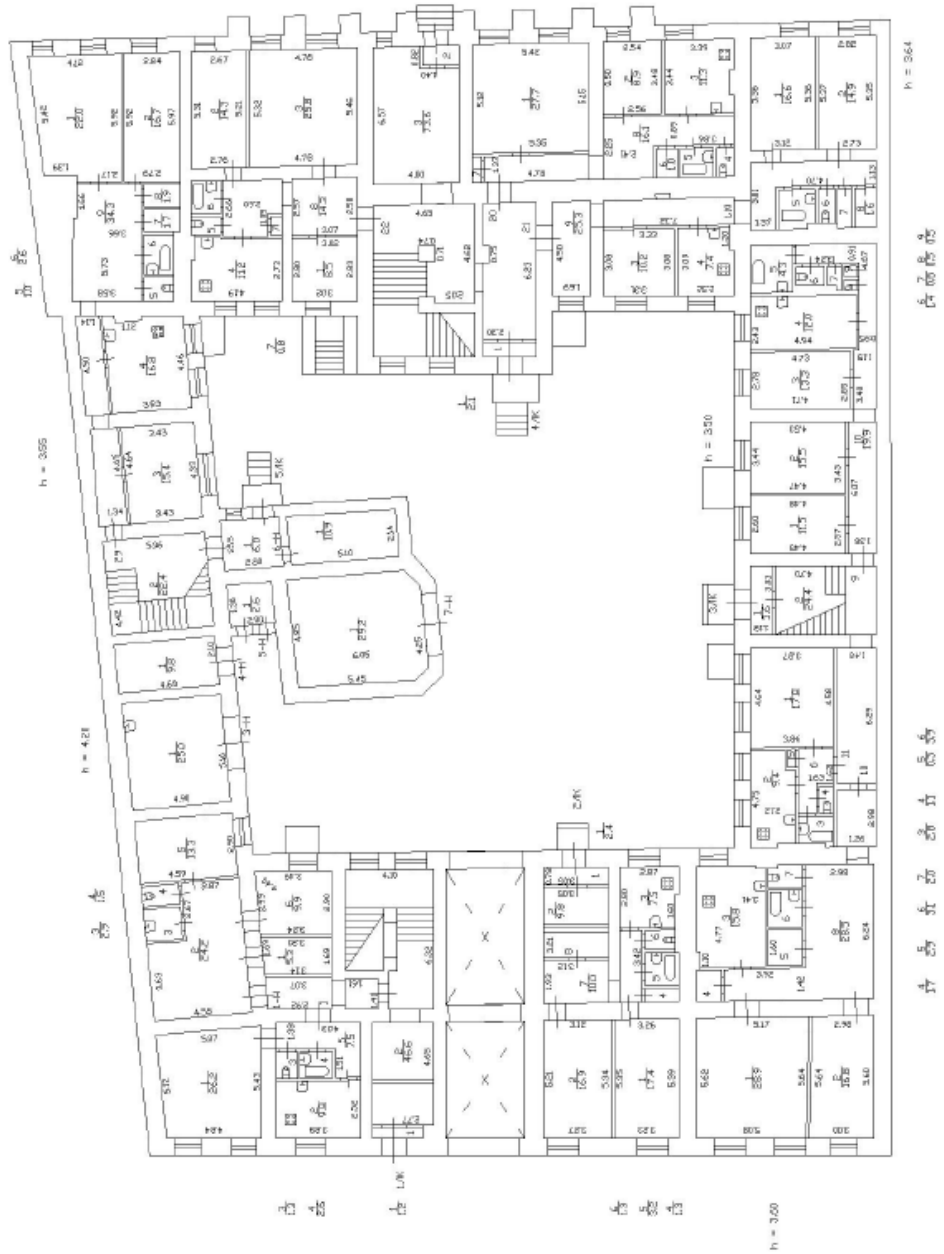
| | |
|---------------------------|--|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001099:1179 |
| Общая площадь, кв. м | 2,6 |
| Занимаемый объектом этаж | первый |
| Высота помещения | 4,2 м |
| Состояние (по осмотру) | удовлетворительное |
| Оконные проемы | отсутствуют |
| Вход | отдельный вход со двора |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация |
| Наличие перепланировок | визуально перепланировки не выявлены |
| Текущее использование | не используется |

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/20034/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkc.rosreestr.ru/#/search/>

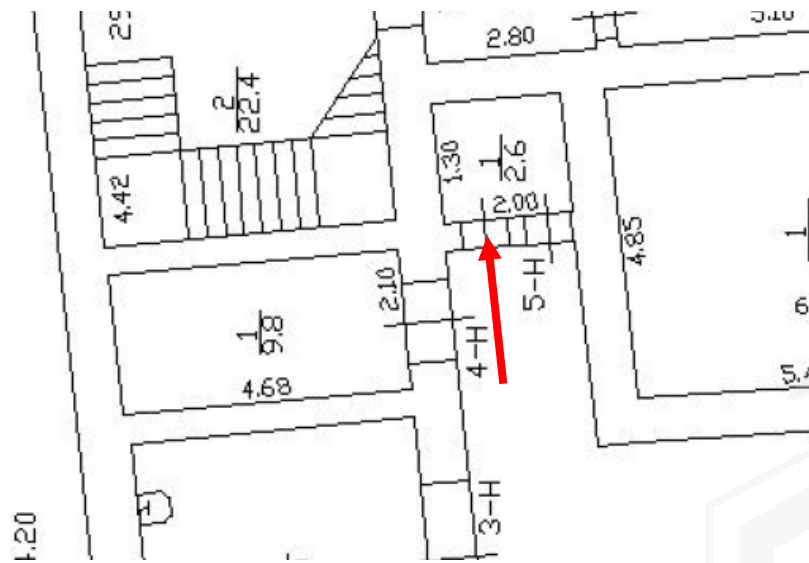


План этажа

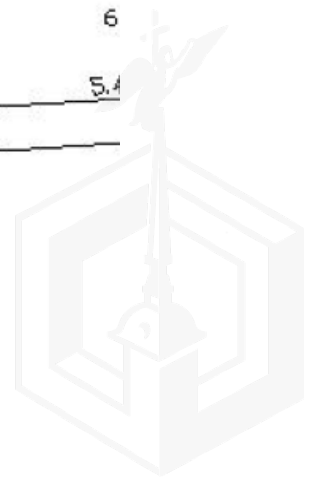
1 ЭТАЖ



План помещения

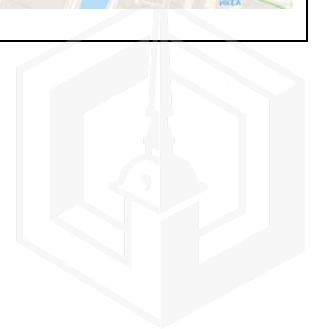


→ вход в Объект оценки (отдельный со двора)



2.3.2. Описание локального окружения

| | |
|---|---|
| <p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p> | <p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии набережной реки Мойки и Миллионной улицы. Нижние этажи здания расположены, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую, сервисную и представительскую функцию (Генеральное консульство Японии, Вестерн Юнион, агентство недвижимости Elite Realts & Services и др.). 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 среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XIX веков, некоторые 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 Центрального муниципального округа.</p> <p>Для Центрального района города особо престижными локациями и соответственно, особыми ценовыми зонами, является территория «Золотого треугольника», Невский проспект, улицы, прилегающие к Невскому проспекту (до набережной реки Мойки), а также улицы, примыкающие к историческим памятникам архитектуры, формирующие пешеходные и транспортные потоки.</p> <p>Уникальность местоположения Объекта оценки обусловлена близостью таких знаковых памятников архитектуры и истории как Дворцовая площадь и Зимний дворец (Государственный Эрмитаж), Генеральный штаб, музей-квартира А.С. Пушкина, а также исторически сложившиеся культурно-досуговые доминанты района, в частности Конюшенная площадь, Марсово поле, Летний и Михайловский сады, Михайловский дворец, Инженерный замок, Храм Спаса-на-Крови.</p> |
| <p>Наличие парковки</p> | <p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p> |
| <p>Транспортная доступность</p> | <p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по набережной реки Мойки и Миллионной улице средняя.</p> <p>Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Большая Конюшенная улица» расположена на Невском проспекте на удалении около 780 м от Объекта оценки, где курсируют следующие автобусы, троллейбусы:</p> <p>Автобусы №№3,7,22,24,27,191 Троллейбусы №№ 1,5,7,10,11,22.</p> <p>Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена в 12 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p>  |



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 18.06.2021 г. № КУВИ-002/2021-74462158, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 23.06.2021 № 07-4909/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 25, литера А частично, на основании распоряжения КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк А.И. Эбелинг».

Объект подлежит государственной охране и использовано 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.

Частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ (31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №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».

Фотографии Объекта оценки





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



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



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб.реки Мойки)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб.реки Мойки)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб.реки Мойки)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб.реки Мойки)



Фото 11. Адрес объекта оценки



Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки





Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки

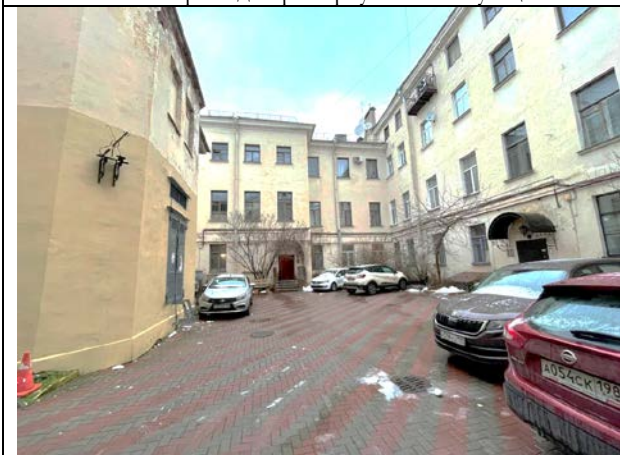


Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Вход в Объект оценки



Фото 18. Вход в Объект оценки



Фото 19. Вход в Объект оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

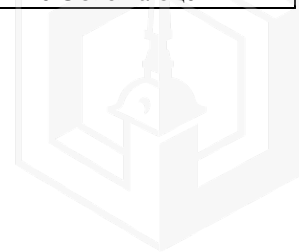




Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 24 «ноября» 2021 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, дом 25, литера А, помещение 5-Н

2. Данные по помещению:



| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации* | | | |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|---------------|------|-----|------|
| | | | | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0001099:1179 | 2,6 | первый | * | - | * | + | + | + | + |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Наличие перепланировок: визуально 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 5-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на набережной реки Мойки в доме № 25, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 2,6 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по набережной реки Мойки и Миллионной улице средняя. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии набережной реки Мойки и Миллионной улицы. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую, сервисную и представительскую функцию (Генеральное консульство Японии, Вестерн Юнион, агентство недвижимости Elite Realts & Services и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.
- Объект оценки расположен в ядре исторического центра Санкт-Петербурга, включенного ЮНЕСКО в Список всемирного наследия, в границах Центрального муниципального округа. Для Центрального района города особо престижными локациями и соответственно, особыми ценовыми зонами, является территория «Золотого треугольника», Невский проспект, улицы, прилегающие к Невскому проспекту (до набережной реки Мойки), а также улицы, примыкающие к историческим памятникам архитектуры, формирующие пешеходные и транспортные потоки.
- Уникальность местоположения Объекта оценки обусловлена близостью таких знаковых памятников архитектуры и истории как Дворцовая площадь и Зимний дворец (Государственный Эрмитаж), Генеральный штаб, музей-квартира А.С. Пушкина, а также исторически сложившиеся культурно-досуговые доминанты районы, в частности Конюшенная площадь, Марсово поле, Летний и Михайловский сады, Михайловский дворец, Инженерный замок, Храм Спаса-на-Крови.

Вышесказанное, а именно внутриквартальное локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, в частности: первый этаж расположения и наличие отдельного входа со двора, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

| | |
|---|-------------------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС | 510 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 196 154 |
| Диапазон стоимости, руб. | 459 000 – 561 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС | 425 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 163 462 |

