

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

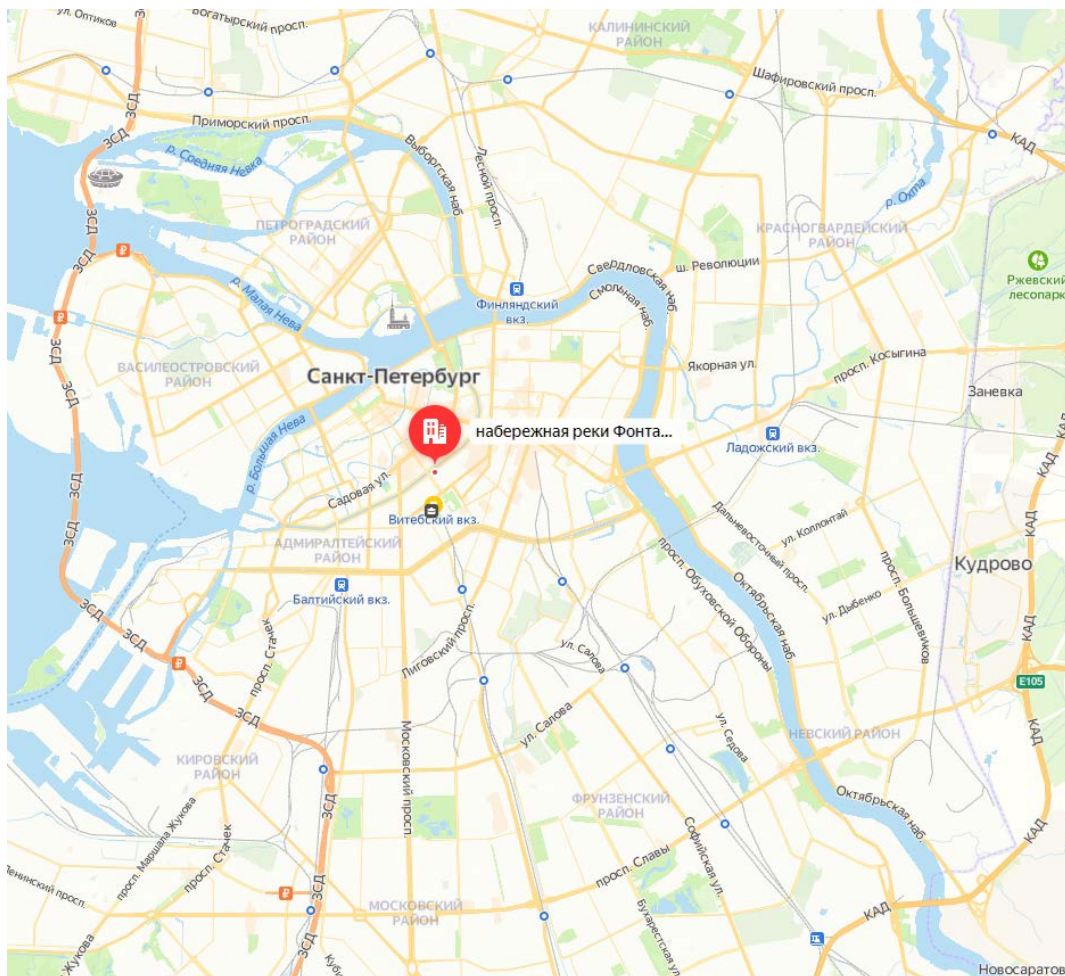
**г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, д. 90, корп. 1, литера А, помещение 5-Н1**

**1. Данные об отчете**

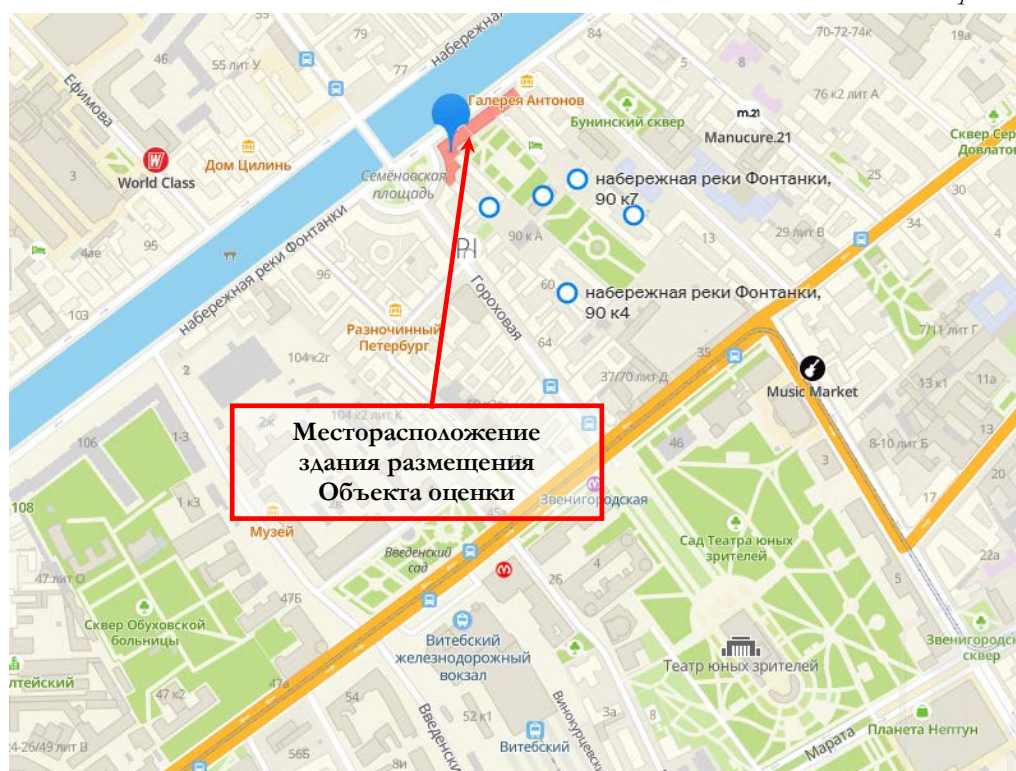
- 1.1. Дата проведения оценки: 14 января 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

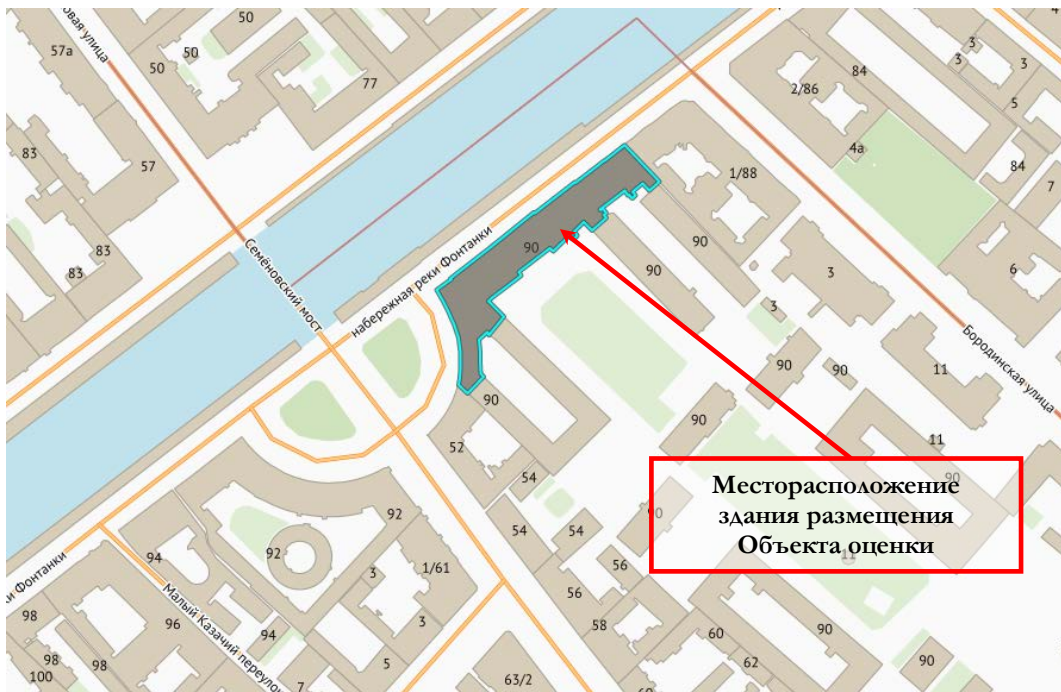
**2.1. Карта местоположения объекта**



*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 оценки<sup>1</sup>

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1803
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	6 367,2
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

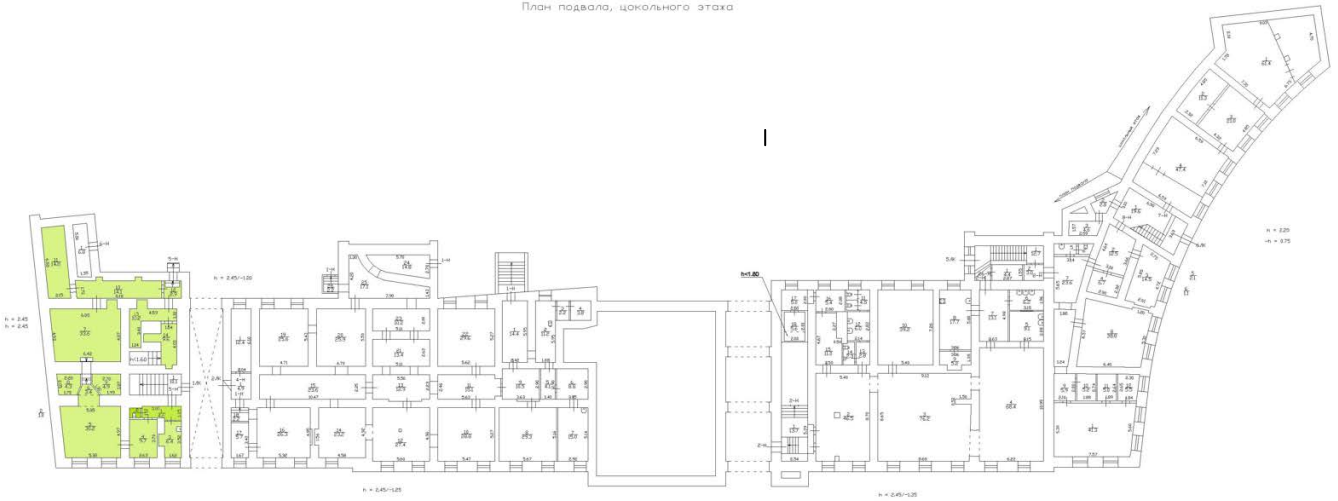
Вид Объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер Объекта	78:32:0001622:3793
Общая площадь, кв. м	149,7
Занимаемый Объектом этаж	подвал
Состояние	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные, решетки
Вход	общий вход со двора и отдельный со двора
Высота пол-потолок	2,45 м
Наличие перепланировок	проем между помещениями
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	помещение не используется, захламлено



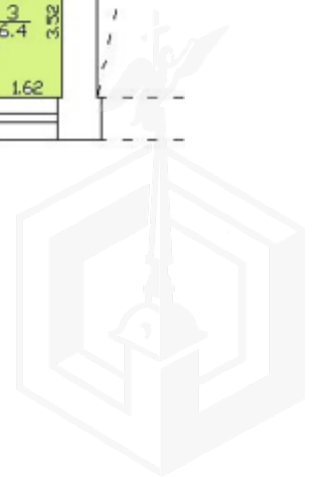
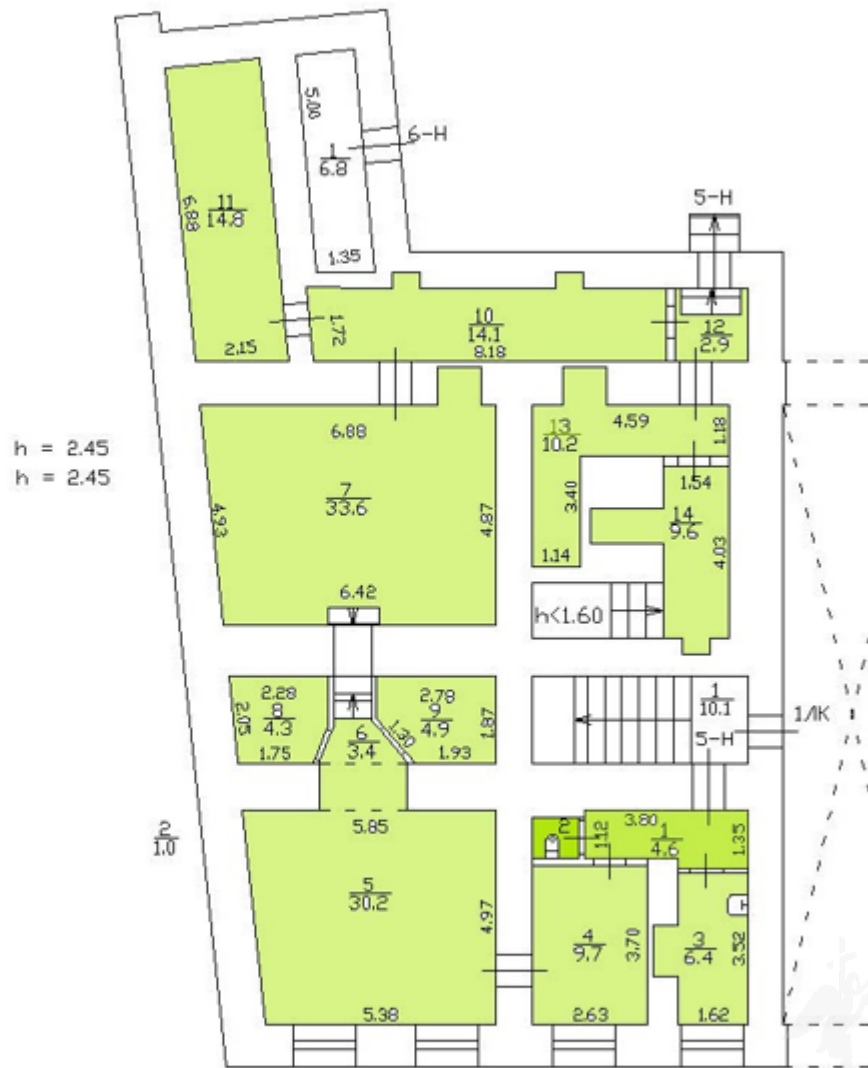
<sup>1</sup> <https://kadbaze.ru/object-78:32:0001622:3026-gsankt-peterburg-naberezhnaya-reki-fontanki-dom-90-korpus-1-litera-a/>

# План этажа

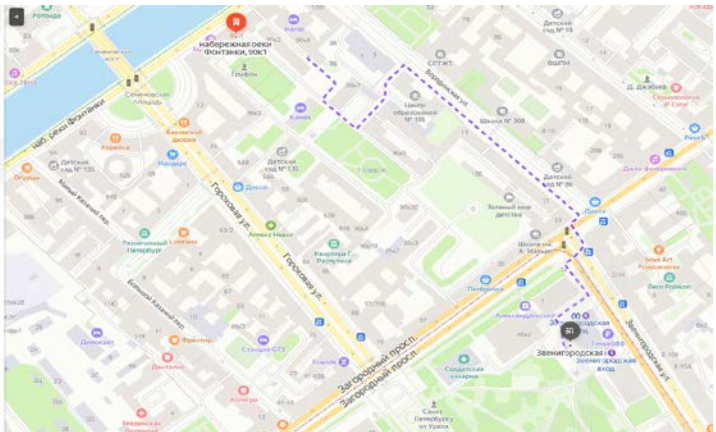
План подвала, цокольного этажа



# 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. В здании объекта оценки до конца XIX века размещались казармы лейб-гвардии Московского полка.</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 Семеновский сквер, в шаговой доступности расположено множество других скверов, а также Театр юных зрителей им. Брянцева с прилегающим к нему садом. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. В шаговой доступности находится много учреждений культуры и искусства, в частности БДТ им. Товстоногова.</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 средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Набережная реки Фонтанки» расположена на удалении около 300 метров (3 минуты пешком), где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• троллейбус №17;</li> </ul> <p>Также на расстоянии 520 метров находится остановка общественного транспорта " Станция метро Звенигородская ", где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• троллейбусы №№ 3,8,15</li> <li>• маршрутные такси К-25, К-258, К-90</li> <li>• трамвай №3.</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Звенигородская» расположена на расстоянии около 650 м от Объекта оценки, что составляет около 8 минут пешком.</p> 

### 2.3.1. Обременения объекта

Согласно Письму КГИОП от 02.11.2021 № 01-25-24943/21-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 90, корпус 1, литера А, на основании Постановления Правительства РФ №527 от 10.07.2021 года является объектом культурного наследия федерального

значения «Главный корпус», входящим в состав объекта культурного наследия федерального значения «Казармы местных войск».

Деятельность в отношении объектов (выявленных объектов) культурного наследия регламентируется Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

### Фотографии Объекта оценки

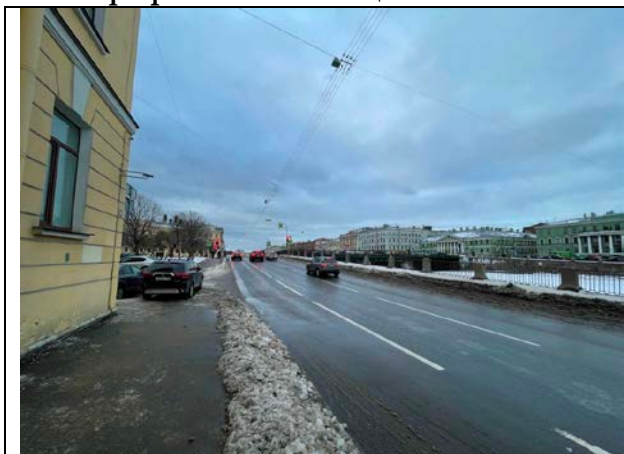


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



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



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



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



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)

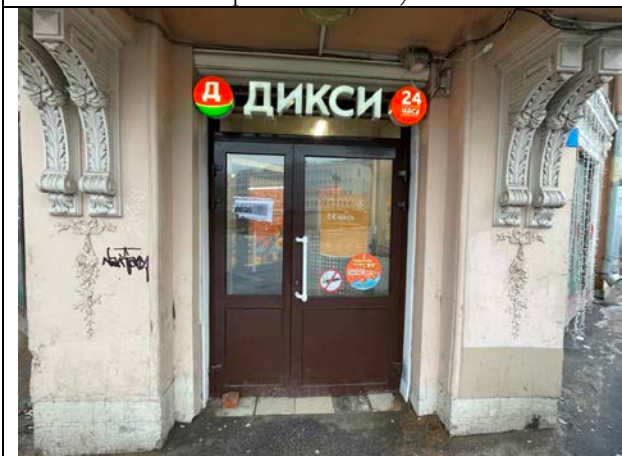


Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Гороховая улица)



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Гороховая улица)



Фото 17. Адрес Объект оценки



Фото 18. Вид здания Объекта оценки



Фото 19. Вид здания Объекта оценки



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 23. Входная группа Объекта оценки

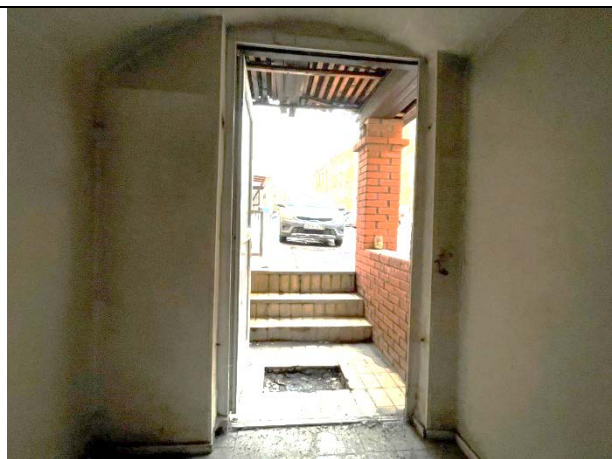


Фото 24. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

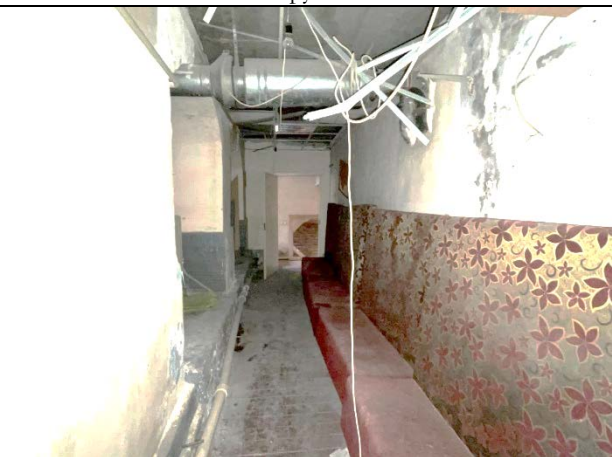


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

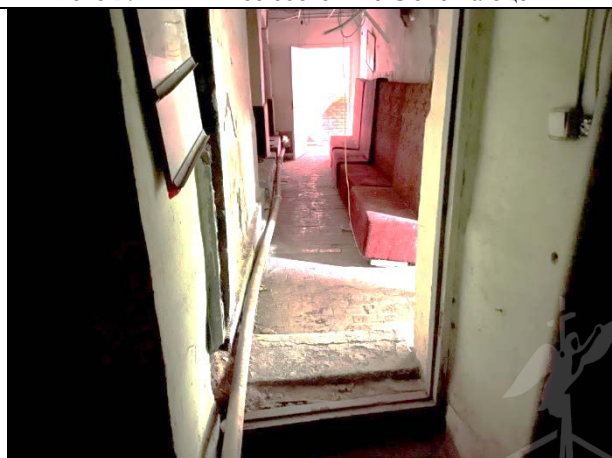


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки







Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



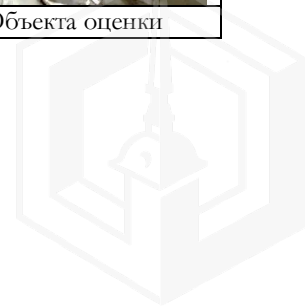
Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



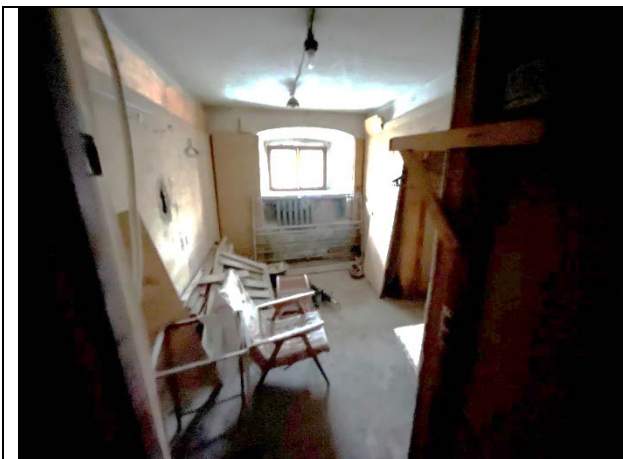


Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки

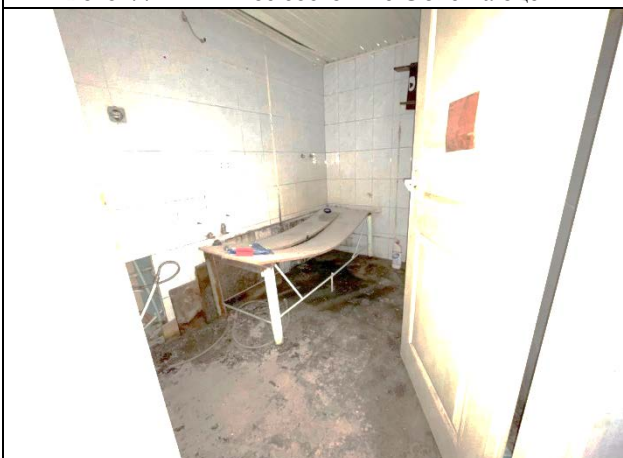


Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 51. Оконная группа Объекта оценки



Фото 53. Входная группа Объекта оценки

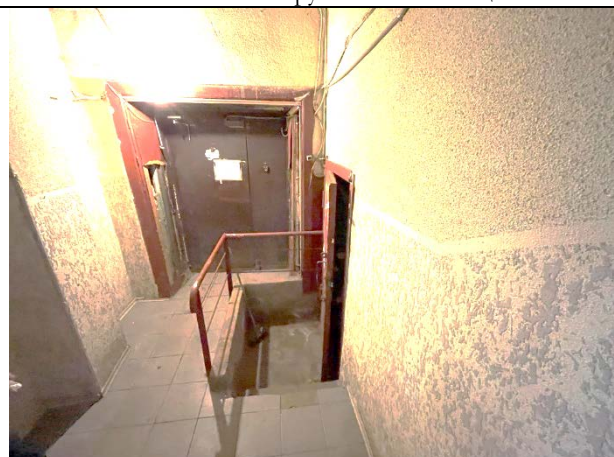


Фото 54. Входная группа Объекта оценки

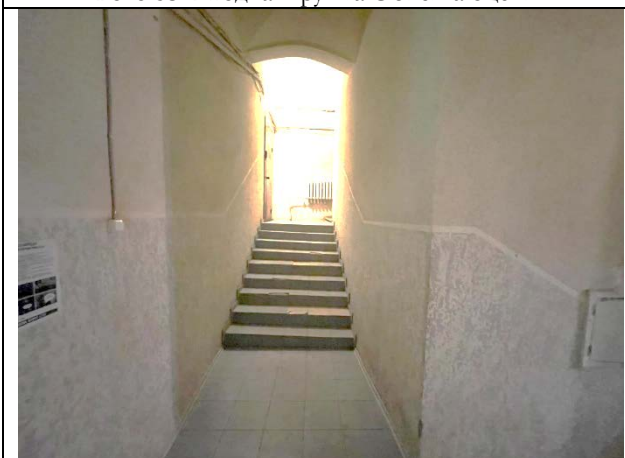
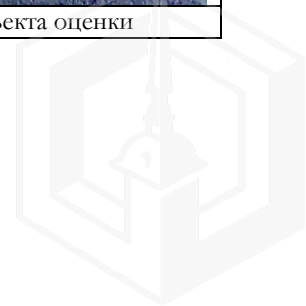


Фото 55. Лестничный пролет Объекта оценки



Фото 56. Входная группа Объекта оценки



### 3. Акт осмотра помещения

**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 14 «января» 2022 года**

Адрес объекта: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 90, корпус 1, литера А, пом. 5-Н

Данные по объекту капитального строительства и земельному участку

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
78:32:0001622:3793	149,7	подвэл.	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Вход в здание со двора отдельный и общий;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Наличие перепланировок – образован проем между помещениями.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова</i>



#### 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 Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на набережной реки Фонтанки в доме №90, корпус 1, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 149,7 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 средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, является объектом культурного наследия федерального значения «Главный корпус», входящим в состав объекта культурного наследия федерального значения «Казармы местных войск».
- 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 расположение и характеристики самого помещения, в частности вход со двора, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (свободного) назначения.

##### 4.1. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>15 100 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	100 868
Диапазон стоимости, руб.	13 590 000 – 16 610 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	12 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	84 057

