

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенных помещений по адресу:

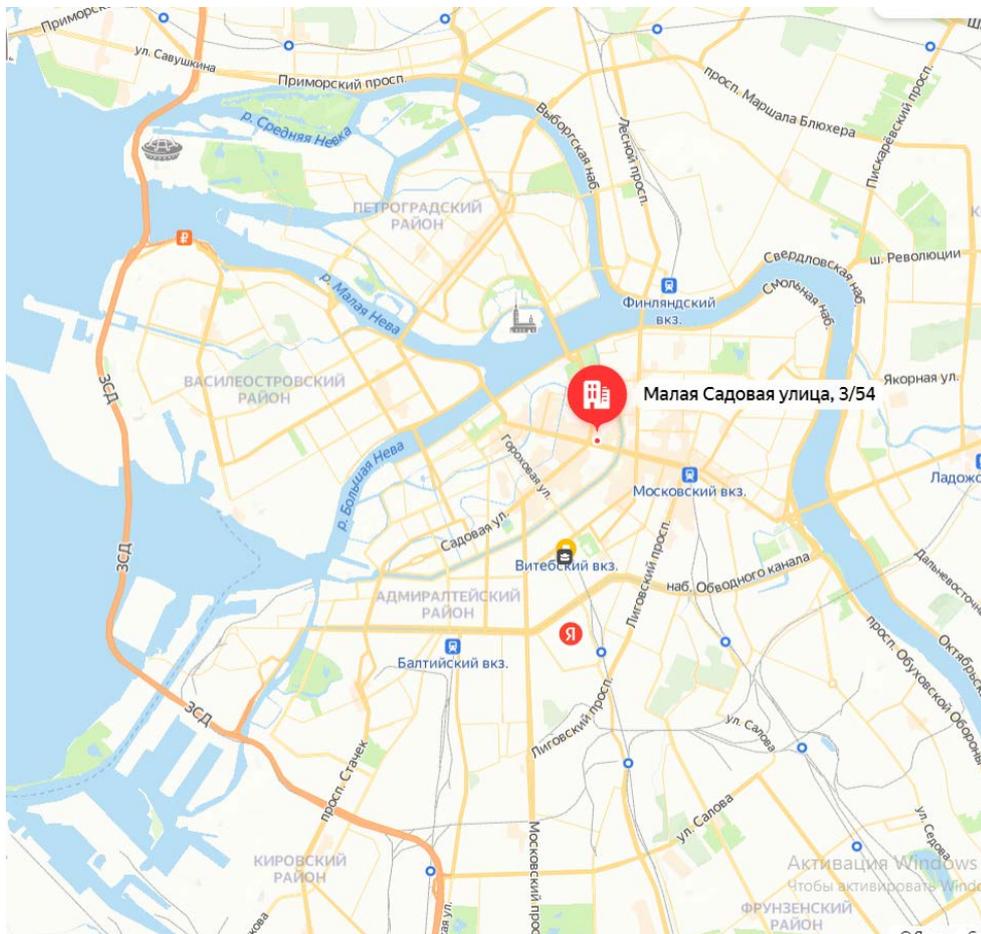
г. Санкт-Петербург, улица Малая Садовая, дом 3/54, литера. А, помещение 9-Н

1. Данные об отчете

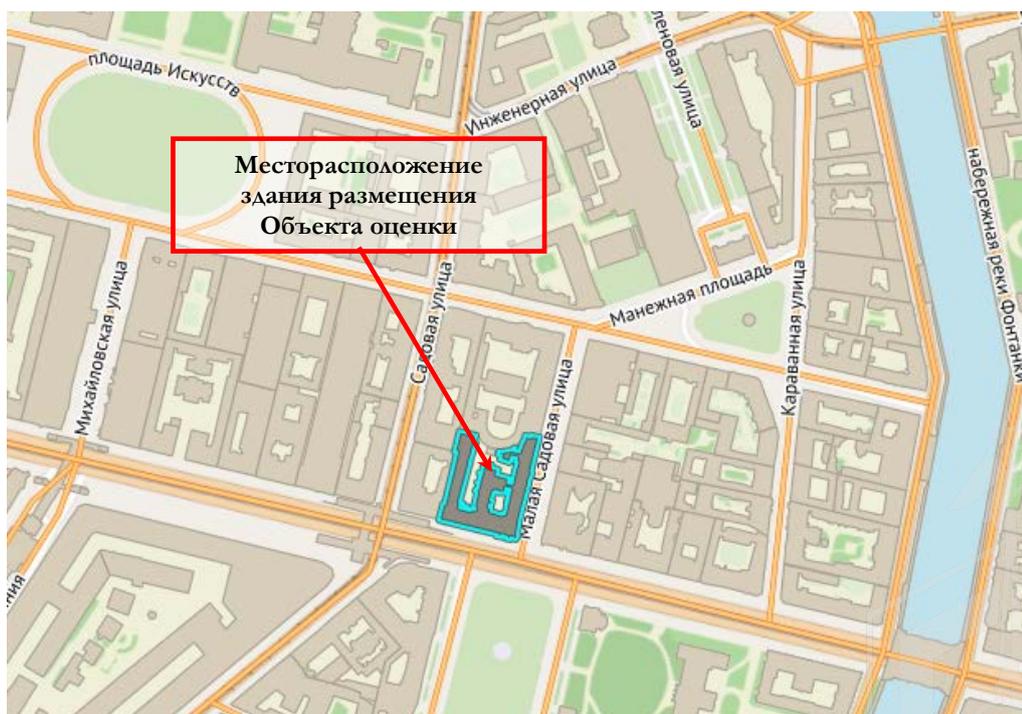
- 1.1. Дата проведения оценки: 15 «июня» 2022 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001286:1032
Тип здания	капитальное
Материал стен	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1882
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	15 733,8
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001286:1173
Общая площадь, кв. м	18,9
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения	2,2 (по данным ведомости помещений)
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	имеются (по данным письма Администрации Центрального района №01-10-2818/22-0-1 от 28.04.2022), визуально выявлены элементы электроснабжения и отопления
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы
Наличие перепланировок	не выявлено

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/81541/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

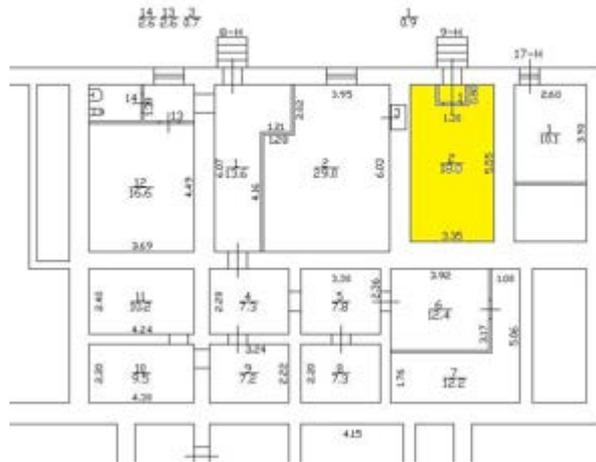


План этажа

ПОДВОЛ, ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ

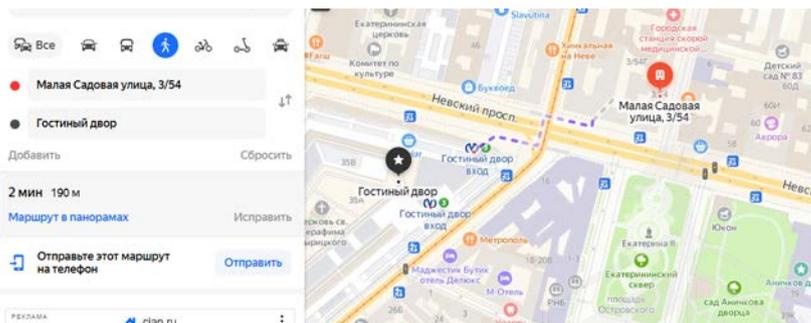


План помещения



2.4. 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 пересечении Невского проспекта и Малой Садовой улицы. Фасадная часть дома – на красных линиях данных улиц.</p> <p>Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, в основном, предприятия общественного питания (Венская кофейня, кофейня «Старбакс», кафе-пекарня «Волконский», ресторан грузинской кухни «Хачапури» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), и мини-отели, а этажи выше – жилые помещения.</p> <p>Часть дома занимает Детский сад.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Соседний дом – особняк Шувалова. В нем располагается Центр гигиены и эпидемиологии, Городская станция скорой медицинской помощи и Музей гигиены.</p> <p>Окружающая территория представлена множеством объектов культуры, искусства и рекреации. В непосредственной близости находится магазин купцов Елисеевых, Театр комедии имени Н.П. Акимова, а также Площадь Искусств с расположенными на ней многочисленными театрами и музеями, в том числе Русским музеем, Российским этнографическим музеем, Михайловским театром и многими другими значимыми объектами. Из объектов рекреации – Михайловский сквер, Екатерининский сквер, сад Аничкова дворца, Михайловский парк и др.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль близлежащих улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Невский проспект является главной магистралью города. Интенсивность движения транспортных и пешеходных потоков очень высокая. Малая Садовая – пешеходная улица с высокими показателями пешеходных потоков. Движение автотранспорта по ней запрещено.</p> <p>Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Гостиный двор» расположена на Невском проспекте возле здания расположения объекта оценки, здесь курсируют троллейбусы №№1,7,10,11 и автобусы №№7,24,191.</p> <p>Ближайшая станция метро «Гостиный двор», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 200 м от Объекта оценки, что составляет около 2 минут пешком.</p>



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02 марта 2022г. № КУВИ-001/2022-28568883 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 04.03.2022 № 07-1123/22-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Садовая улица, дом 3/54, литера А, помещение 9-Н (дворовый флигель) 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 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) «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 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)
	
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Екатерининский сквер)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (площадь Островского)
	
Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)	Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)

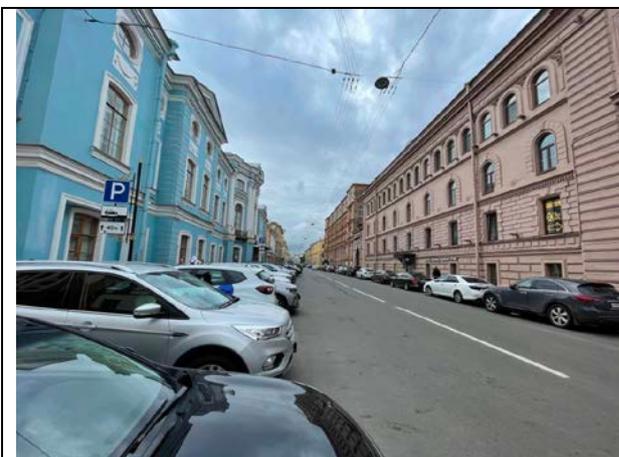


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Итальянская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Итальянская улица)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Караванная улица)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Малая Садовая)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Малая Садовая)

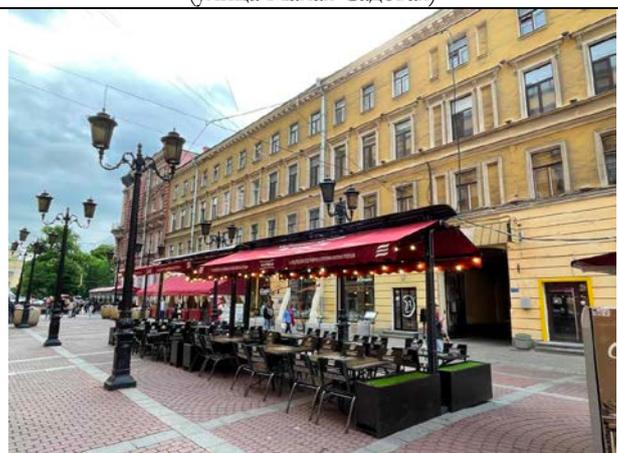


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Малая Садовая)



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 22. Вид здания расположения Объекта оценки





Фото 23. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 24. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 25. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 26. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 27. Вид здания Объекта оценки



Фото 28. Входная группа Объекта оценки



Фото 29. Входная группа Объекта оценки

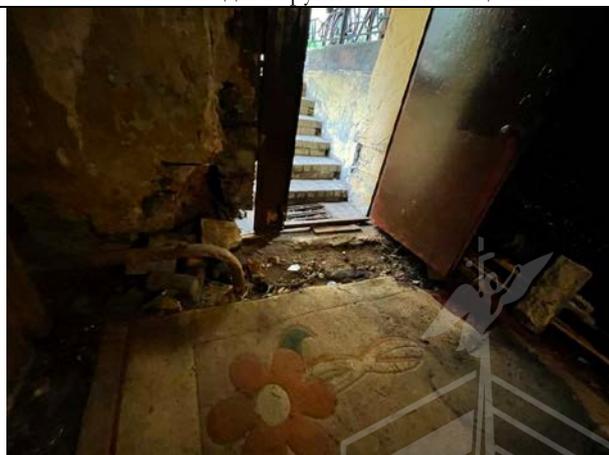


Фото 30. Входная группа Объекта оценки





Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акты осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 15 «июля» 2022 года

Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Малая Садовая улица, д. 3/54, литера. А, помещение 9-Н

Данные по помещению:

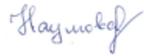
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001286:1173	18,9	подвал	*	-	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

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

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Визуально перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.7. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 9-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Малой Садовой улице в доме №3/54, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Вход в помещение – отдельный со двора. Оконных проемов нет. Визуально выявлены элементы электроснабжения и отопления. По данным письма Администрации Центрального района №01-10-2818/22-0-1 от 28.04.2022 инженерные коммуникации имеются.
- Помещение находится во дворе здания, расположенного на пересечении Невского проспекта и Малой Садовой улицы. Фасадная часть дома – на красных линиях данных улиц.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, в основном, предприятия общественного питания (Венская кофейня, кофейня «Старбакс», кафе-пекарня «Волконский», ресторан грузинской кухни «Хачапури» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), и мини-отели, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно локальное дворовое местоположение, а также площадь и характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений универсального (свободного коммерческого, в том числе сервисного, складского и т.п.) назначения.

2.8. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 750 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	92 593
Диапазон стоимости, руб.	1 575 000 – 1 925 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 458 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	77 160

