

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

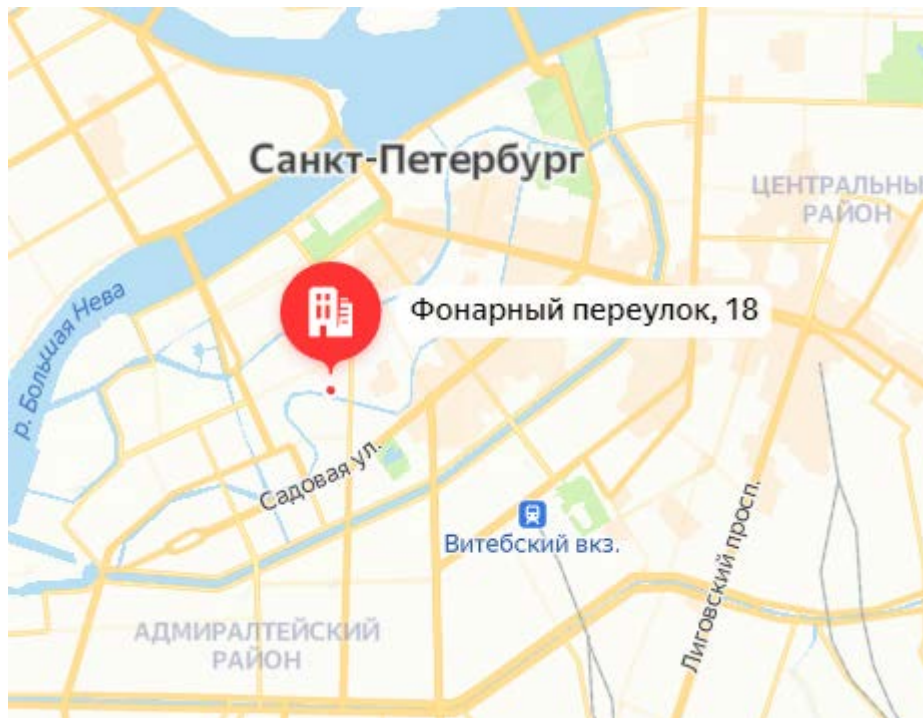
г. Санкт-Петербург, Фонарный переулок, дом 18, литера. А, помещение 23-Н

1. Данные об отчете

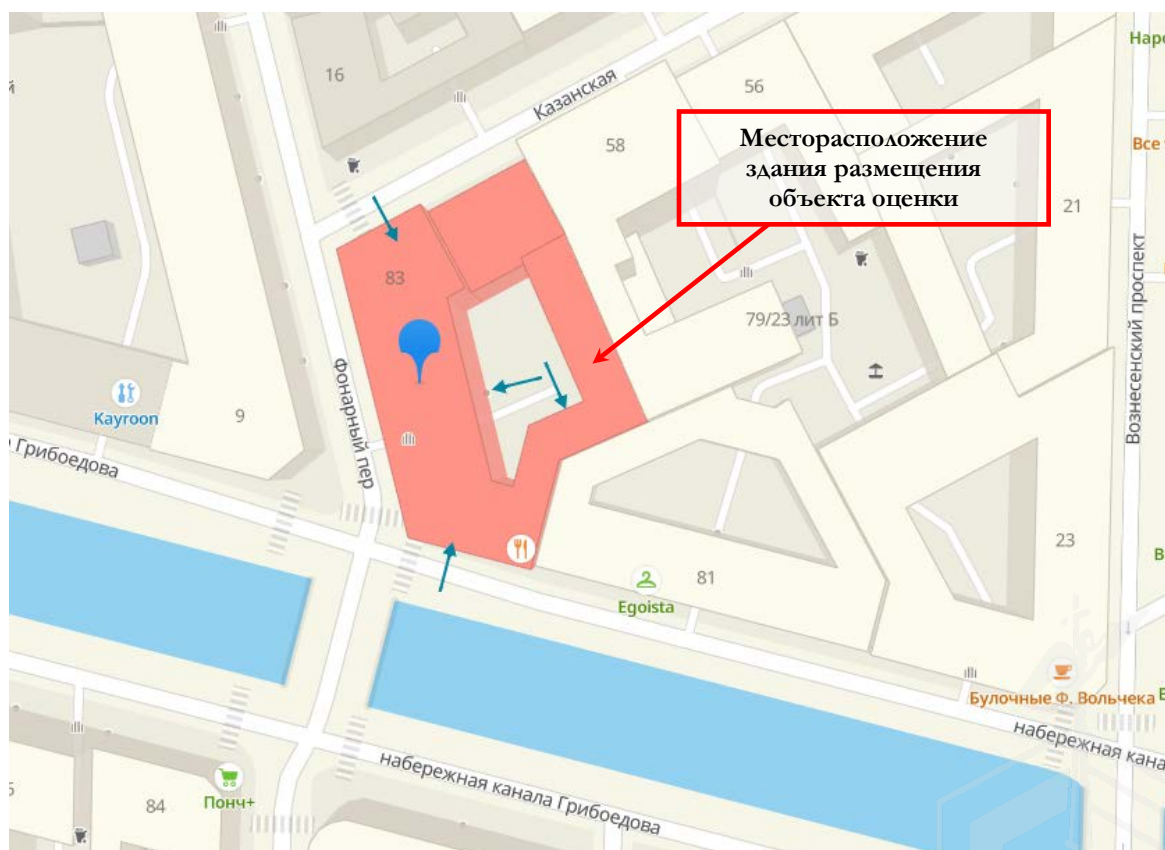
- 1.1. Дата проведения оценки: 20 октября 2022 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

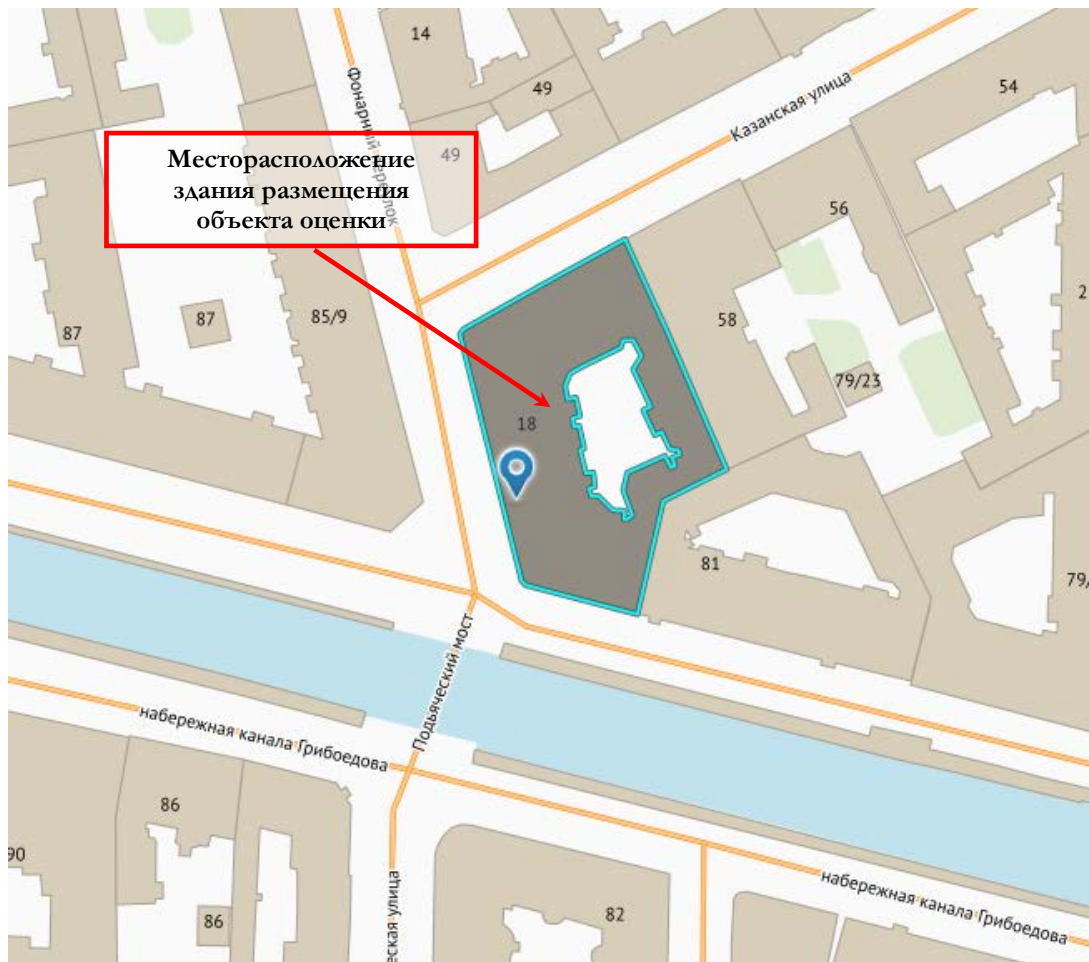
- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



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

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001295:9
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1911
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	7 634,7
Этажность	8
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

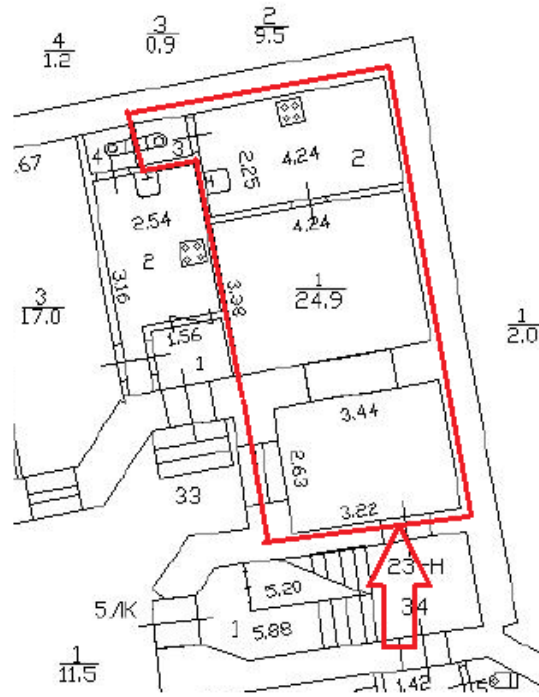
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001295:170
Общая площадь, кв. м	35,3
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения/заглубление, м.	2,82
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	визуально не выявлены
Текущее использование	не используется, захламлено

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/105980/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

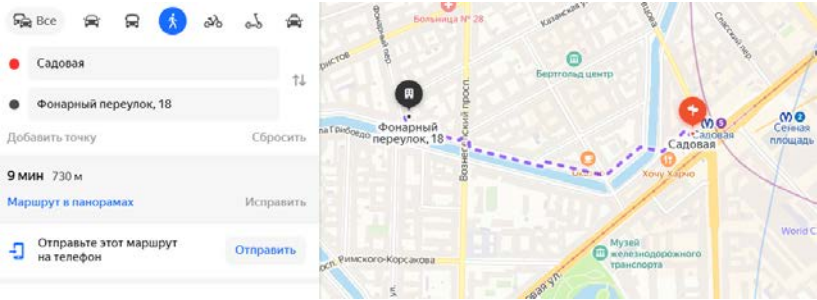
План помещений



- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки (общий 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 расположен Объект оценки, находится на красной линии Фонарного переулка и образует фронт его застройки. Здание является угловым на пересечении Фонарного переулка с Казанской улицей и набережной канала Грибоедова. 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.</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. 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. Фонарный переулок в месте расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Расположенный рядом Вознесенский проспект – высокой. Ближайшая остановка общественного транспорта «Казанская улица», где курсируют автобусы №10, №71 расположена на Вознесенском проспекте на удалении около 3 минут пешком. Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии около 730 м от Объекта оценки, что составляет около 9 минут пешком.</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 1 ноября 2021г. № КУВИ-002/2021-144715270 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 17.11.2021 №07-9348/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Фонарный переулок, дом 18, литера А на основании приказа Председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом В.П. Лихачева».

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
(набережная канала Грибоедова)

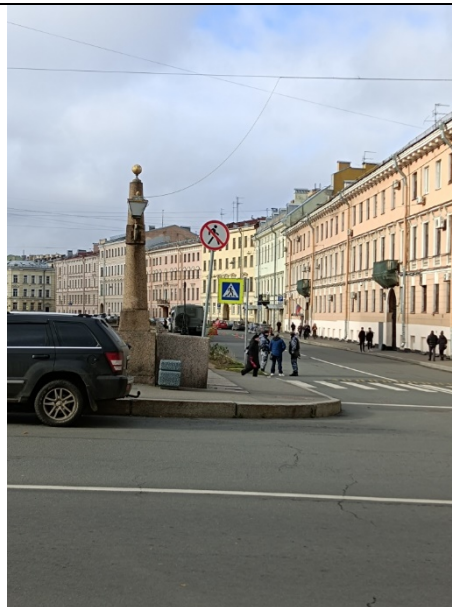


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная канала Грибоедова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная канала Грибоедова)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Фонарный переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Адрес здания Объекта оценки





Фото 7. Вид здания Объекта оценки



Фото 8. Двор Объекта оценки



Фото 9. Двор Объекта оценки



Фото 10. Общий вход со двора и окно Объекта оценки

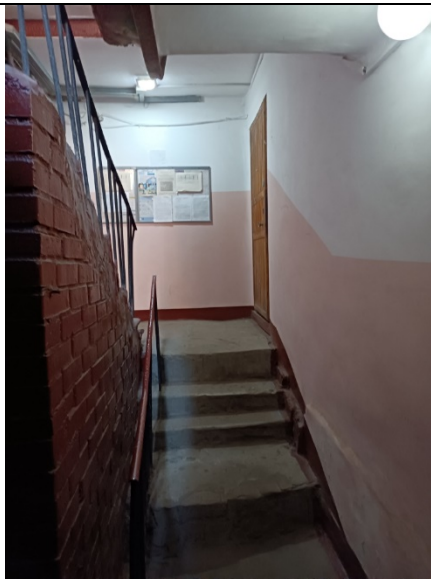


Фото 11. Лестница Объекта оценки

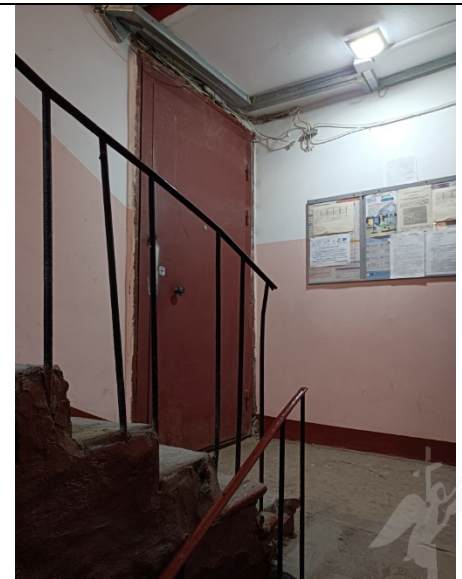


Фото 12. Вход Объекта оценки

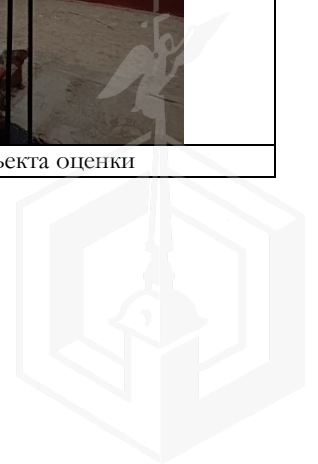




Фото 13. Окно Объекта оценки

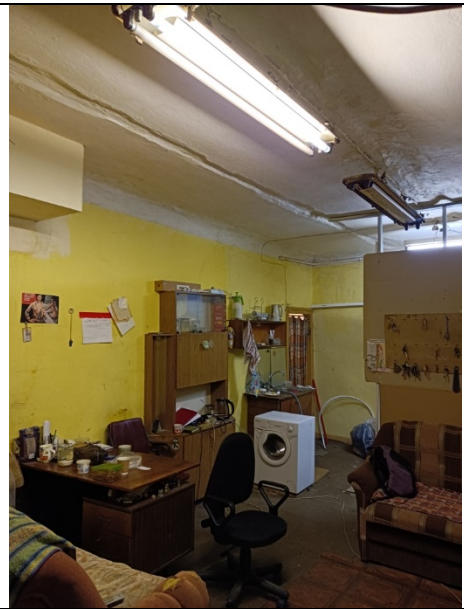


Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки

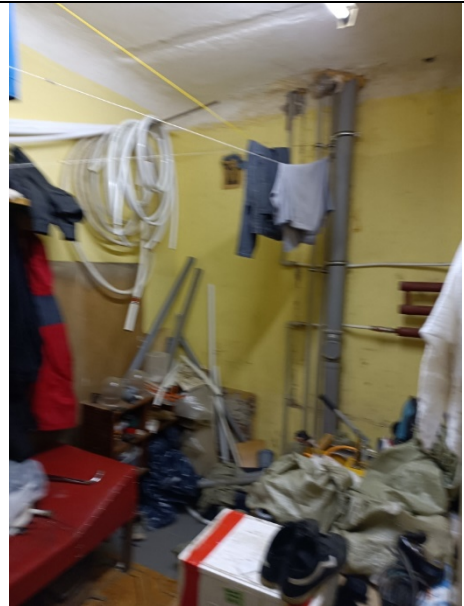


Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 20 «октября» 2022 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Фонарный переулок, дом 18, литера А, помещение 23-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001295:170	35,3	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: общий со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено.
- 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 23-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Фонарном переулке в доме №18, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 35,3 кв.м. Вход в помещение – общий 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 Фонарного переулка и образует фронт ее застройки. Здание является угловым на пересечении Фонарного переулка с Казанской улицей и набережной канала Грибоедова.
- 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 характер локации помещения, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 700 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	104 816
Диапазон стоимости, руб.	3 330 000 – 4 070 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 083 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	87 347

* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

