

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

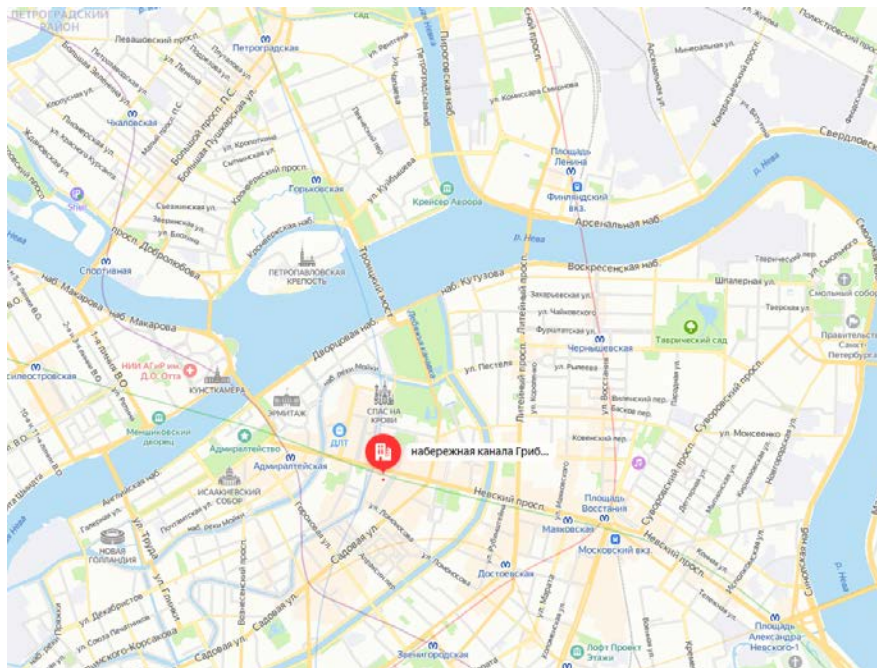
г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 18-20, литера В, помещение 20-Н

1. Данные об отчете

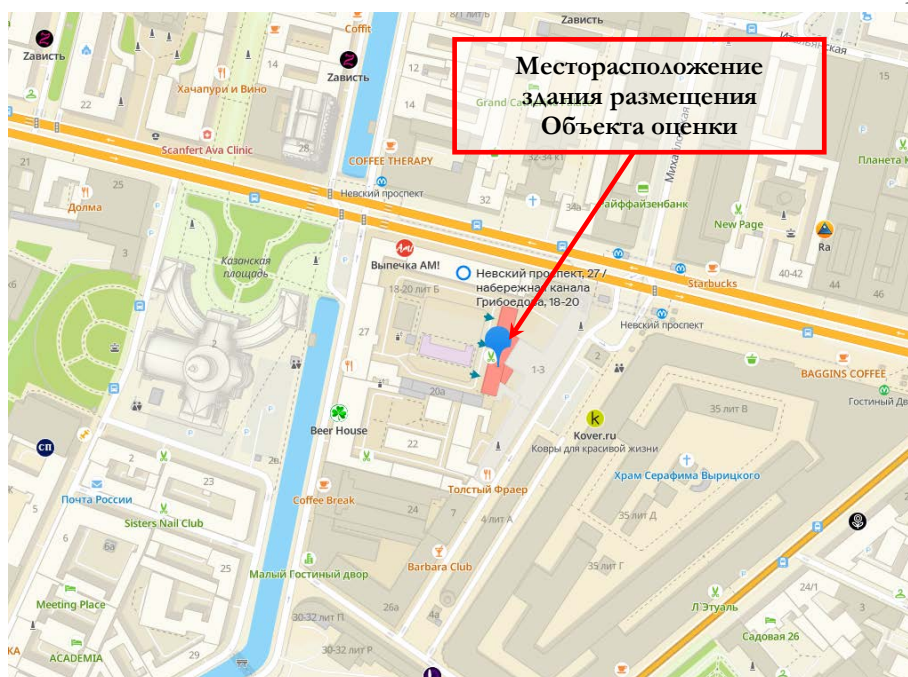
- 1.1. Дата проведения оценки: 26 декабря 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки¹

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1806
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	1 899,4
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

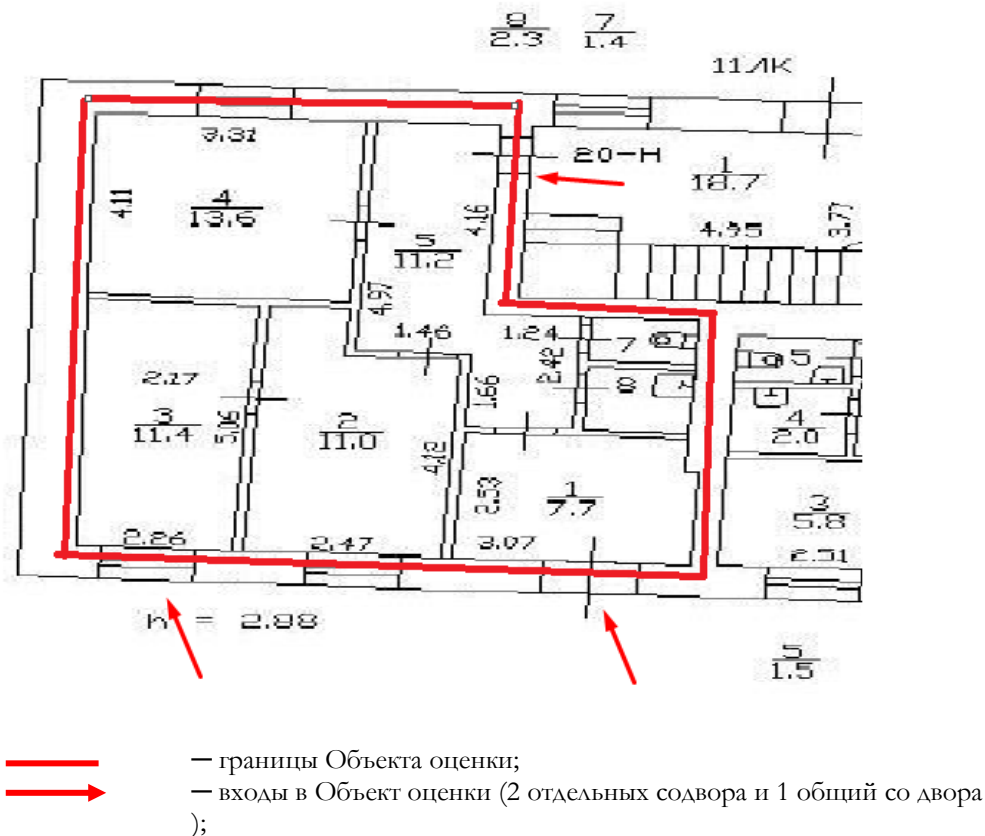
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид Объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер Объекта	78:31:0001229:2360
Общая площадь, кв. м	58,6
Занимаемый Объектом этаж	первый
Состояние	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные и простые стеклопакет, на окнах решетки
Вход	общий вход со двора и два отдельных со двора
Высота пол-потолок	2,88 м
Наличие перепланировок	между ч.п. устроен проем, со стороны улицы вместо окна устроен проем, оборудованный дверью.
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	в помещении имущество третьих лиц



¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/53890/info/>

План помещений



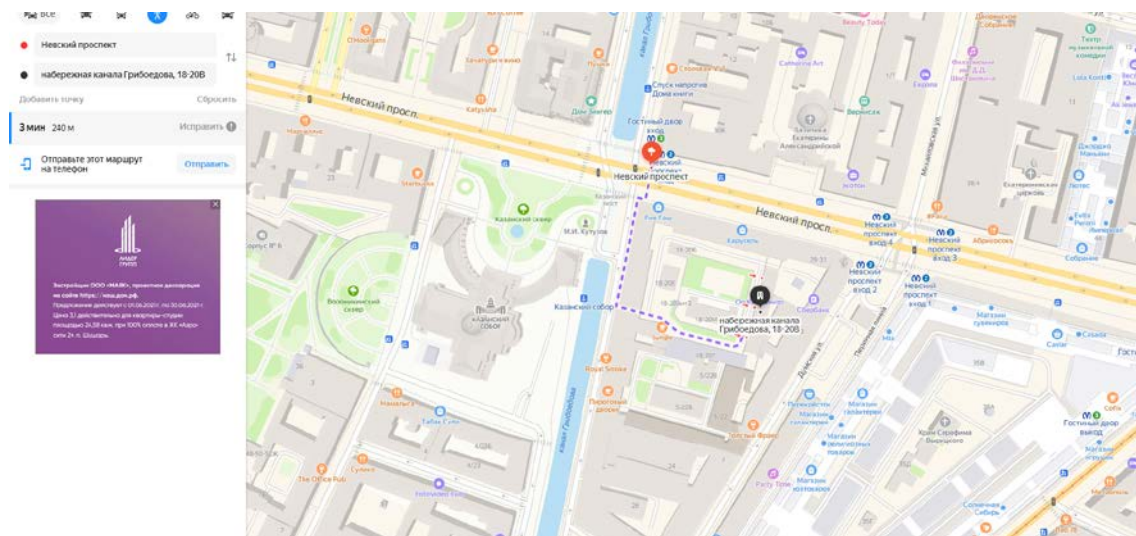
2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено во дворе в непосредственной близости от Невского проспекта, набережной Канала Грибоедова и Думской улицы.</p> <p>Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают предприятия общепита (Евростоловая, Вьетнамское кафе, Пироговый дворик, Евразия и т.п.) и бутики. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг) и мини-отели, 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.</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 «Казанский сквер», в шаговой доступности расположено множество других скверов: Михайловский, Екатерининский и другие.</p> <p>Во дворе дома Объекта оценки расположен детский сад.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки имеется много учреждений культуры (Казанский собор, Аничков дворец и другие) и искусства (Михайловский театр, Александринский театр и другие)).</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>Невский проспект является главной транспортной магистралью Санкт-Петербурга и характеризуется очень высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Думская улица и набережная канала Грибоедова характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Невский</p>

проспект» расположена на удалении около 340 метров (4 минуты пешком), где курсируют:

- автобусы №№3,7,22,24,27,191;
- троллейбусы №№1,5,7,10,11,12.

Ближайшая станция метро «Невский проспект» расположена на расстоянии около 240 м от Объекта оценки, что составляет около 3 минут пешком.



2.3.1. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-42575901 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 08.05.2020 №01-25-7626/20-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 18-20, литера. В, пом. 20-Н, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая охранная зона (участок ООЗ(31)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «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».

* Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».



Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Михайловская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Малая Конюшенная улица)

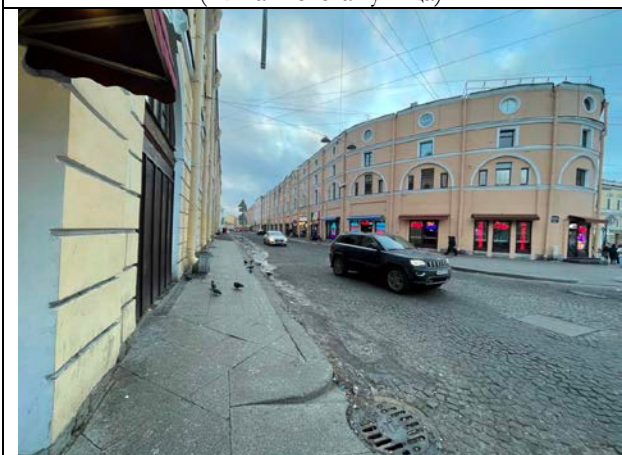


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Ломоносова)

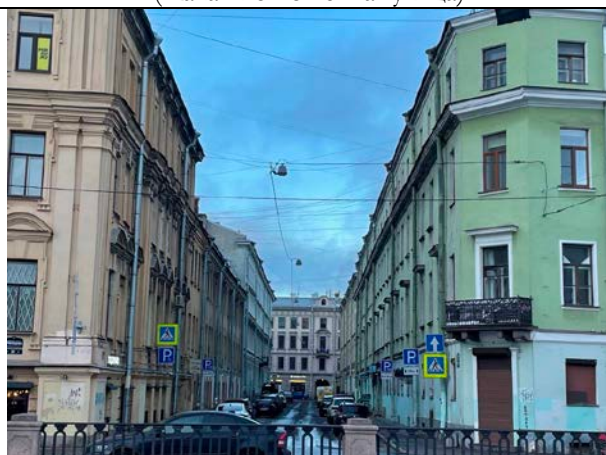


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(переулок Сергея Тюленина)

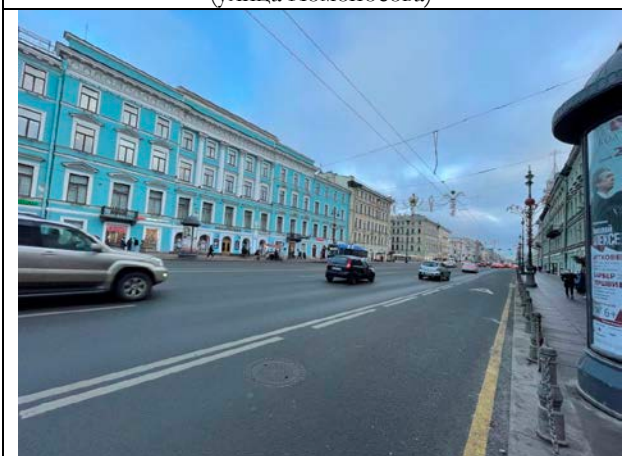


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)

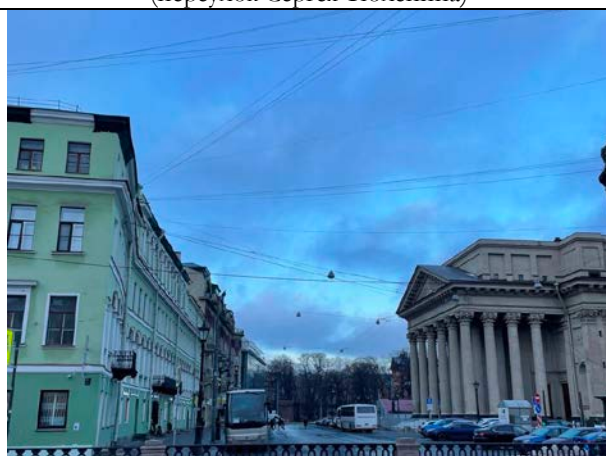


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная канала Грибоедова)

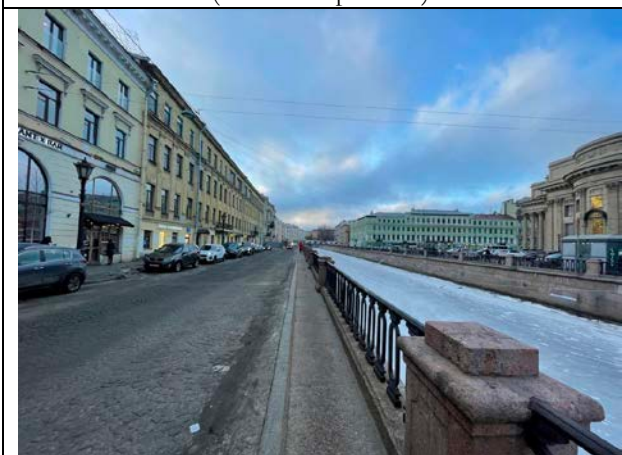


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная канала Грибоедова)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Адрес объекта оценки



Фото 18. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 24. Входная группа Объекта оценки

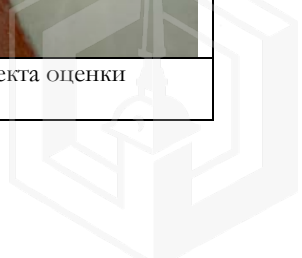




Фото 25. Лестничный пролет Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

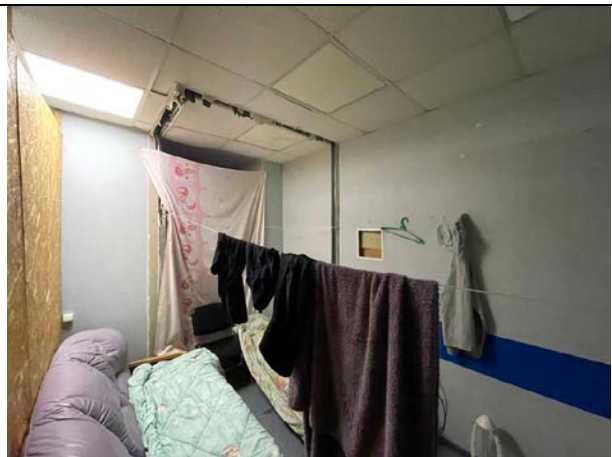


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

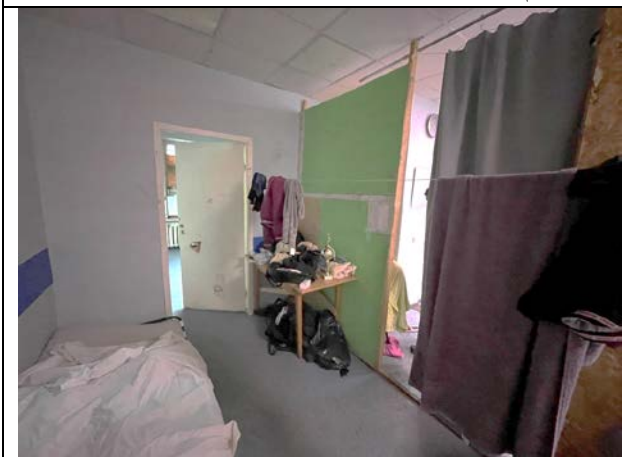


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

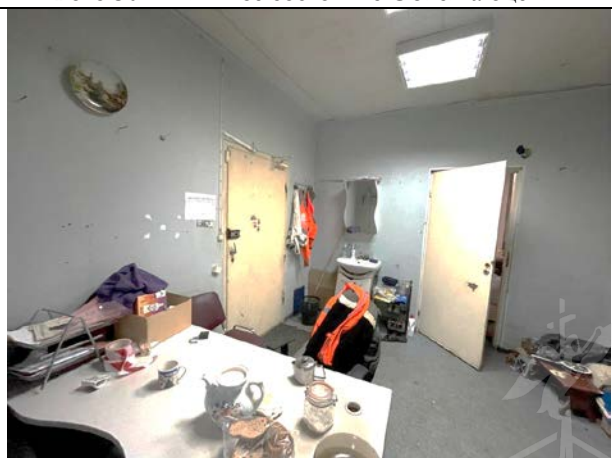


Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

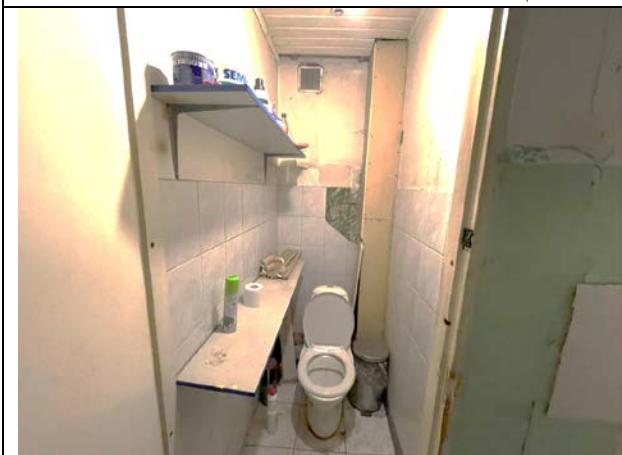


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

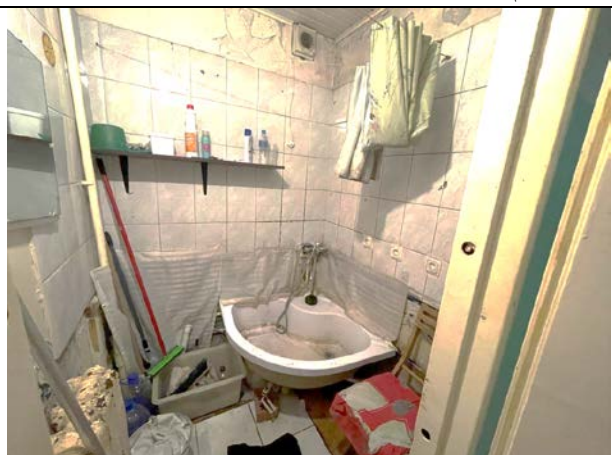


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

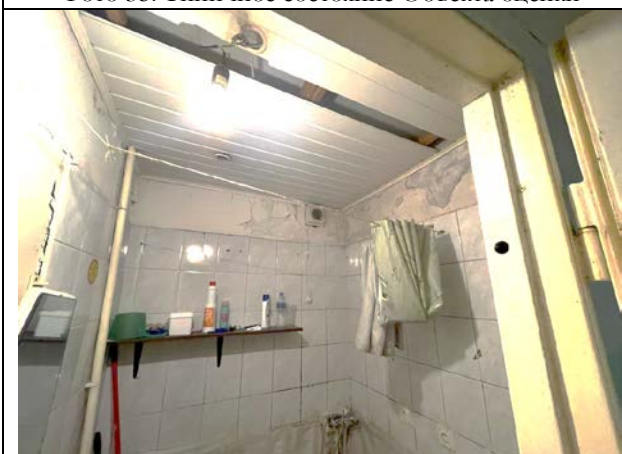


Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 26 «декабря» 2022 года

1. Адрес объекта Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 18-20, литера В, помещение 20-Н

Данные по объекту капитального строительства и земельному участку

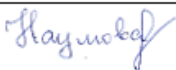
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
78:31:0001229:2360	58,6	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

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

В результате обследования выявлено:

- В помещении имущество третьих лиц;
- Перепланировки: между ч.п. устроен проем, со стороны улицы вместо окна устроен проем, оборудованный дверью.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 20-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на набережной канала Грибоедова в доме №18-20, литера В.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый площадь составляет 58,6 кв. м. Входы со двора – два отдельных и общий. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено во дворе в непосредственной близости от Невского проспекта, набережной канала Грибоедова и Думской улицы. На Невском проспекте очень высокая интенсивность движения транспорта и пешеходных потоков. На набережной канала Грибоедова и на Думской улице – средняя.
- Локальное местоположение Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением во дворе жилого дома.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают предприятия общепита (Евростоловая, Вьетнамское кафе, Пироговый дворик, Евразия и т.п.) и бутики. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг) и мини-отели, а этажи выше – жилые помещения.

Вышеизложенное, а именно расположение во дворе в непосредственной близости от Невского проспекта, а также характеристики самого помещения, в частности вход со двора, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (свободного) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 800 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	133 106
Диапазон стоимости, руб.	7 020 000 – 8 580 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 500 000
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	110 922

* 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.

