

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

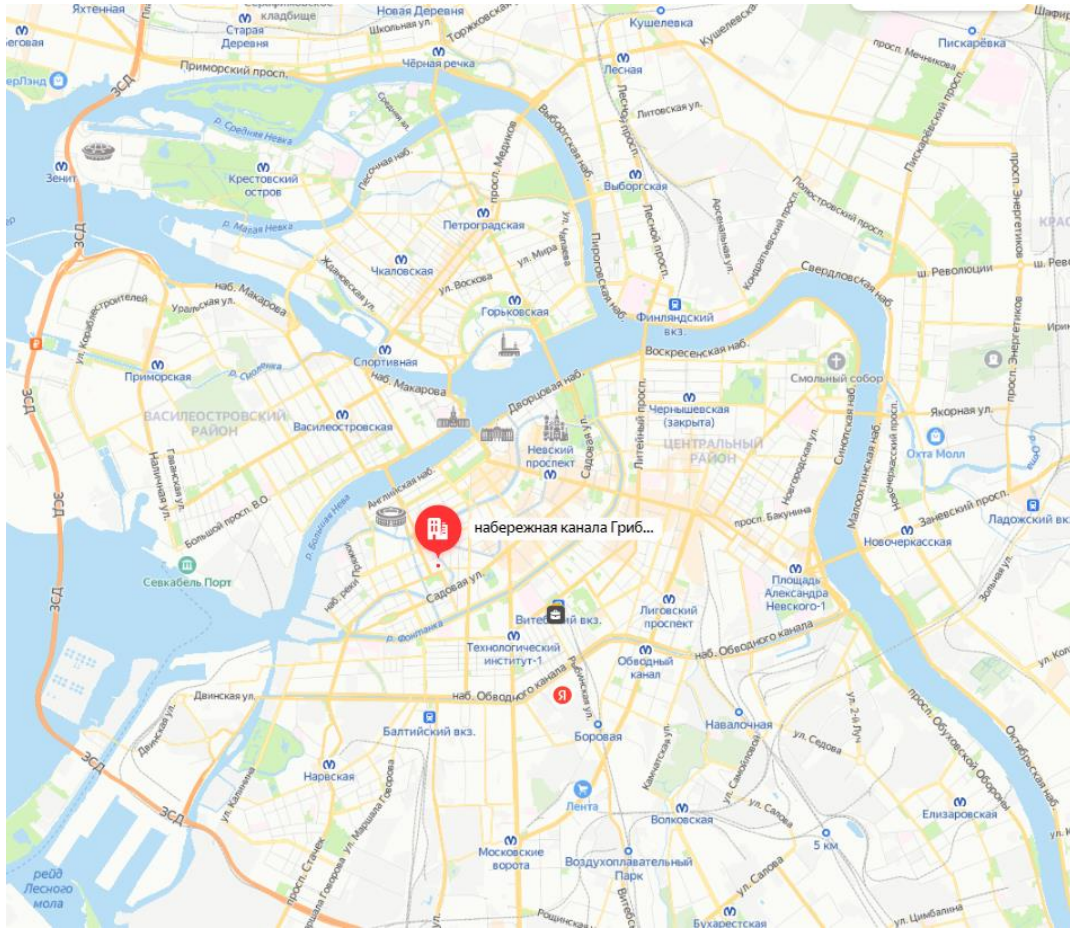
г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 113, литера. А,
помещение 4-Н

1. Данные об отчете

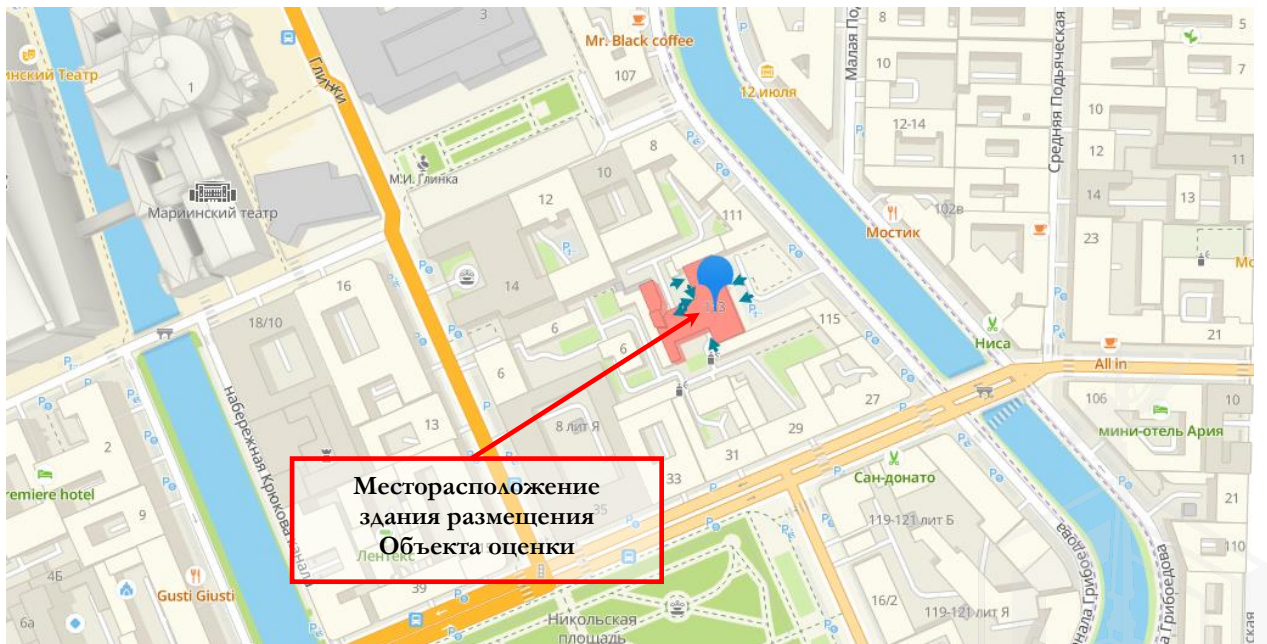
- 1.1. Дата проведения оценки: 15 марта 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

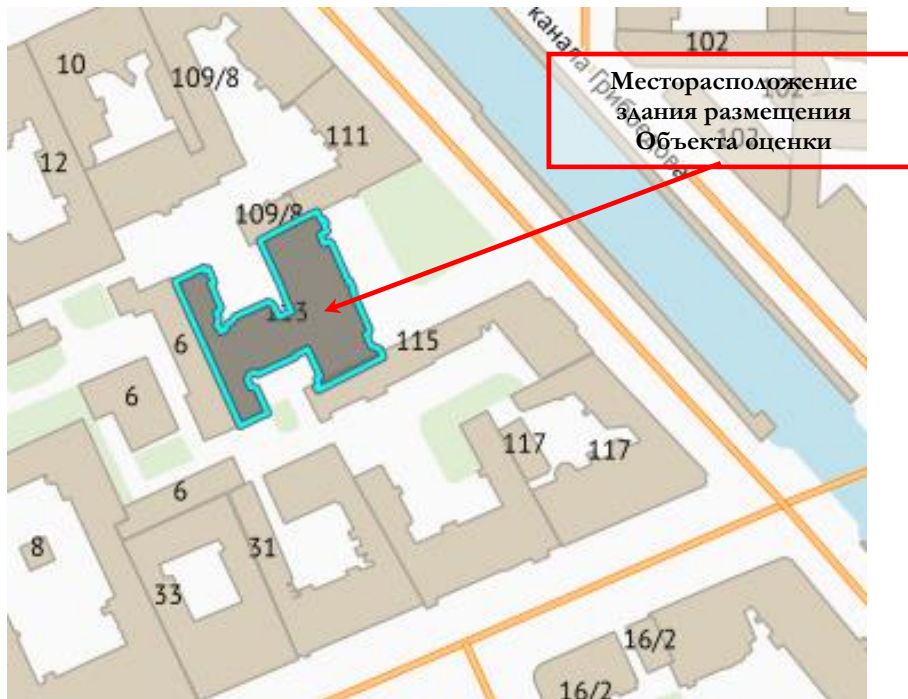
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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	78:32:0001250:2013
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1912
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	5 208,4
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

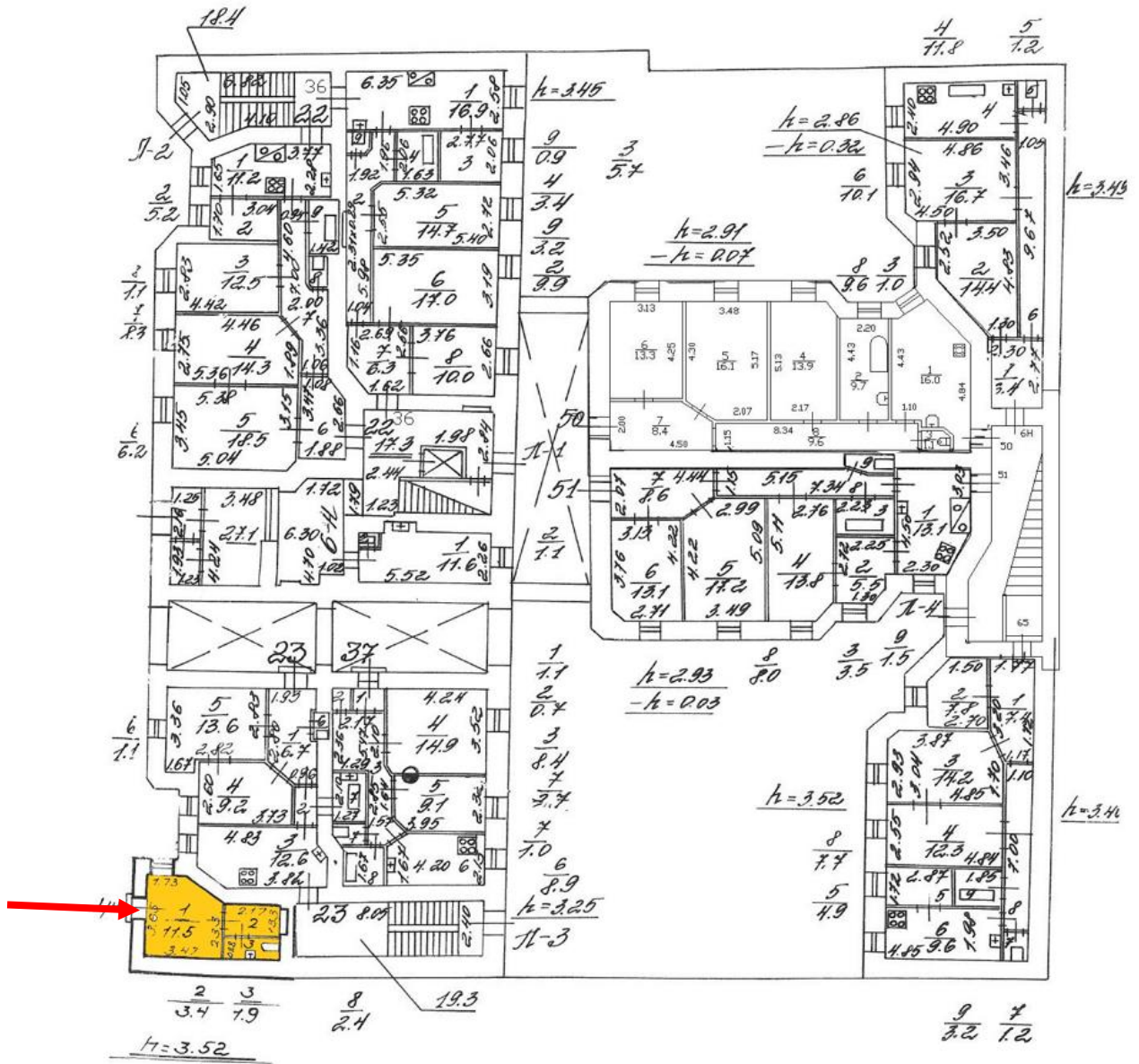
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001250:2420
Общая площадь, кв. м	16,8
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	3,52
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный вход со двора (двор отделен от набережной канала Грибоедова сплошным забором с воротами-решеткой, вход в помещение с набережной не виден)
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц
Наличие перепланировок	не выявлены

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/91823/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>



План этажа

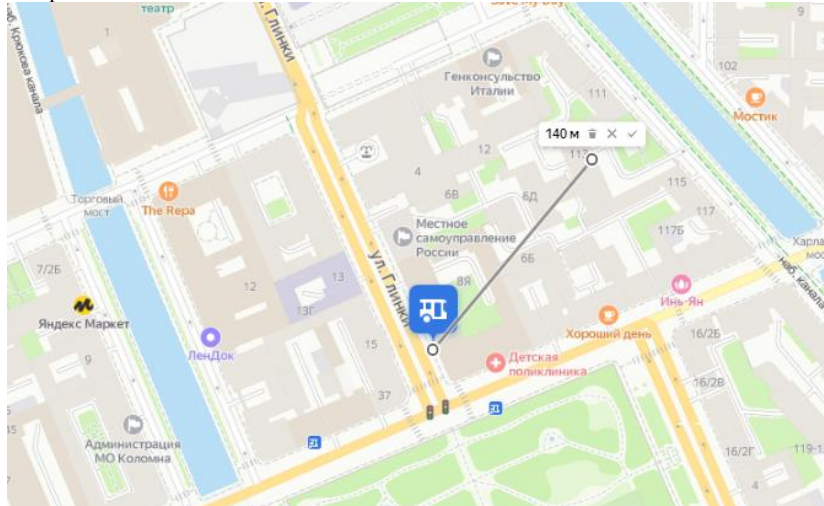
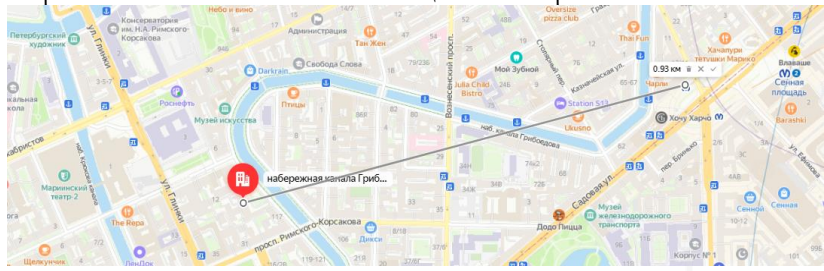
План 1 этажа



→ вход в Объект оценки (отдельный вход со двора)



2.4. 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 некотором удалении от набережной канала Грибоедова. Помещения в здании расположения Объекта оценки, а также в соседних зданиях, как правило, используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, рядом расположены Юсуповский сад и Никольский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ, а также высших учебных заведений. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Марининский театр и Музей железнодорожного транспорта, а также Никольский морской собор.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль канала Грибоедова.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Набережная канала Грибоедова в месте расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «ул. Глинки 8», где курсирует автобус 262 расположена на удалении около 140 метров.</p>  <p>Ближайшая станция метро «Сенная площадь» расположена на расстоянии 930 м от Объекта оценки по прямой.</p> 



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 17 февраля 2023г. № КУВИ-001/2023-39701990 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 20.02.2023 № 01-43-3649/23-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 113, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект оценки расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(32)).

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 № 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».

*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 (Малая Подьяческая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Средняя Подьяческая улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Римского-Корсакова)

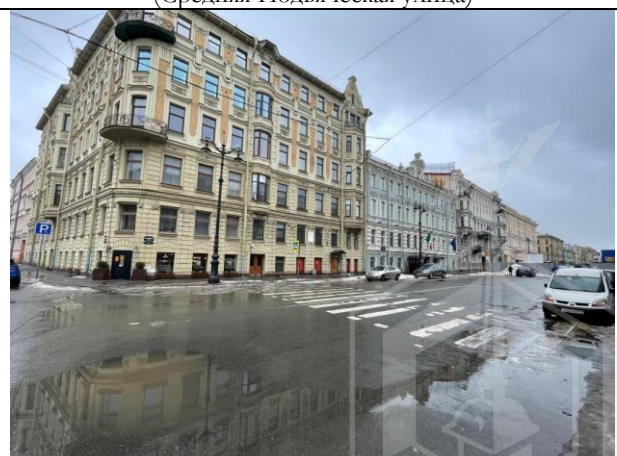


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Театральная площадь)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная канала Грибоедова)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 9. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 10. Входная группа Объекта оценки



Фото 11. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 12. Входная и оконная группа Объекта оценки





Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки

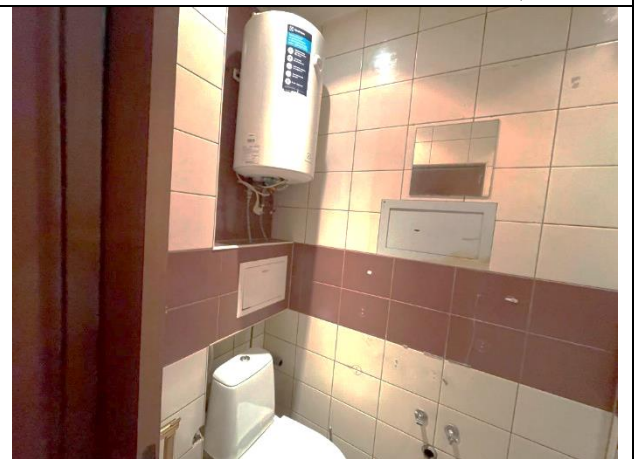


Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки

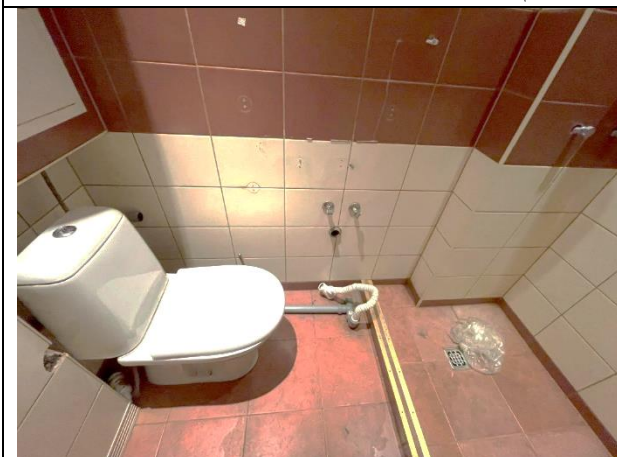
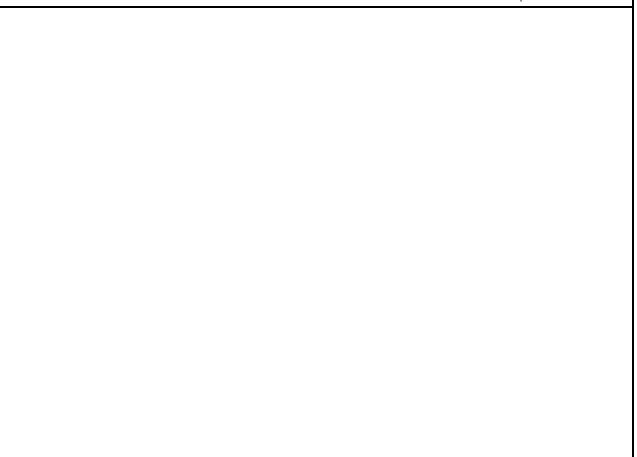


Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 15 «марта» 2023 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д.113, литера А, пом. 4-Н
2. Данные по помещению:

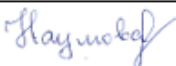
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001250:2420	16,8	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход со двора (двор отделен от набережной канала Грибоедова сплошным забором с воротами-решеткой, вход в помещение с набережной не виден)
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- 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 4-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на набережной канала Грибоедова в доме №113, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь помещения составляет 16,8 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора дома (двор отделен от набережной канала Грибоедова сплошным забором с воротами-решеткой, вход в помещение с набережной не виден). Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства - в помещении имеется электроснабжение, водоснабжение, отопление и канализация.
- Набережная канала Грибоедова в месте расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на некотором удалении от набережной канала Грибоедова. Помещения в здании расположения Объекта оценки, а также в соседних зданиях, как правило, используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, рядом расположены Юсуповский сад и Никольский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ, а также высших учебных заведений. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Марининский театр и Музей железнодорожного транспорта, а также Никольский морской собор.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

4. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	119 048
Диапазон стоимости, руб.	1 800 000 – 2 200 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 666 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	99 206

* 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

