

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

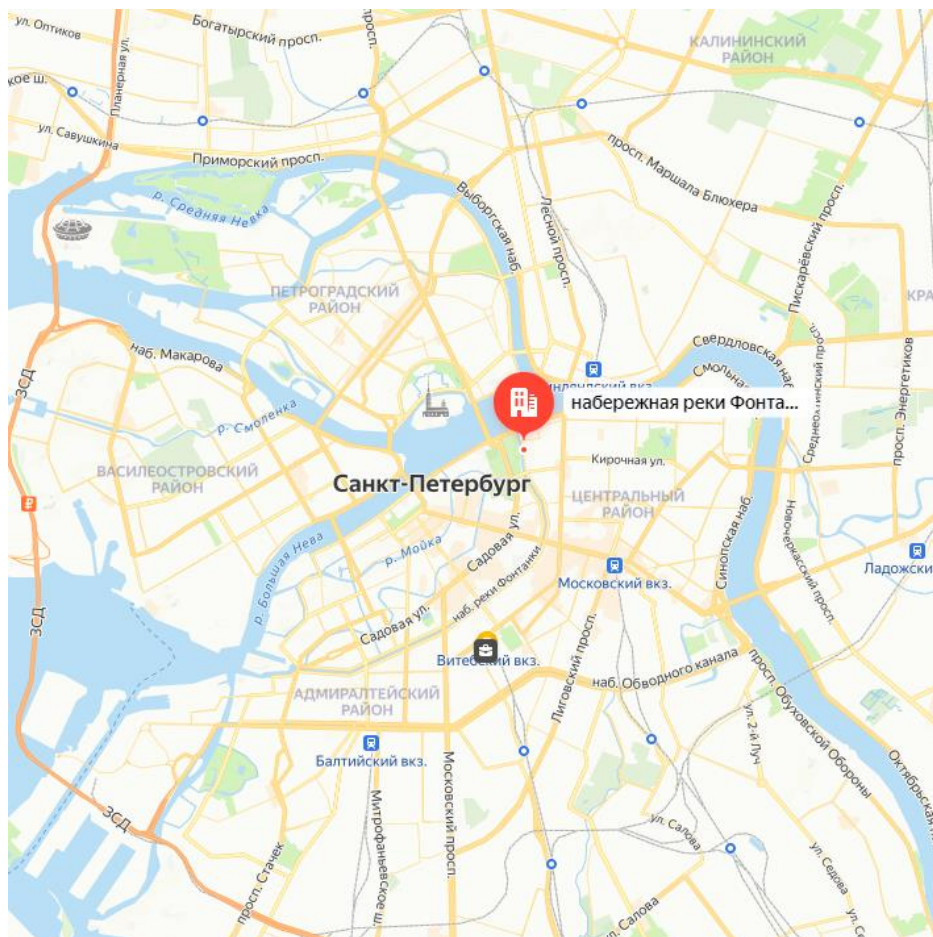
г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 8, литера. А,
помещение 6-Н

1. Данные об отчете

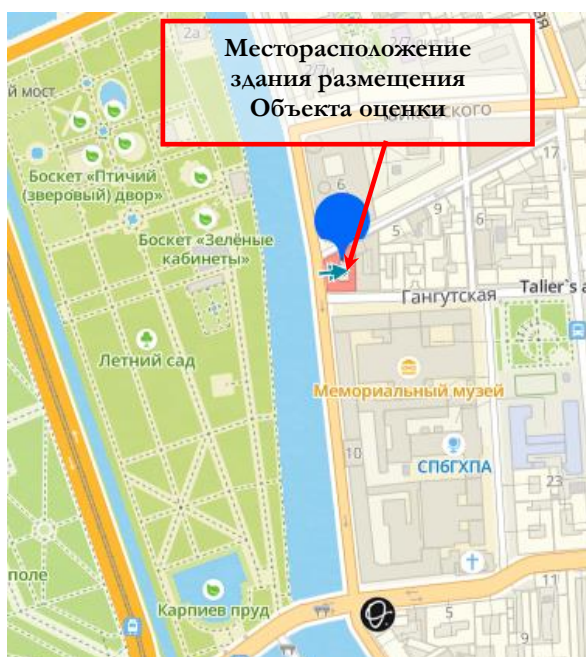
- 1.1. Дата проведения оценки: 14 февраля 2024 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



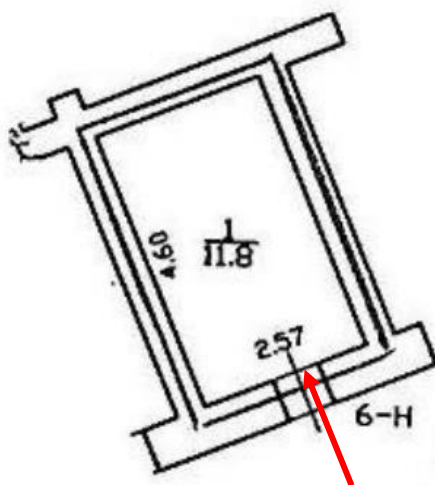
2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001105:1004
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1878
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	2501
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.12.2023г. № КУВИ-001/2023-291176088
Кадастровый номер объекта	78:31:0001105:1161	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.12.2023г. № КУВИ-001/2023-291176088
Общая площадь, кв. м	11,8	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.12.2023г. № КУВИ-001/2023-291176088
Занимаемый объектом этаж	цоколь	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.12.2023г. № КУВИ-001/2023-291176088
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.01.2024 г.
Оконные проемы	нет	согласно плану помещения и данным визуального осмотра
Вход	отдельный вход со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.01.2024 г.
Инженерные коммуникации	электроснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.01.2024 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.01.2024 г.
Наличие перепланировок	визуально не выявлены	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.01.2024 г.

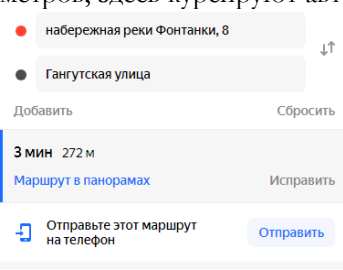
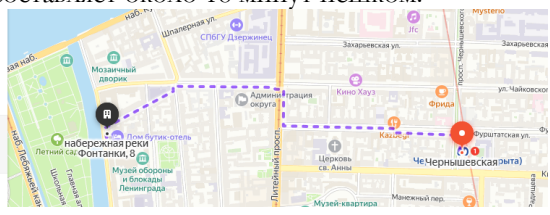
План помещения



— вход в Объект оценки;



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 красной линии набережной реки Фонтанки, а также улиц Гангутской и Оружейника Федорова. В соседнем здании расположен Областной суд Ленинградской области.</p> <p>Другие соседние здания – памятник архитектуры Соляной городок, Ансамбль главного дворцового управления, отель бутик Дом. Рядом находится Академия А.Л. Штигница, музей Штигница и Музей обороны и блокады Ленинграда.</p> <p>Использование помещений в соседних зданиях – преимущественно административное, общественно-деловое и жилое.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и 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 культуры и отдыха – в непосредственной близости расположен Летний сад и Марсово поле, а также Михайловский замок, Михайловский сад и Инженерный сквер.</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 улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность движения – средняя. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Гангутская улица» расположена на Гангутской улице на расстоянии около 300 метров, здесь курсируют автобусы №№46, 49</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 1500 м от Объекта оценки, что составляет около 18 минут пешком.</p> 



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25.12.2023г. № КУВИ-001/2023-291176088, ограничения прав и обременения объекта недвижимости – Прочие обременения объекта недвижимости от 13.07.2012 года №78-78-42/035/2012-457.

Согласно Письму КГИОП от 23.11.2023 № 01-43-28125/23-0-1 Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия «Жилой дом».

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 нормативными правовыми актами

Фотографии Объекта оценки

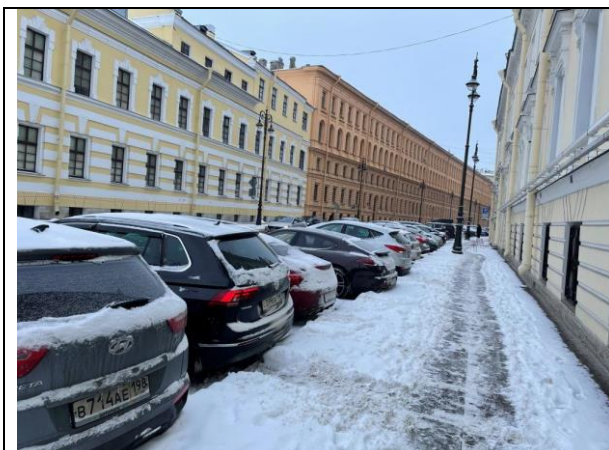


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)

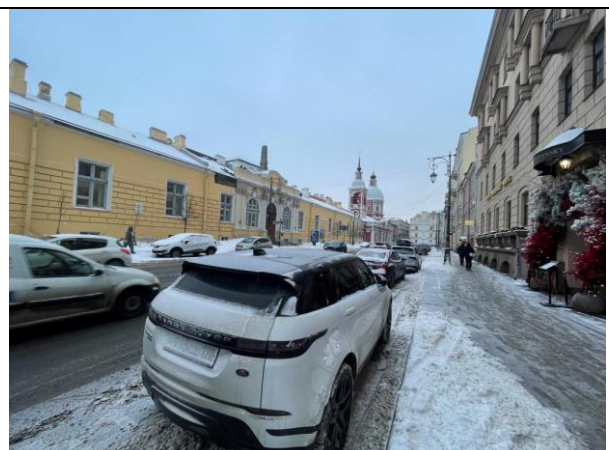


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Пестеля)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Соляной переулок)

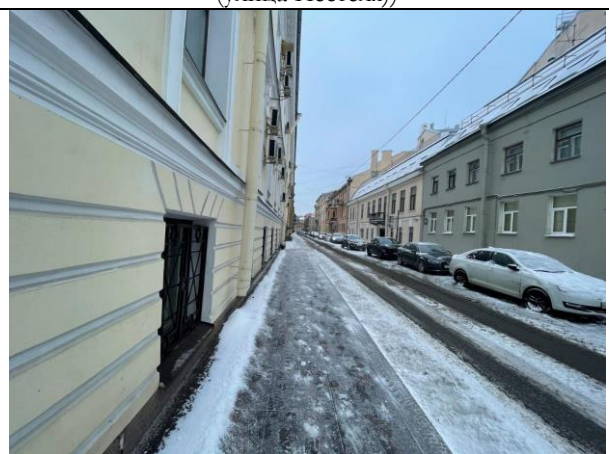


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Оружейника Фёдорова)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гангутская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гангутская улица)

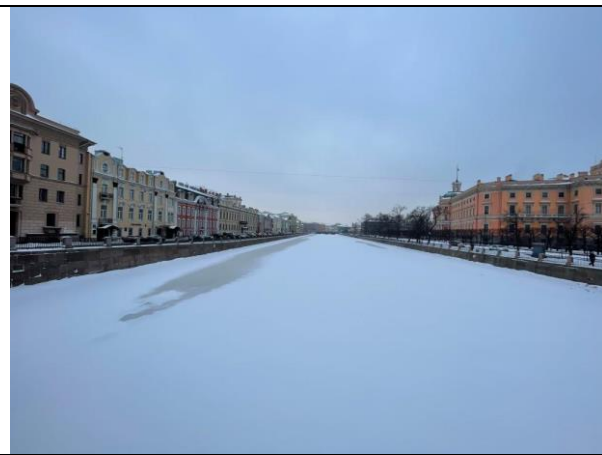


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб.реки Фонтанки)



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



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки

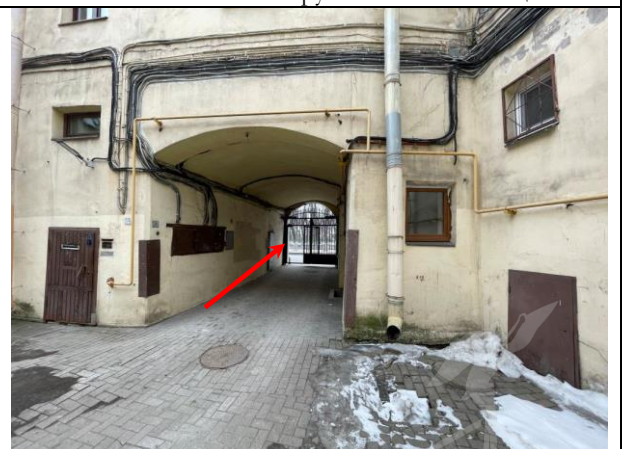


Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки

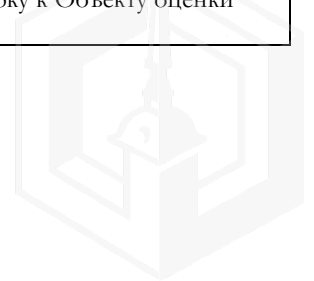




Фото 15. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 14 «февраля» 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д.8, литера. А, пом. 6-Н
2. Данные по помещению:

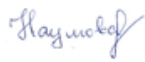
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001105:1161	11,8	цоколь	*	-	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

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

В результате обследования выявлено:

- помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- в помещении проходят транзитные трубы;
- 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 6-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на набережной реки Фонтанки в доме №8, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь. Площадь помещения составляет 11,8 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора дома. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. На объекте имеется электроснабжение.
- Интенсивность транспортных потоков средняя. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение помещения 6-Н) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии набережной реки Фонтанки, а также улиц Гангутской и Оружейника Федорова. Использование помещений в соседних зданиях – преимущественно административное, общественно-деловое и жилое.
- Окружающая территория представлена множеством объектов культуры и отдыха – в непосредственной близости расположен Летний сад и Марсово поле, а также Михайловский замок, Михайловский сад и Инженерный сквер.

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

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	900 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	76 271
Диапазон стоимости, руб.	810 000 – 990 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	750 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	63 559

* Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

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.

