

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

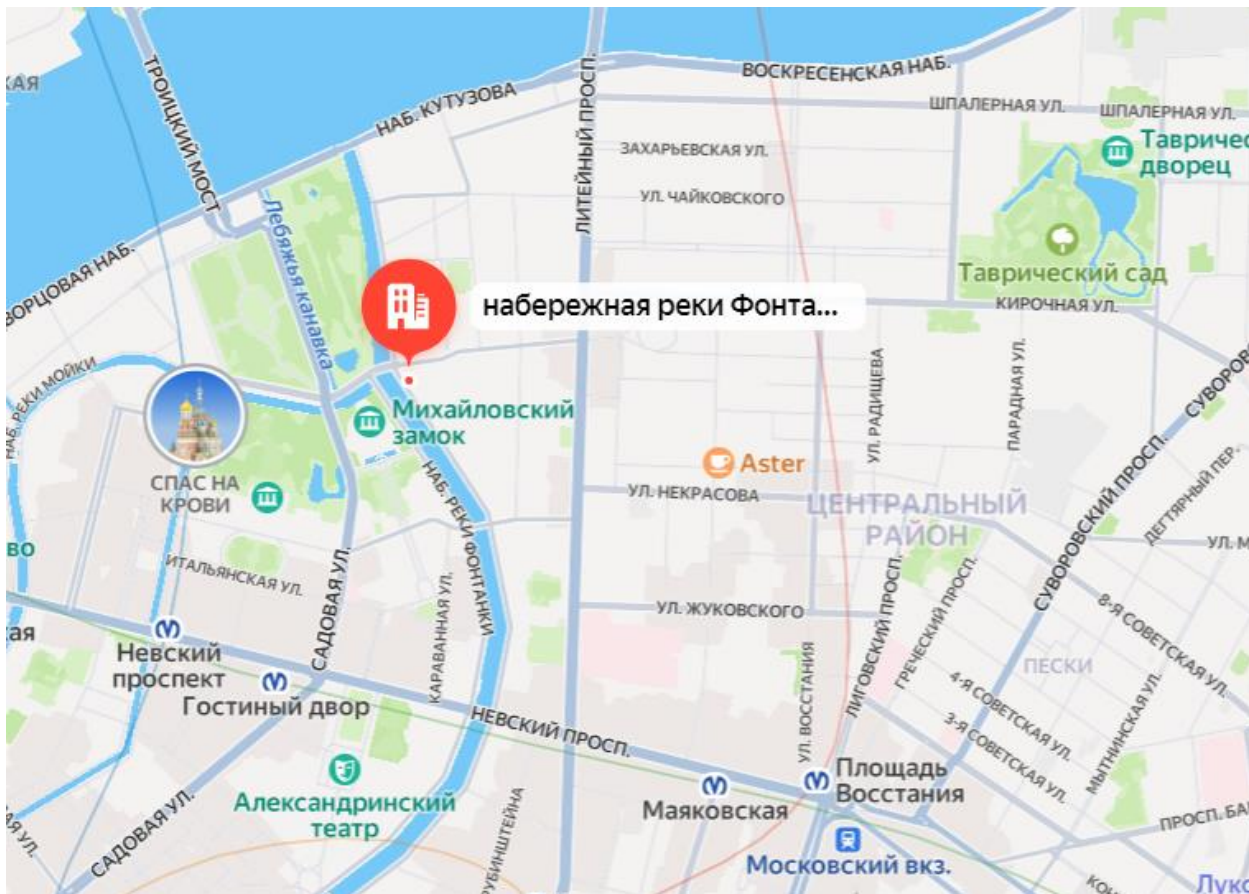
Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 14, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

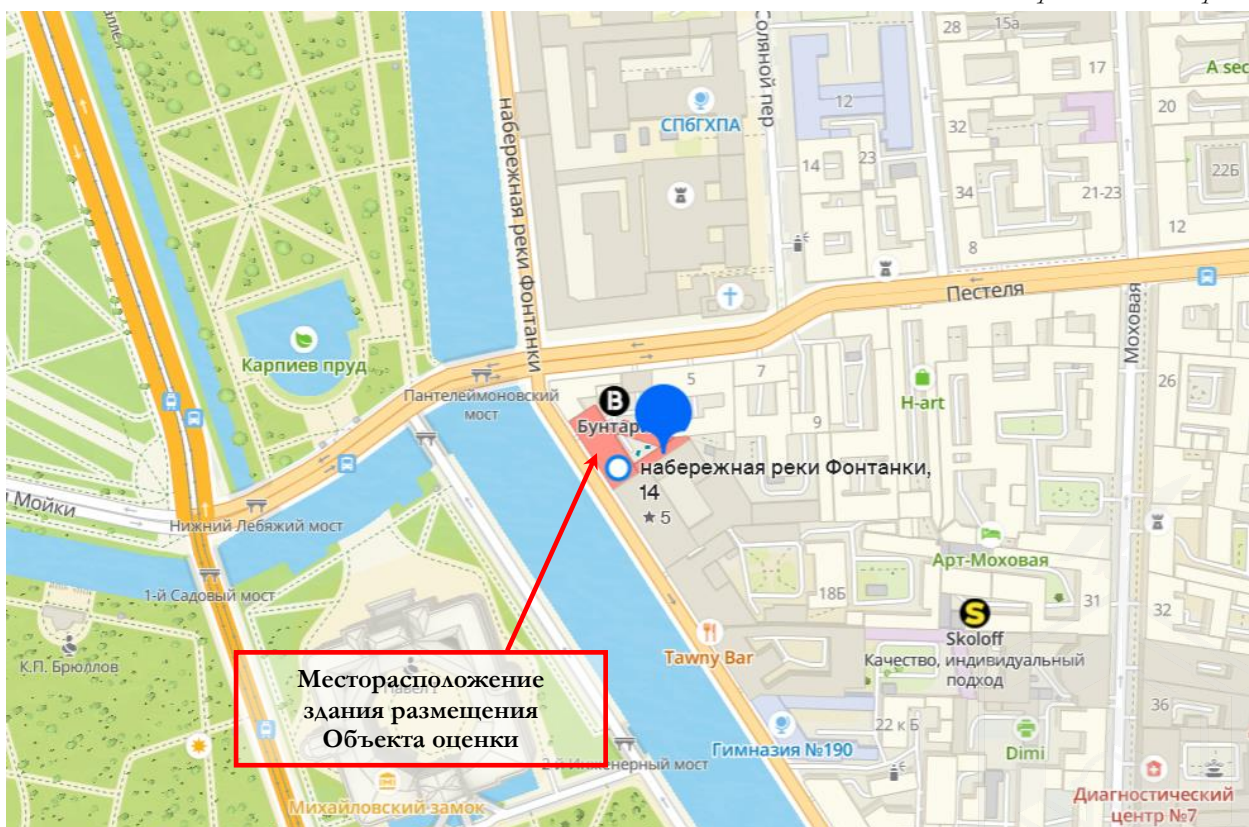
- 1.1. Дата оценки: 27 марта 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001189:2009
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1846
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5 (в том числе 1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

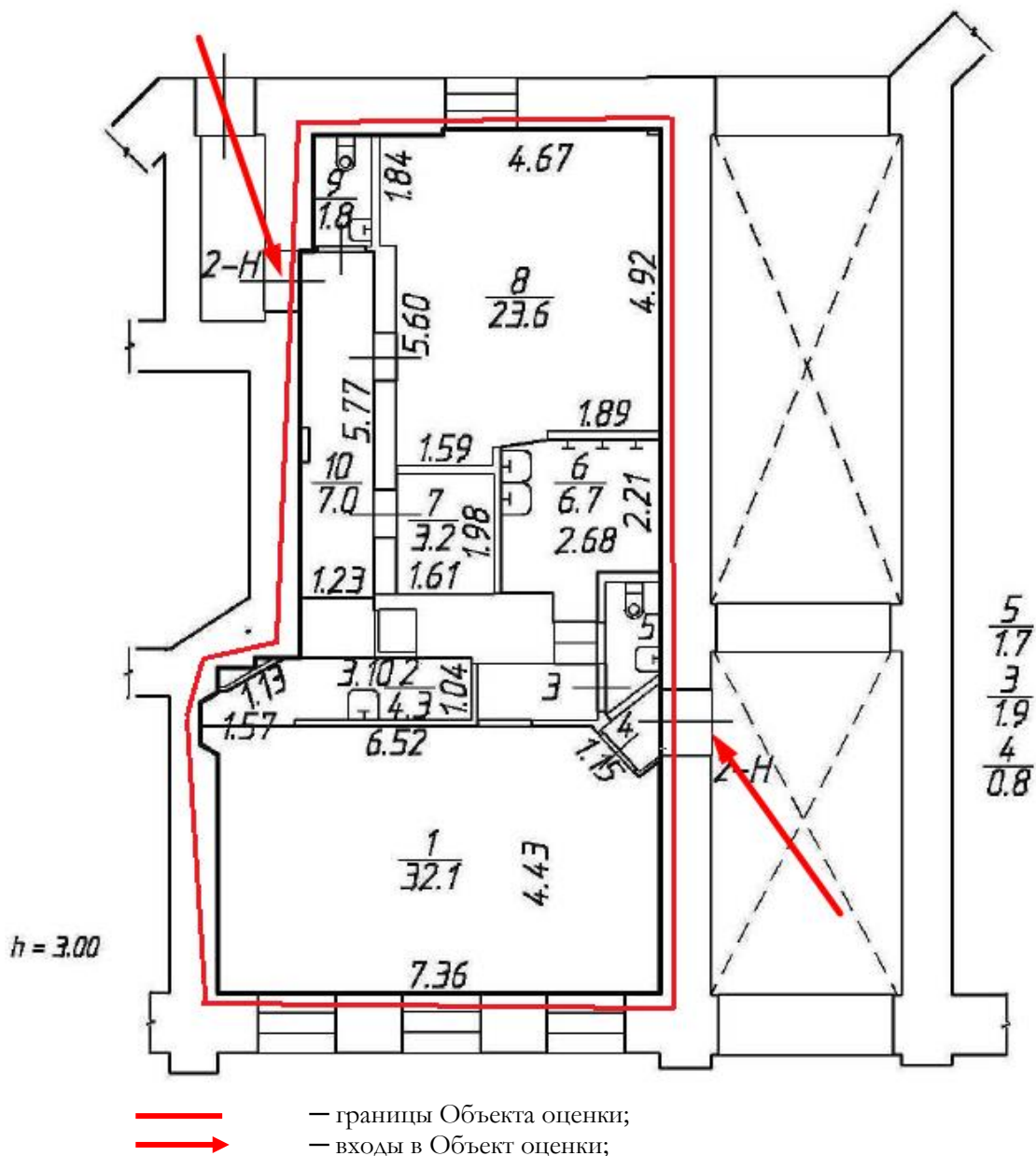
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71287400
Кадастровый номер объекта	78:31:0001189:3070	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71287400
Общая площадь, кв. м	83,1	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71287400
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71287400
Состояние	нормальное	В соответствии с визуальным осмотром
Высота помещения, м	3,00	В соответствии с планом помещения
Оконные проемы	есть, ориентированы на улицу и во двор	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный со двора и отдельный из-под арки	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2024 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено <ul style="list-style-type: none"><li>в ч.п.2,5,6 демонтировано сантехническое оборудование (раковина);</li><li>в ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина),</li><li>в ч.п.3 установлено сантехническое оборудование (раковина),</li><li>в ч.п.8 установлено сантехническое оборудование (2 раковины),</li></ul>	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2024 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	перегородки между ч.п.1,2,3 демонтированы, установлены новые перегородки, образована новая ч.п.	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2024 г.

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



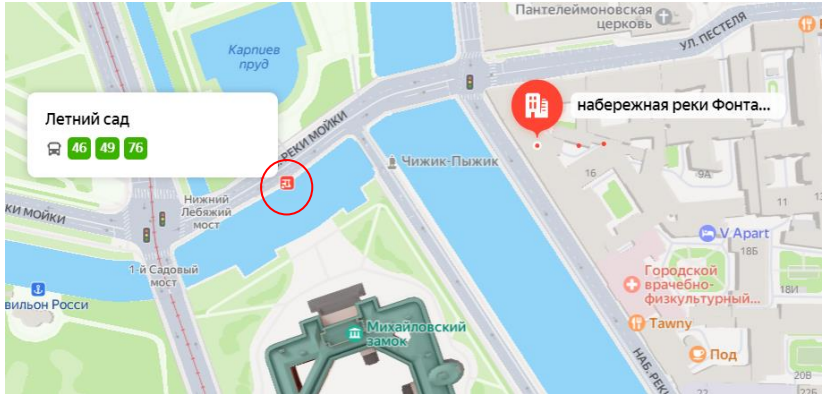
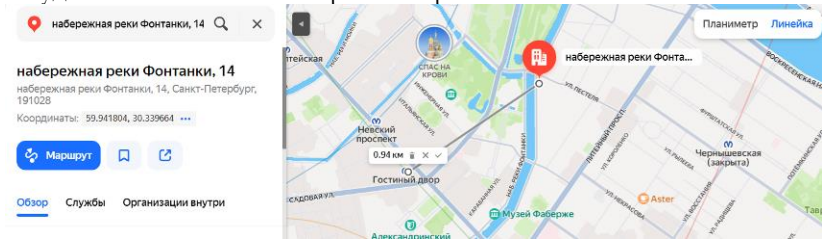
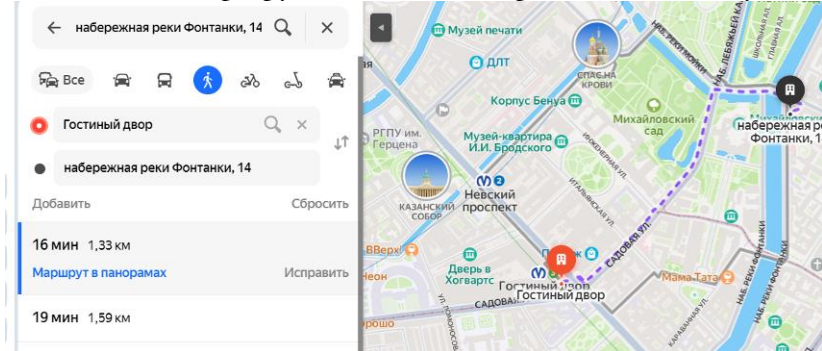
План помещения

План 1 этажа



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 на «красной» линии набережной реки Фонтанки. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ресторан «Salone pasta&amp;bar», кафе «LaCelletta», кафе «Lamp» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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 4-этажной исторической застройкой города.</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 Инженерный сквер, Михайловский сад, Летний сад в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. В районе находится Большой Санкт-Петербургский государственный цирк.</p>

	Имеется много учреждений культуры и искусства
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Доступ в помещение	Доступ к Объекту осуществляется через двор, вход со стороны набережной реки Фонтанки.
Транспортная доступность	<p>Набережная Реки Фонтанки в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное дворовое местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 100 метров (3 минут пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта: автобусы №46, 49, 76</p>  <p>От ближайшей станции метро «Гостиный двор» Объект находится на удалении около 940 метров по прямой.</p>  <p>Пешеходный маршрут до станции метро займет 16 минут.</p> 



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71287400 зарегистрированы ограничения прав и обременение объекта недвижимости:

вид:	Объект культурного наследия
дата государственной регистрации:	28.04.2015 16:20:51
номер государственной регистрации:	78-78/042-78/089/026/2015-394/2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Решение Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов, № 891, выдан 16.11.1970
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Согласно Письму КГИОП № 01-43-3028/24-0-1 от 12.02.2024 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 14, литера А на основании решения Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся «О включении зданий в список памятников архитектуры местного значения» от 16. 11.1970 № 891 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Бывш . 2 дома Олсуфьевых".

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

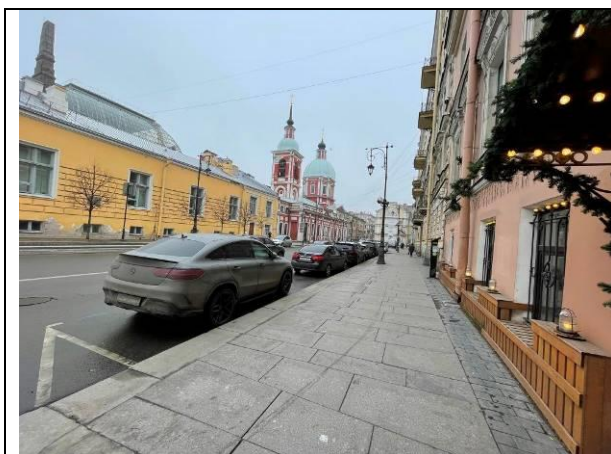


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Пестеля)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Соляной переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Мойки)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Летний сад)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Мойки)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Фонтанки)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

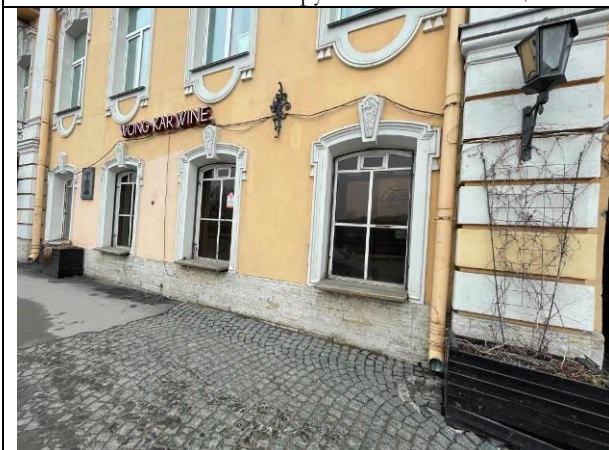


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

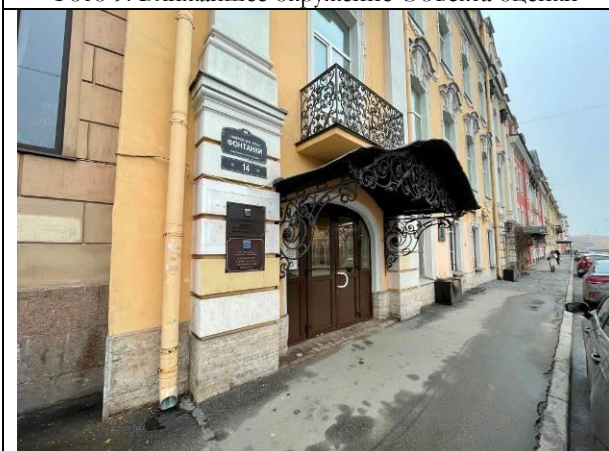


Фото 11. Адрес Объекта оценки

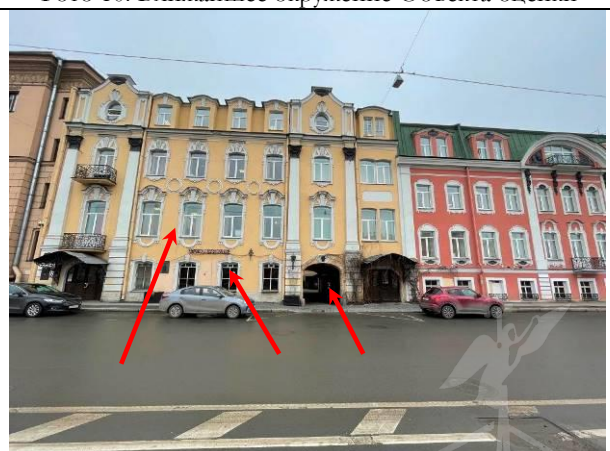


Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки, оконная группа Объекта оценки

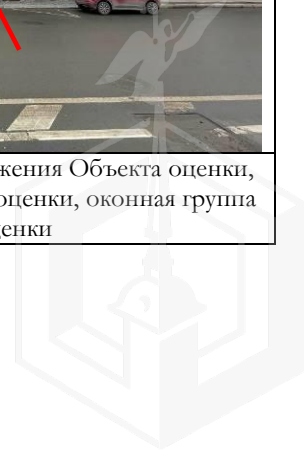




Фото 13. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 15. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки

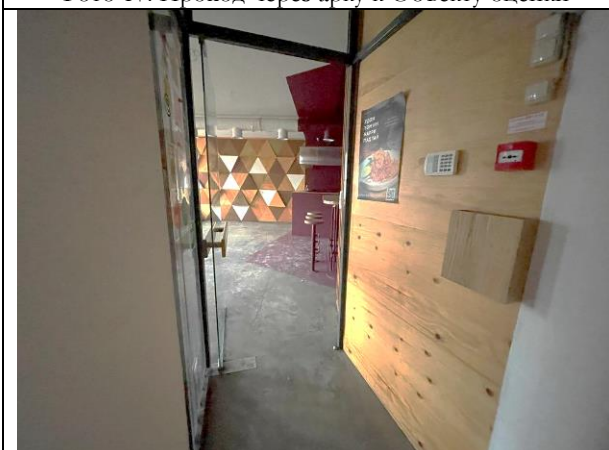


Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Тишичное состояние Объекта оценки



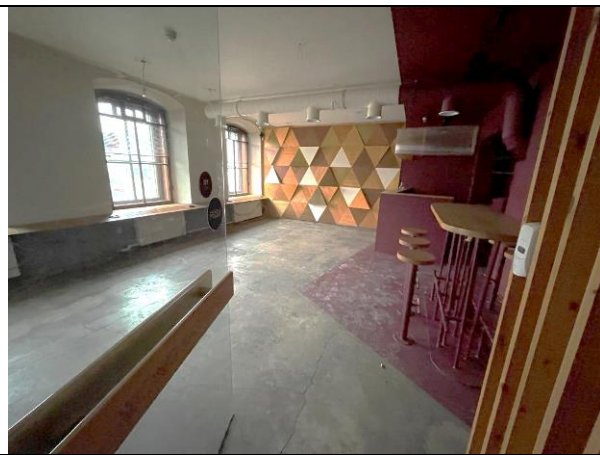


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

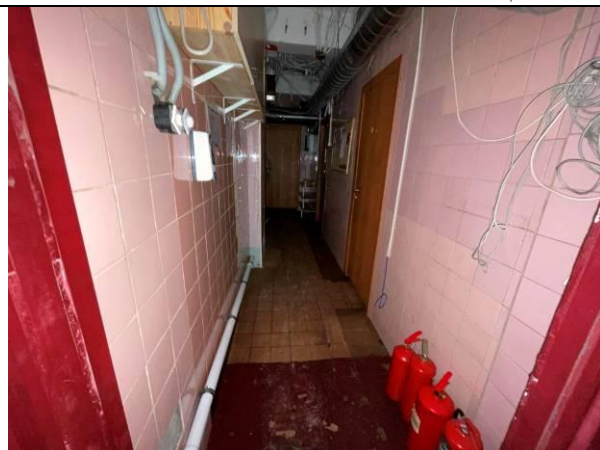


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



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. Входная группа Объекта оценки

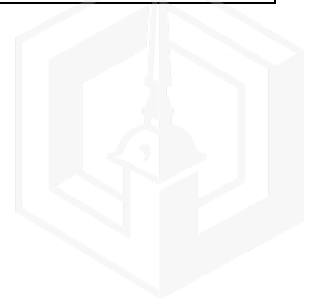




Фото 37. Входная группа Объекта оценки (со двора)



Фото 38. Оконная группа Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещений от 27 марта 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 14, литера А, помещение 2-Н

Данные по помещению:

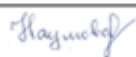
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001189:3070	83,1	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: в помещении отдельный вход со двора и отдельный из-под арки;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации;

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 09.02.2024 г.:
  - В ч.п.2,5,6 демонтировано сантехническое оборудование (раковина);
  - В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина),
  - В ч.п.3 установлено сантехническое оборудование (раковина),
  - В ч.п.8 установлено сантехническое оборудование (2 раковины),
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 09.02.2024 г установлено, что в помещении имеются перепланировки:
  - Перегородки между ч.п.1,2,3 демонтированы, установлены новые перегородки, образована новая ч.п.

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 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на набережной Реки Фонтанки, дом 14, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 83,1 кв. м. Вход в помещение – отдельный из-под арки и отдельный со двора. Вход со стороны набережной Реки Фонтанки. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Оконные проемы ориентированы на улицу (на набережную) и во двор. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ресторан «Salone pasta&bar», кафе «LaCelletta», кафе «Lampa» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

## 2.6. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>10 900 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	131 167
Диапазон стоимости, руб.	9 810 000 – 11 990 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	9 083 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	109 306

\* 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.

