

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

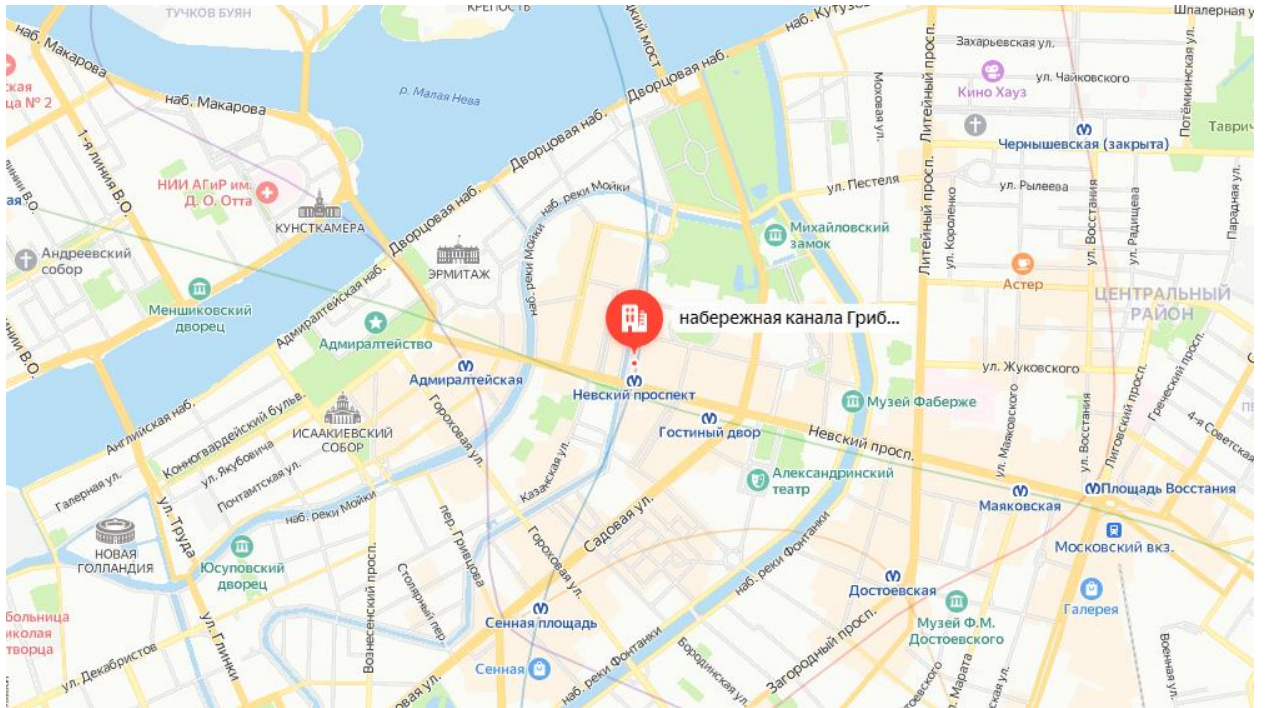
Санкт-Петербург, набережная Канала Грибоедова, дом 12, литера. А,  
помещение 3-Н

1. Данные об отчете

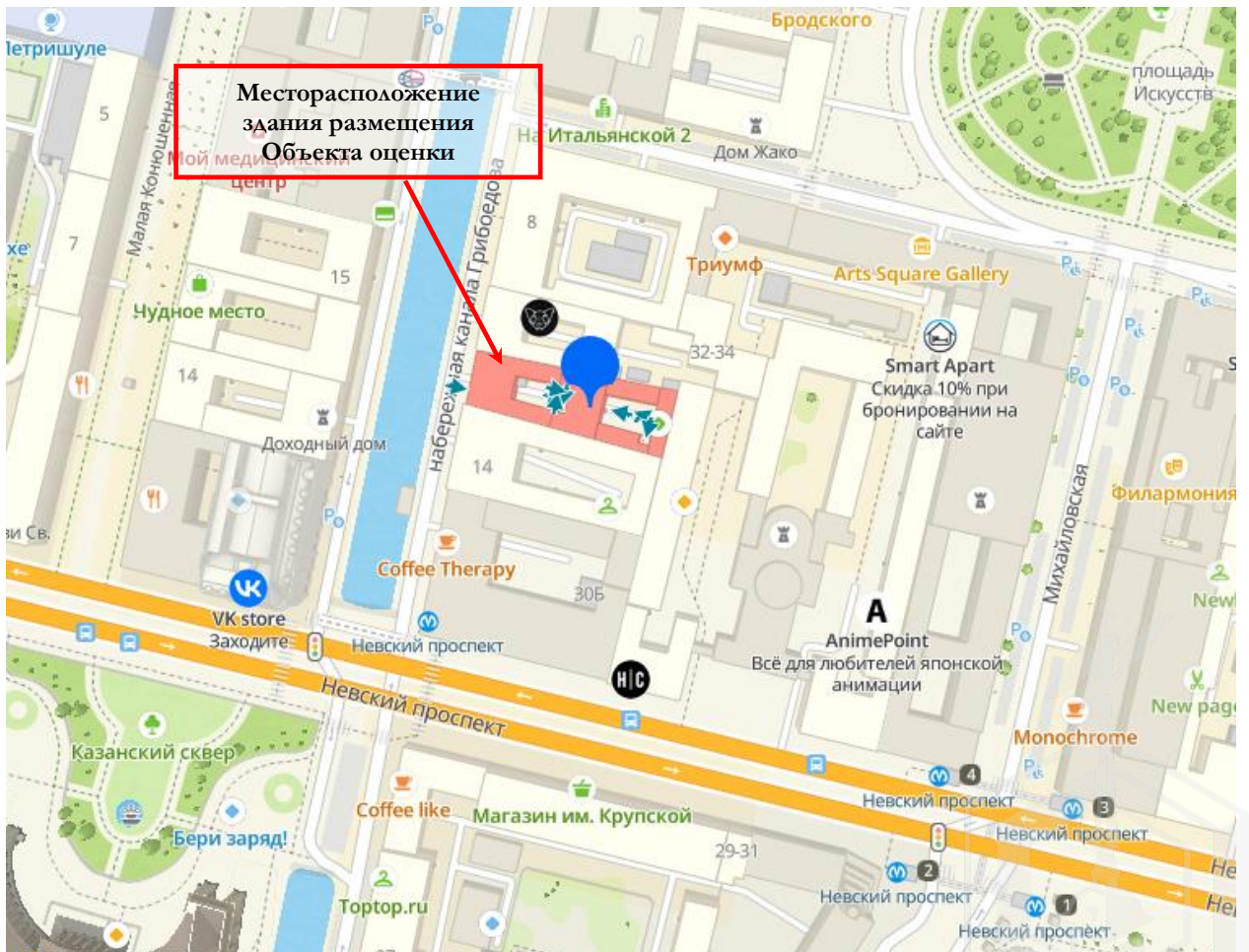
- 1.1. Дата оценки: 22 мая 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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>

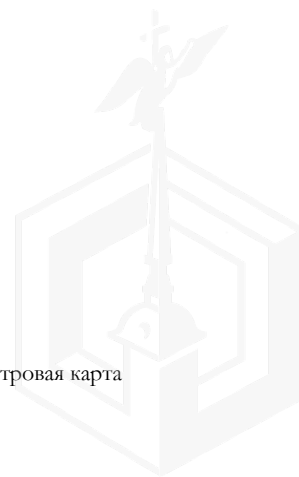
Кадастровый номер	78:31:0001288:3005
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1864
Год последнего капитального ремонта	1953
Этажность	6 (в том числе 1 подземных)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

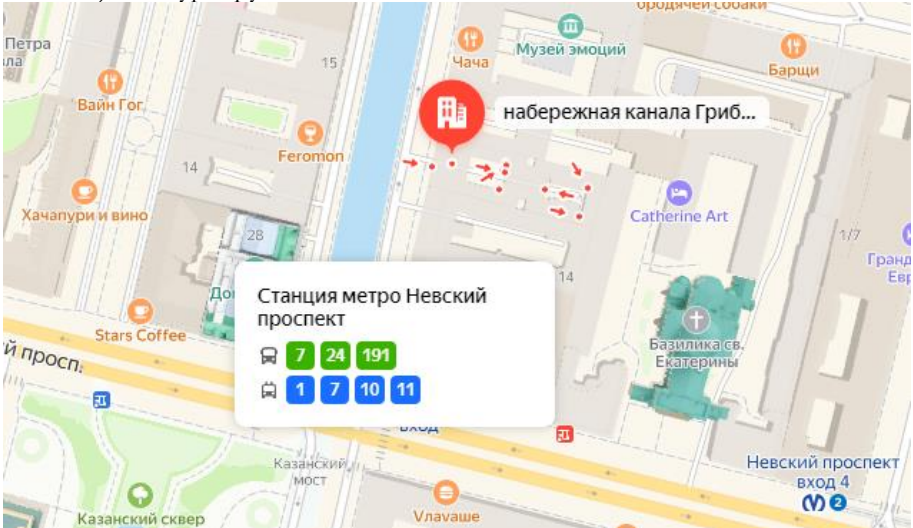
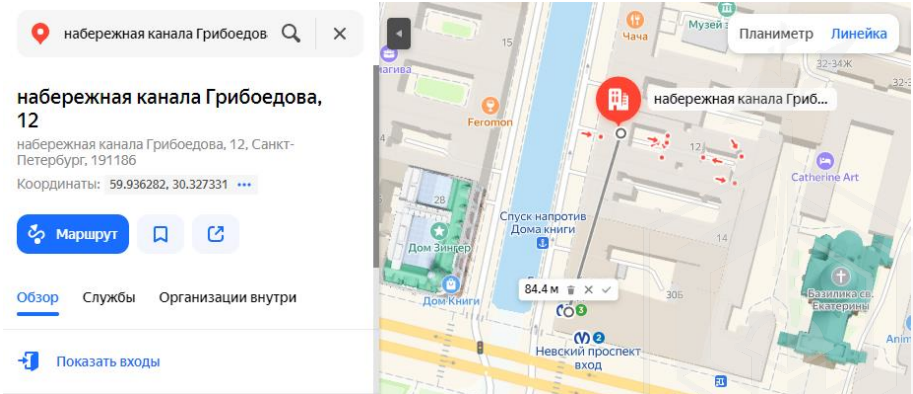
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 10.01.2024г. № КУВИ-001/2024-6589821
Кадастровый номер объекта	78:31:0001288:3330	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 10.01.2024г. № КУВИ-001/2024-6589821
Общая площадь, кв. м	23,5	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 10.01.2024г. № КУВИ-001/2024-6589821
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 10.01.2024г. № КУВИ-001/2024-6589821
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.01.2024 г.
Текущее использование	в помещении находится имущество третьих лиц	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	в ч.п.1 установлены перегородки с дверью, оборудована новая ч.п.; в ч.п.1 оконный проем зашит.	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 09.01.2024 г.

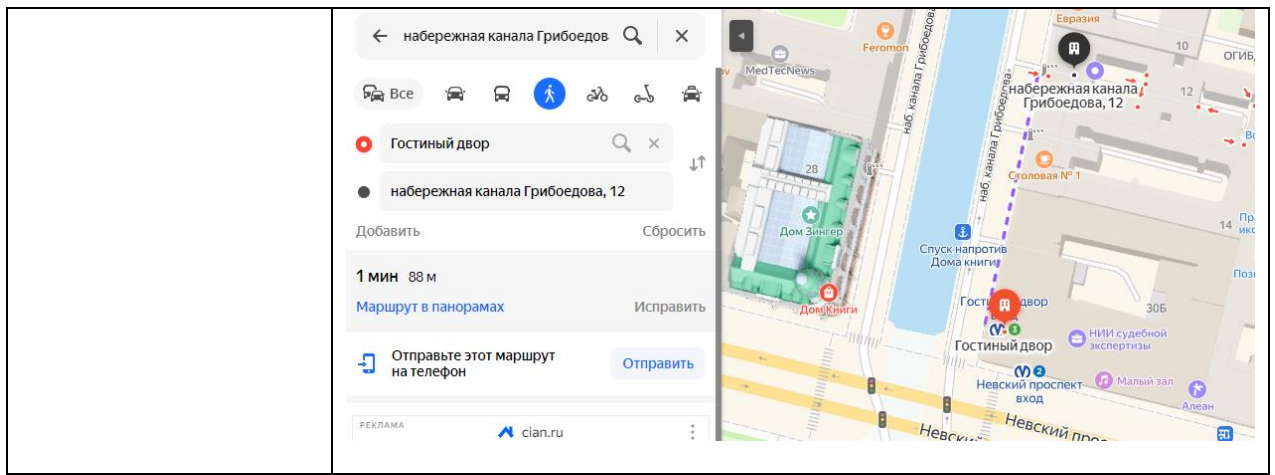
<sup>1</sup> Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>





### 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 Канала Грибоедова, в непосредственной близости от Невского проспекта, и Итальянской улицы.</p> <p>Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают предприятия общепита (Столовая №1, Магазин сувениров, 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>Набережная канала Грибоедова характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Невский проспект является главной транспортной магистралью Санкт-Петербурга и характеризуется очень высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Невский проспект» расположена на удалении около 150 метров (2 минуты пешком), где курсируют:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Гостинный двор» расположена на удалении около 84,4 м от Объекта оценки по прямой, что составляет около 2 минут пешком.</p>  <p>пешеходный маршрут займет не более 1 минуты</p>



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 10.01.2024г. № КУВИ-001/2024-6589821, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 10.01.2024 № 01-43-132/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 12, литера А 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: единой охранной зоне (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 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение Невского проспекта и Думской улицы)

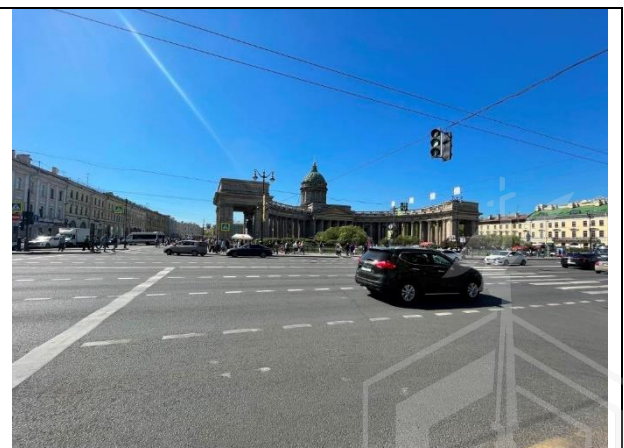


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение Невского проспекта и набережной канала Грибоедова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Невский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Михайловская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Чебоксарский переулок)

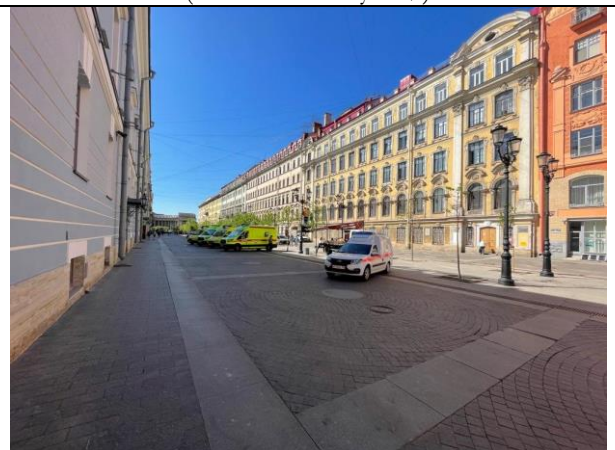


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(малая Конюшенная улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Итальянская улица)

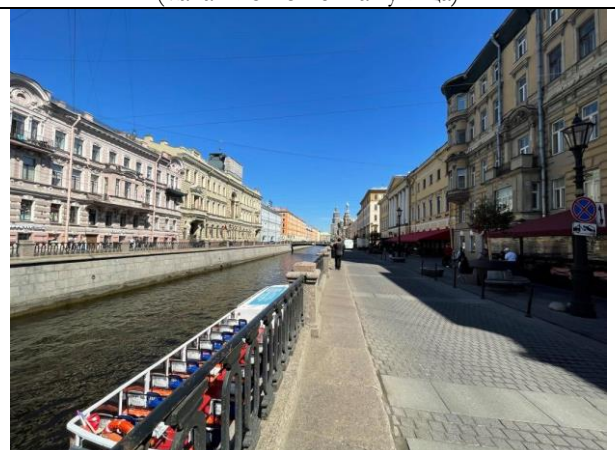


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(набережная канала Грибоедова)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

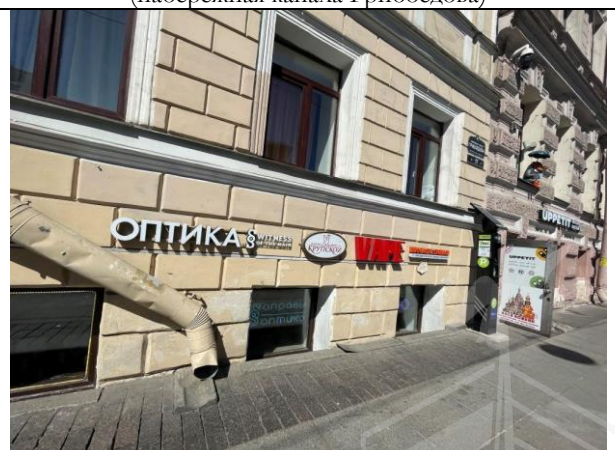


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

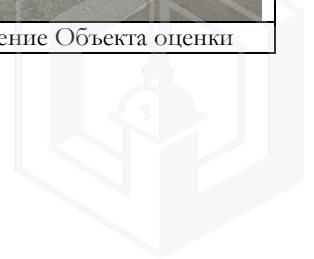




Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Адрес Объекта оценки



Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку к объекту оценки

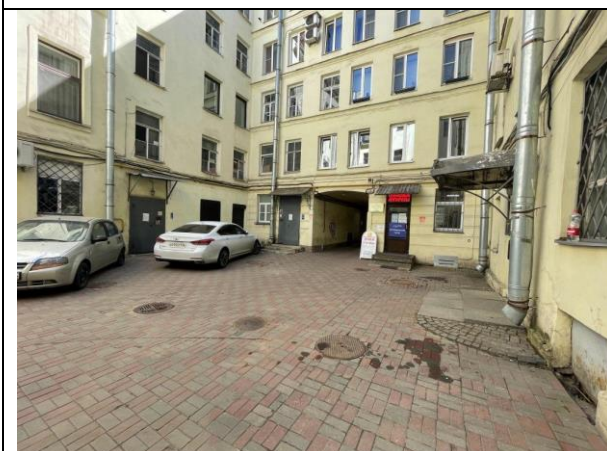


Фото 17. Внутривортовая территория Объекта оценки



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки





Фото 19. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Оконная группа Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

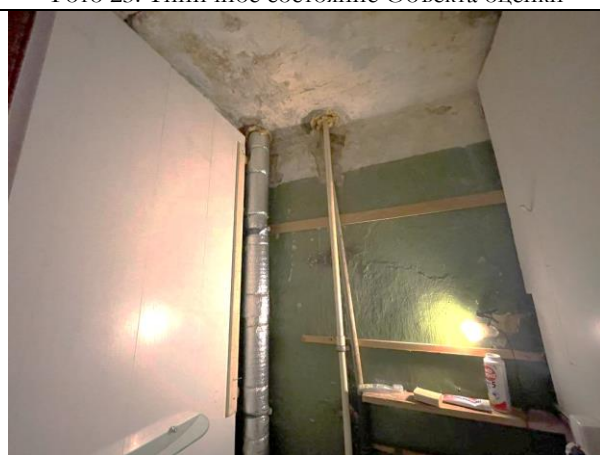
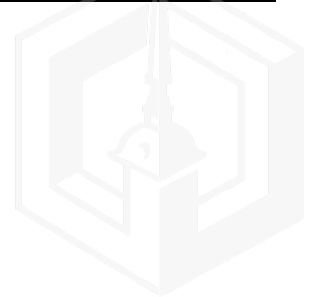


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки





## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 22 мая 2024 года

1. Адрес объекта:  
Санкт-Петербург, набережная Канала Грибоедова, дом 12, литера А, помещение 3-Н
2. Данные по помещению:

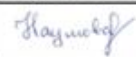
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001288.3330	23,5	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом\*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации.

В результате обследования выявлено:

- В помещении находится имущество третьих лиц.
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 09.01.2024 г.:
  - В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (унитаз, раковина).
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 09.01.2024 г. в помещении выявлены перепланировки:
  - В ч.п.1 установлены перегородки с дверью, оборудована новая ч.п.
  - В ч.п.1 оконный проем зашит.

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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на набережной канала Грибоедова в доме №12, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 23,5 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы имеются. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой и объектами рекреации, в частности в непосредственной близости расположен «Казанский сквер», в шаговой доступности расположено множество других скверов: Михайловский, Екатерининский и другие.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости расположено много памятников архитектуры, скверов и прочего.

Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии набережной Канала Грибоедова, в непосредственной близости от Невского проспекта, и Итальянской улицы.

Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают предприятия общепита, магазины Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг) и мини-отели, 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>3 700 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	157 447
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	131 206

\*

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.

