

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

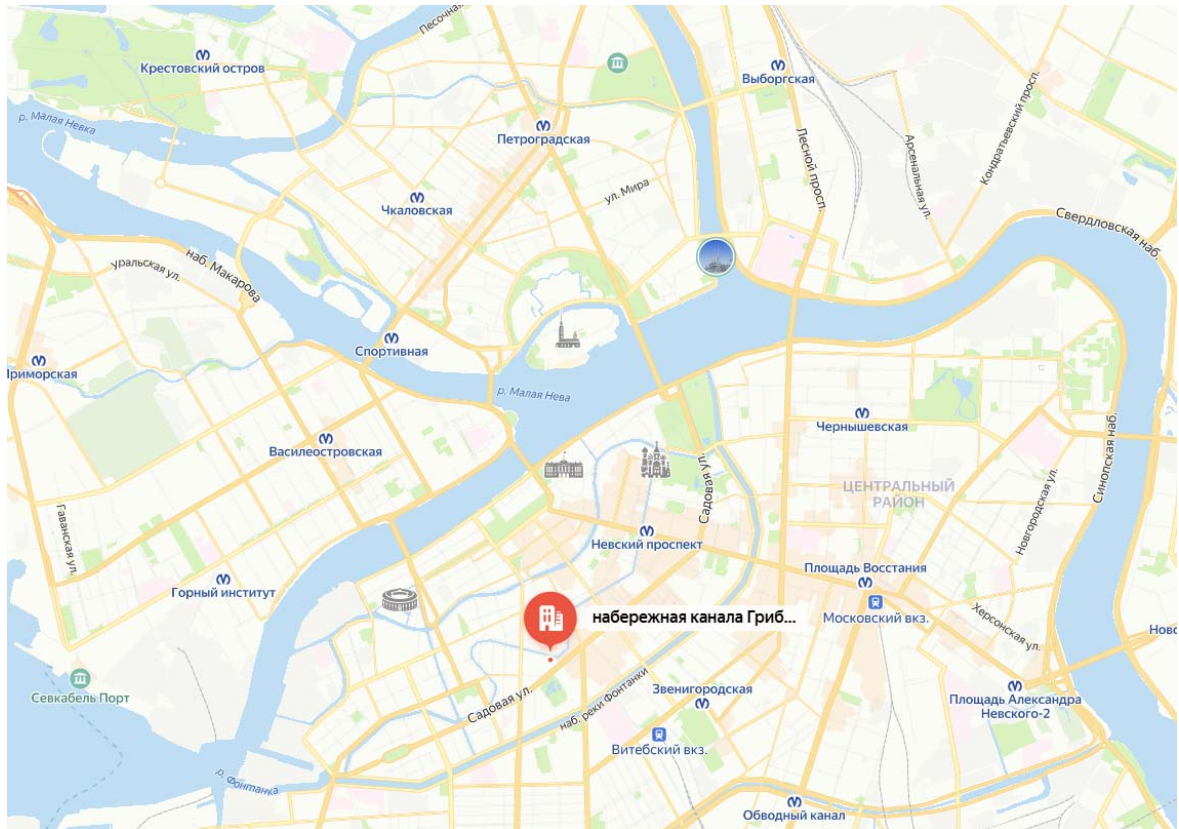
Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 68, литера. А,
помещение 2-Н

1. Данные об отчете

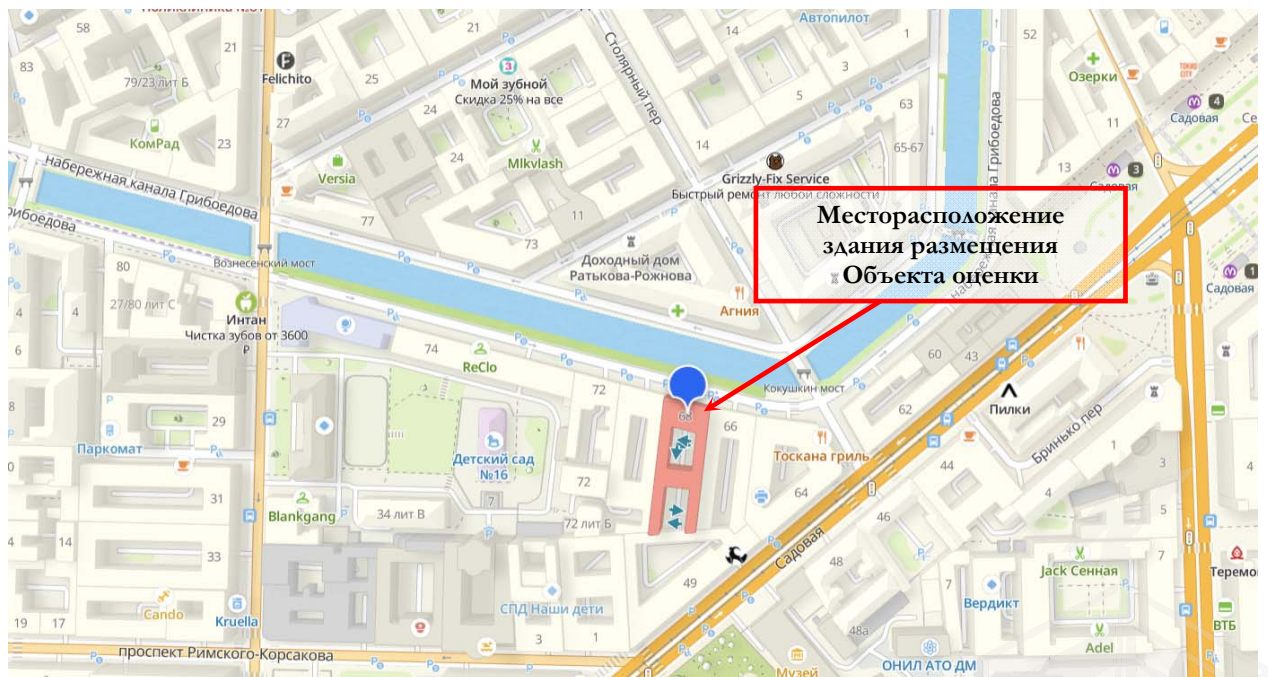
- 1.1. Дата оценки: 24 марта 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001149:3019
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1903
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

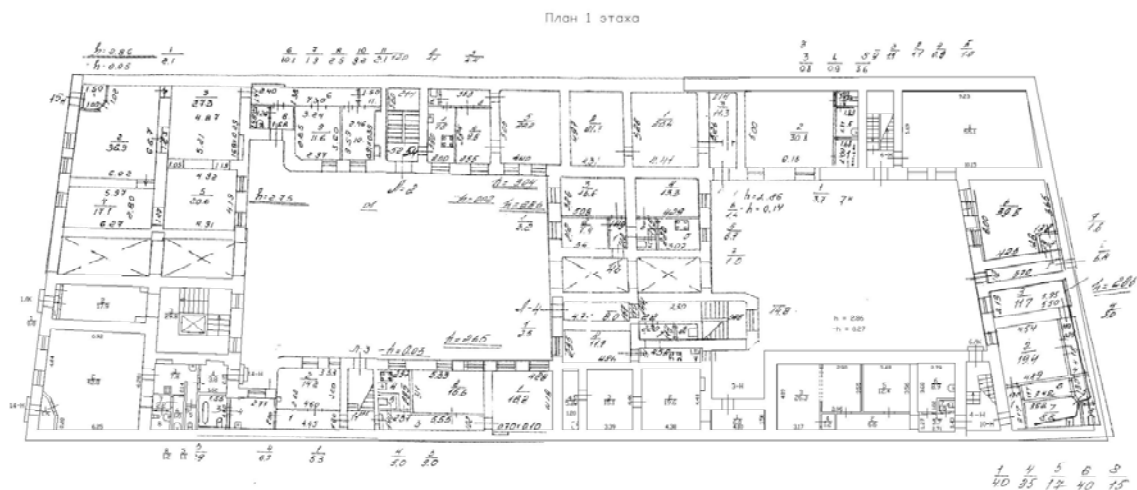
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 06.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60291061
Кадастровый номер объекта	78:32:0001149:3356	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 06.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60291061
Общая площадь, кв. м	30,5	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 06.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60291061
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 06.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60291061
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	Общий со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.02.2025 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	в помещении проходят транзитные трубы; в ч.п.2 установлено сантехническое оборудование (унитаз, ванна) входная дверь в помещение демонтирована один из оконных проемов в ч.п.2 зашит в ч.п.2 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.02.2025 г.

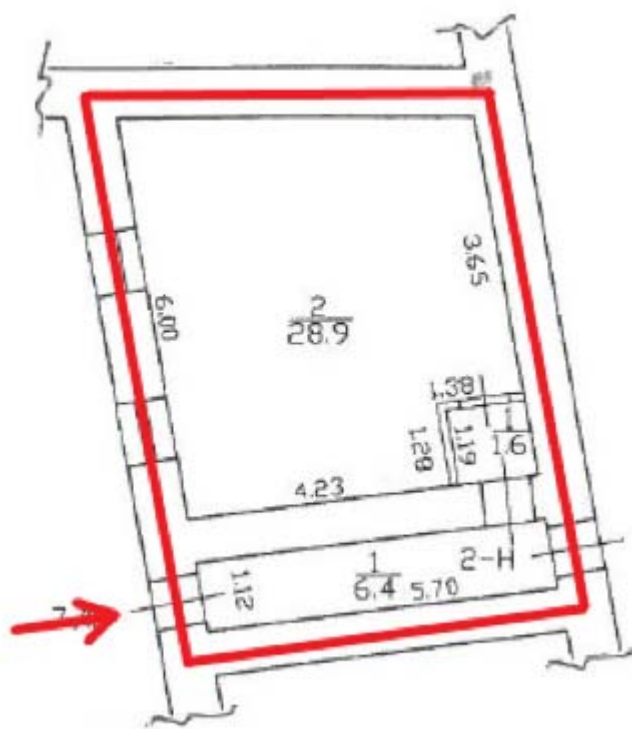
¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



План этажа



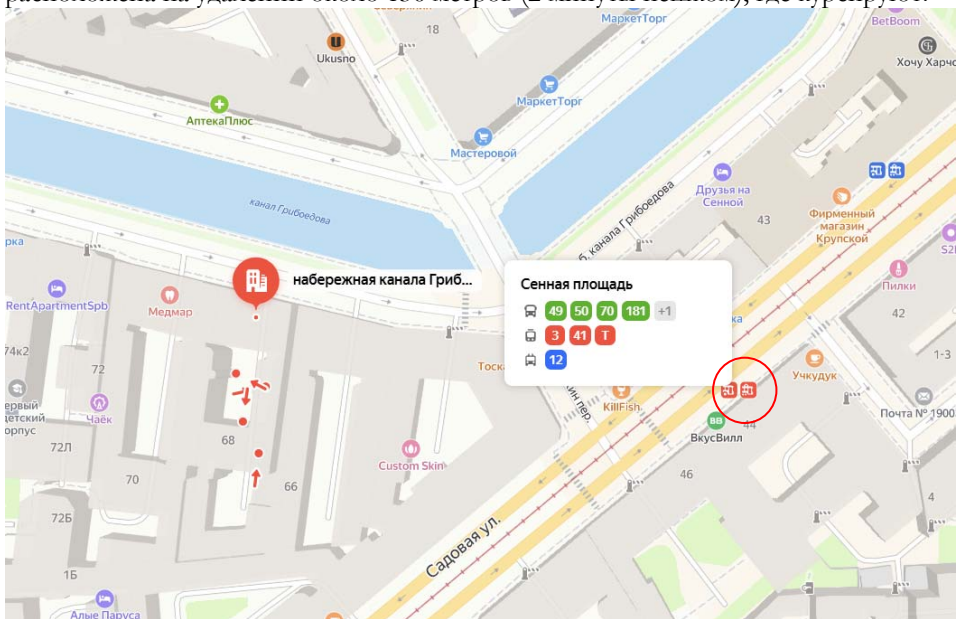
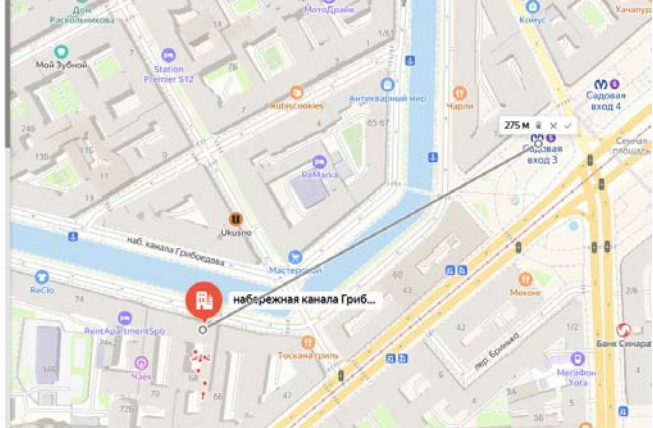
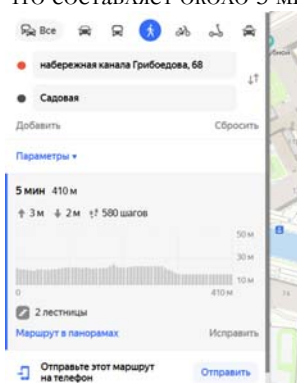
План помещения



- границы Объекта оценки;
 — вход в Объект оценки

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии», на набережной канала Грибоедова. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин одежды «Макки», кафе «1848» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сервисные), а этажи выше – офисные (сервисные) или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой и общественно-деловой застройкой. Основу составляют 5-7 этажные здания исторической застройки, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений, школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Центр современного искусства и Бертольд центр. В близости от Объекта оценки расположен один из главных рекреационных объектов района – Юсуповский сад.

Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Набережная канала Грибоедова в районе расположения Объекта оценки характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Лермонтовский проспект» расположена на удалении около 136 метров (2 минуты пешком), где курсируют:  Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на удалении около 275 м от Объекта оценки,  что составляет около 5 минут пешком 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 06.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60291061 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 07.03.2025 № 01-43-5566/25-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 68, 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(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 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 оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Вознесенский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Садовая улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Столярный переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Казначейская улица)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Красноградский переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(переулок Гривцова)

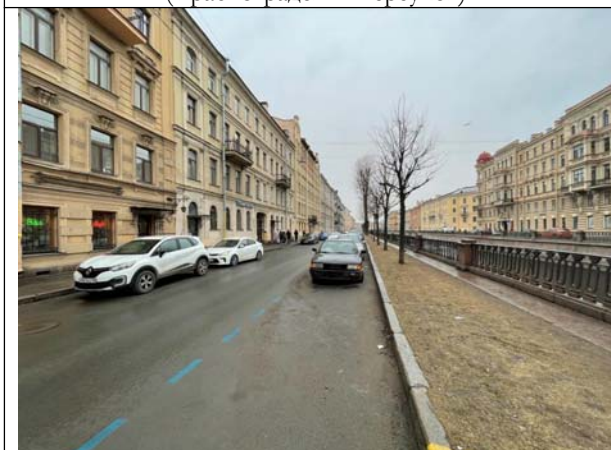


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная канала Грибоедова)



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. Адрес Объекта оценки



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



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки

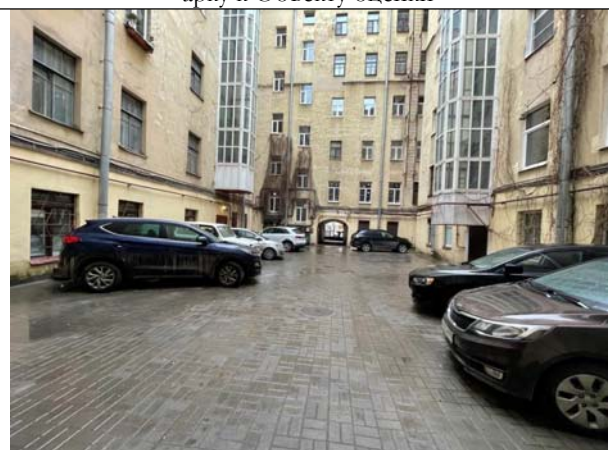


Фото 18. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки (помещение находится во 2-м дворе)



Фото 20. Внутриворобая территория Объекта оценки





Фото 21. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки

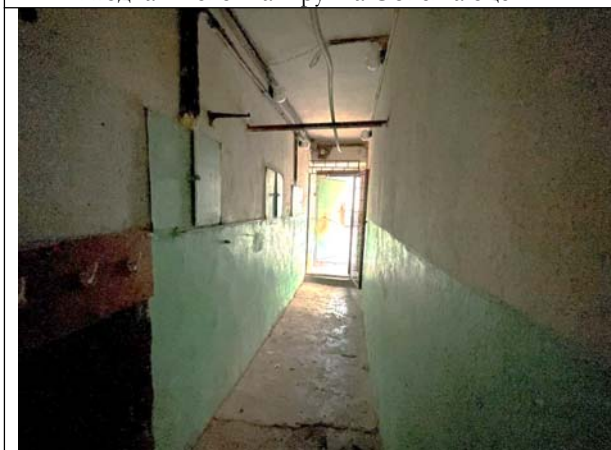


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



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, оконная группа 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



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 24 марта 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 68, 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	78:32:0001149:3357	12,2	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

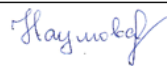
- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: общий вход со двора.

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц;

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 25.02.2025 г установлено, что:

- в помещении проходят транзитные трубы;
- в ч.п. 2 установлено сантехническое оборудование (унитаз, ванна);
- входная дверь в помещение демонтирована
- один из оконных проемов в ч.п.2 зашит;
- в ч.п. 2 установлены перегородки с дверью, 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 Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на набережной канала Грибоедова в доме №68, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 30,5 кв. м. Вход в помещение – общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконный проем есть. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Имеется много учреждений культуры и искусства. В близости от Объекта оценки расположен один из главных рекреационных объектов района – Юсуповский сад. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии».
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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 свободного (универсального коммерческого, офисного) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	180 328
Диапазон стоимости, руб.	4 950 000 – 6 050 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	150 273

*

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.

