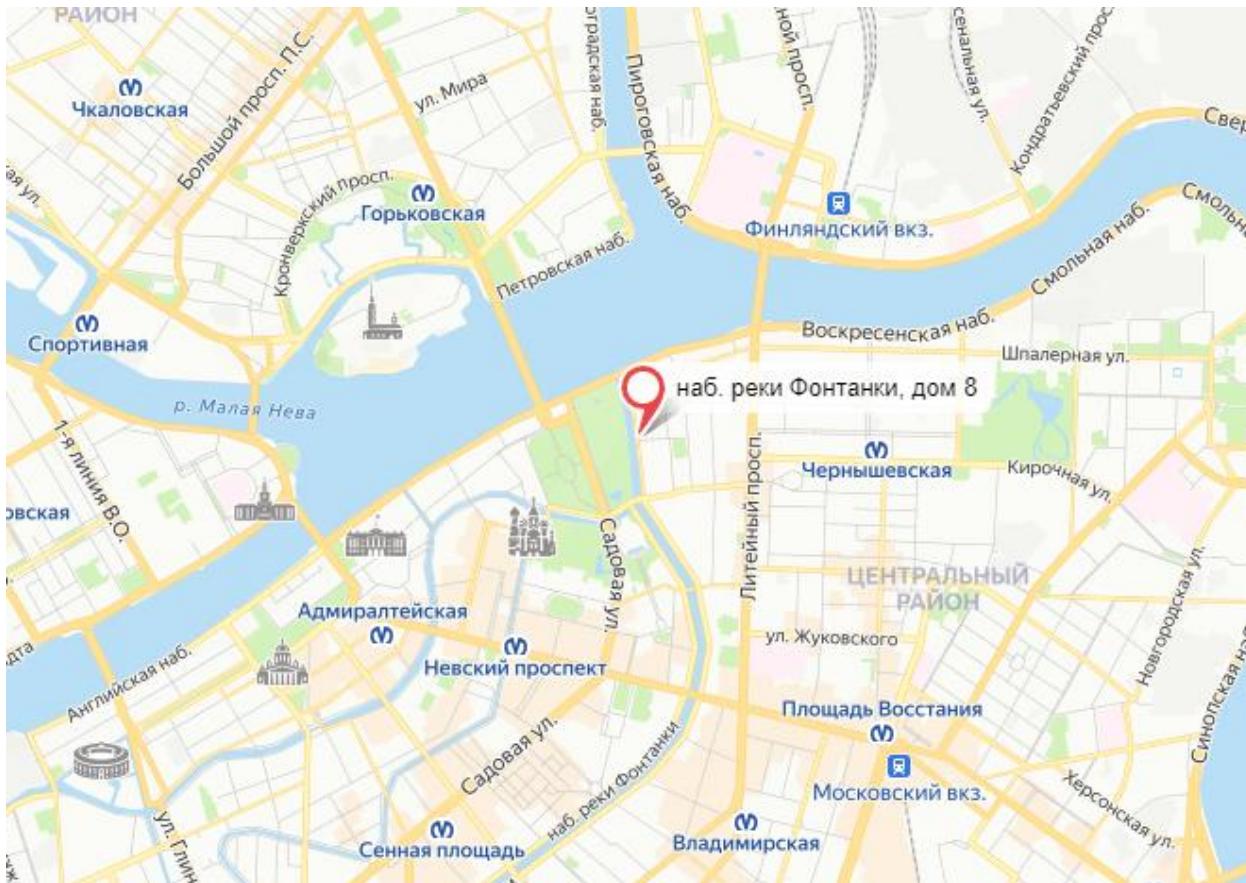


Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 8, литера А, помещение 4-Н

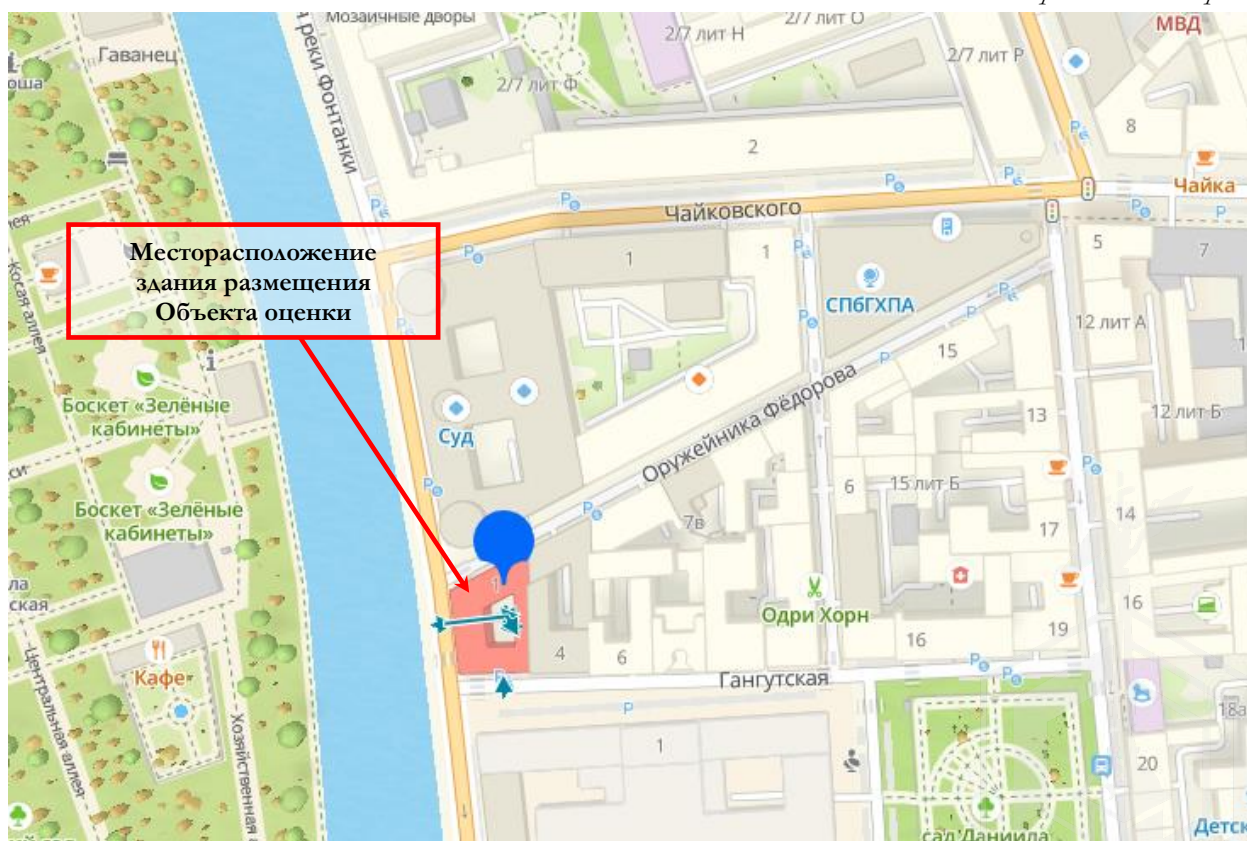
1.1. Дата оценки: 9 октября 2024 года

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

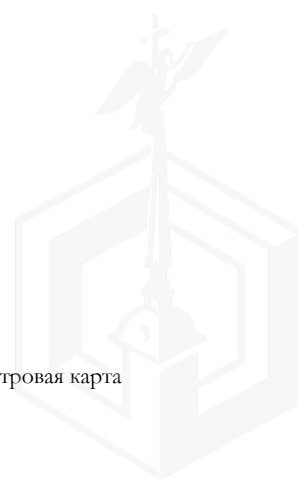
Кадастровый номер	78:31:0001105:1004
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1878
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4 (в том числе 2 подземных)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

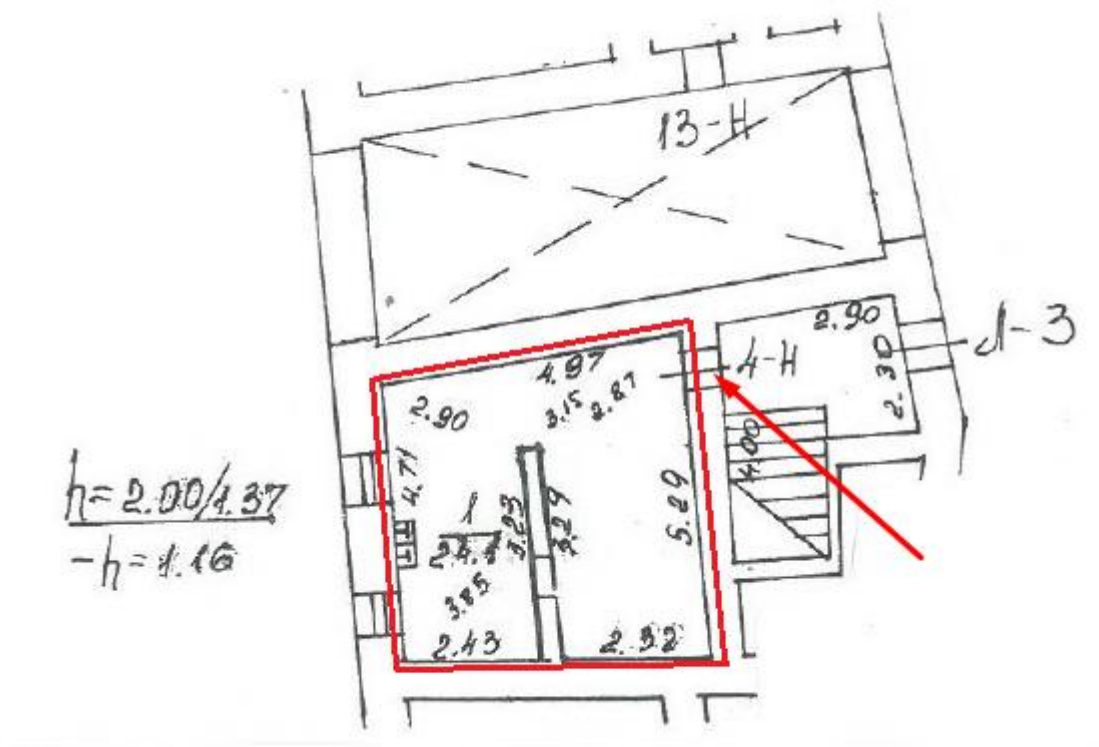
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.09.2024г. № КУВИ-001/2024-237028707
Кадастровый номер объекта	78:31:0001105:1160	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.09.2024г. № КУВИ-001/2024-237028707
Общая площадь, кв. м	24,1	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.09.2024г. № КУВИ-001/2024-237028707
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.09.2024г. № КУВИ-001/2024-237028707
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	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.08.2024 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой, в ч.п.1 демонтировано сантехническое оборудование (раковины)	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.08.2024 г.
Наличие перепланировок	в ч.п.1 оконные проемы защиты	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 08.08.2024 г.

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



План помещения



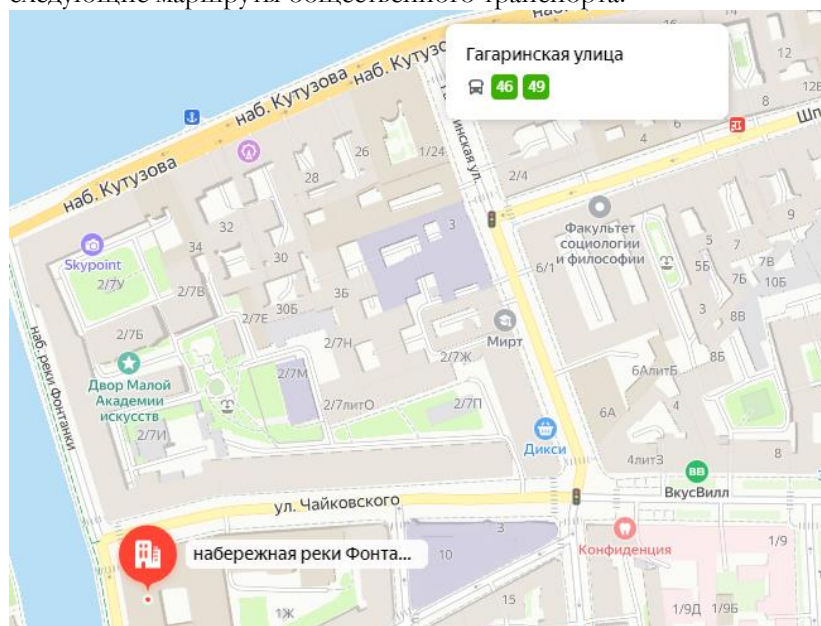
2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии набережной реки Фонтанки. Здание является угловым на пересечении набережной с улицей Чайковского и улицей Оружейника Фёдорова. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Giardino», пункт выдачи «Яндекс маркет», и другие торгово-сервисные объекты. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, гостиницы, студия косметологии и др.). Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города. Некоторые здания прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен в Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений, школ. Имеется много учреждений культуры и искусства. В относительной близости от Объекта оценки расположен один из главных объектов рекреации района - Летний сад, Марсово поле. Недалеко от объекта расположен Сад Даниила Гранина.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.

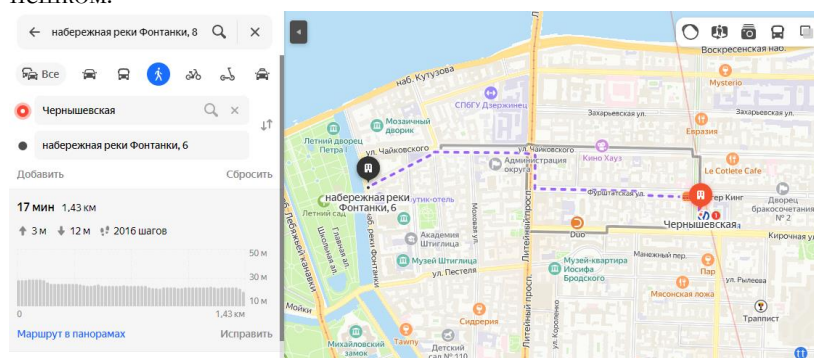


Транспортная доступность

Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на набережной реки Фонтанки, в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Шпалерной улице, в 5 минутах ходьбы, здесь курсируют следующие маршруты общественного транспорта:



Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена согласно данным, Яндекс-карты, на расстоянии около 17 минут пешком.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 23.09.2024г. № КУВИ-001/2024-237028707, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 21.03.2024 № 01-43-6434/24-0-1 объект, расположенный по адресу: 191187, г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 8, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов 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

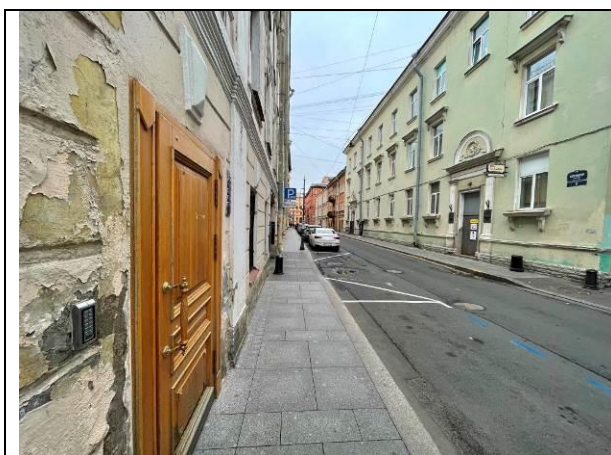


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Соляной переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Оружейника Фёдорова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гангутская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная реки Фонтанки)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Внутривдоровая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутривдоровая территория Объекта оценки





Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Вид здания расположение Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки

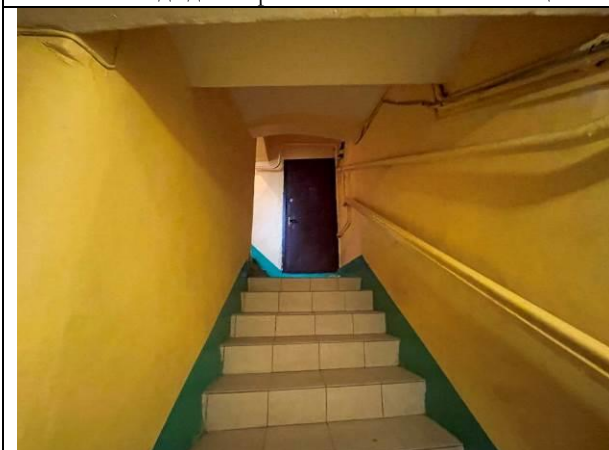


Фото 19. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 20. Входная группа 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



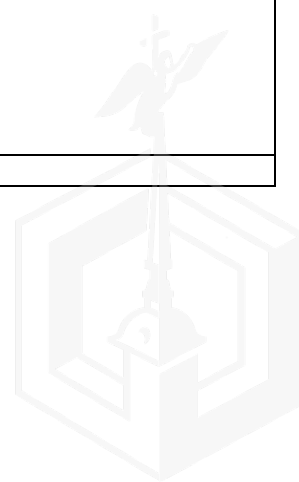
Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 9 октября 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 8, литера А, помещение 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	78:31:0001105:1160	24,1	подвал	*	+	*	+	—	+	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 08.08.2024 г.:
 - в ч.п.1 демонтировано сантехническое оборудование (раковины);
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 08.08.2024 г. в помещении не выявлены перепланировки:
 - в ч.п.1 оконные проемы защиты.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова Я. А.</i>



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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на набережной реки Фонтанки в доме №8, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 24,1 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Летний сад.
- 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 реки Фонтанки. Здание является угловым на пересечении набережной с улицей Чайковского и улицей Оружейника Фёдорова.
- Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Giardino», пункт выдачи «Яндекс маркет», и другие торгово-сервисные объекты. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.

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

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	53 942
Диапазон стоимости, руб.	1 170 000 – 1 430 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 083 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	44 952

*

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.

