

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

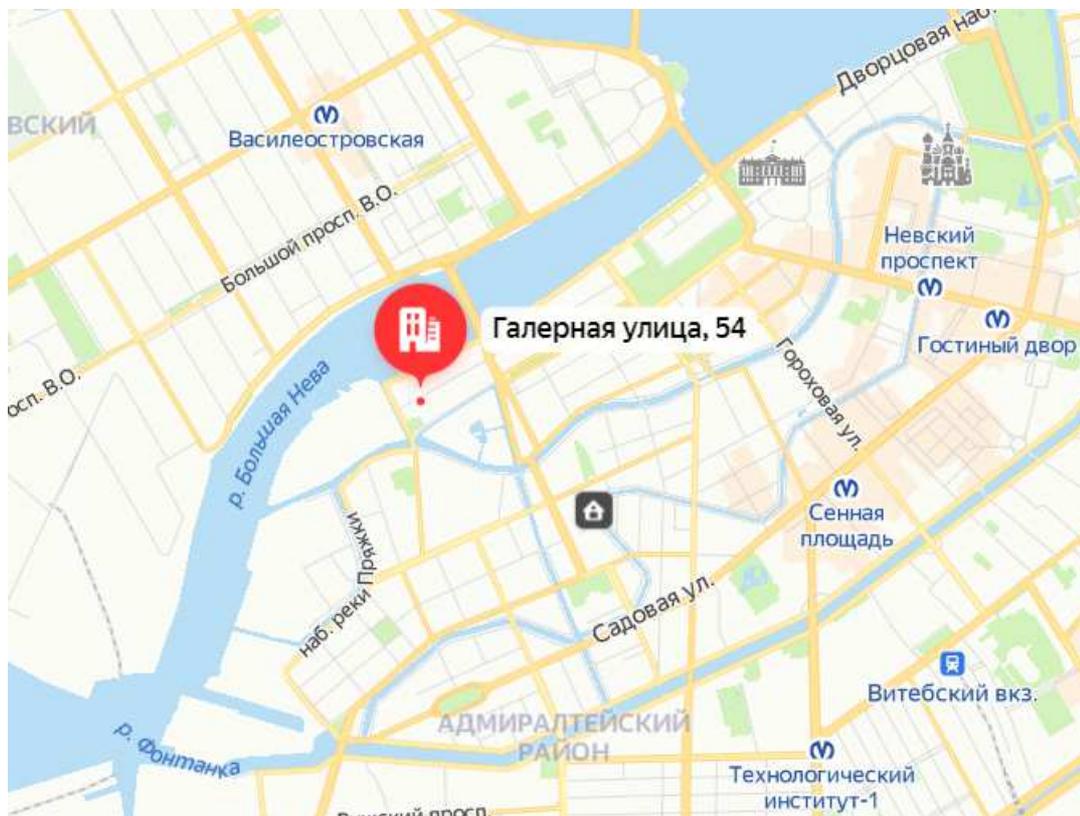
г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 54, литера. А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

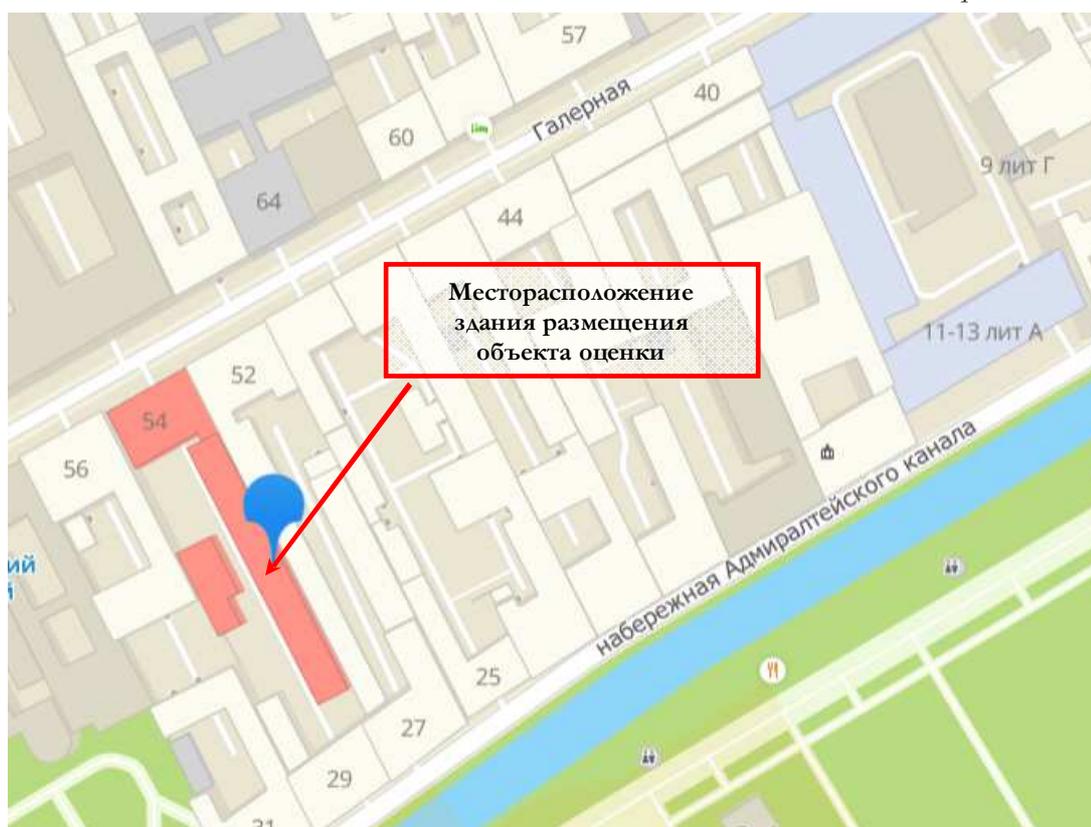
- 1.1. Дата проведения оценки: 24 декабря 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 25 декабря 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

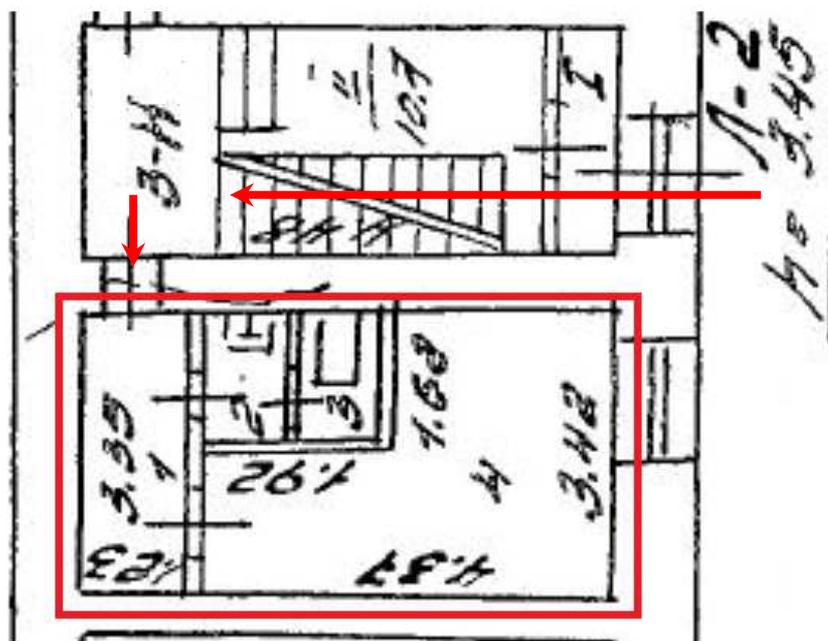
Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1828(согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/61547/info/)
Год последнего капитального ремонта	1975
Площадь здания, кв. м	3246,4 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/61547/info/)
Этажность	4 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001088:1380
Общая площадь, кв. м	18,6
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	3,45
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	1 общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется

План помещения



- вход в Объект оценки (общий со двора)

1.1.1. 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» Галерной улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские, а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен остров «Новая Голландия», сад во дворе Графов Бобринских, в шаговой доступности расположен Александровский сад и много других скверов. Рядом расположена Английская набережная. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости расположен факультет свободных искусств СПбГУ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Галерная улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Площадь Труда» расположена на удалении около 350 метров (5 минут пешком), где курсируют: <ul style="list-style-type: none">• автобусы №№ 6, 100• маршрутные такси К350, К6к; Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена на расстоянии около 2,1 км от Объекта оценки, что составляет около 25 минут пешком.

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 30.10.2020 №КУВИ-002/2020-34436343 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 10.11.2020 № 01-25-21963/20-0-1/2-2 объект расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 54, литера. А, помещение 3-Н, (дворовой флигель) не относится к числу выявленных объектов(выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая охранная зона (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 (ред. от 07.07.2016) «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».

1.1.3. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Галерная улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Галерная улица)



Фото 3. Табличка с номером дома

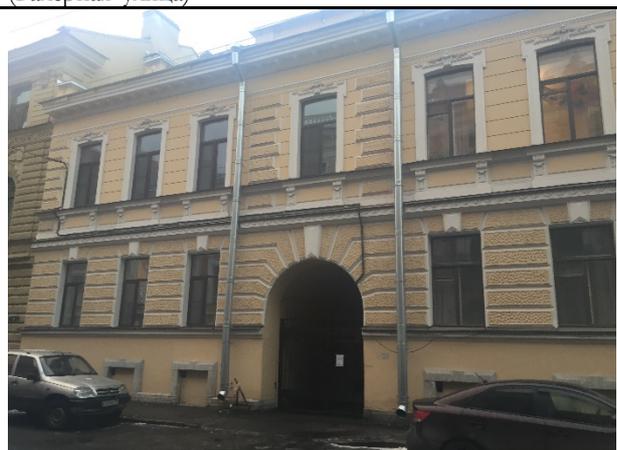


Фото 4. Вид здания Объекта оценки



Фото 5. Вид арки для прохода во внутри дворовую территорию.



Фото 6. Внутри дворовая территория Объекта оценки.



Фото 7. Внутри дворовая территория Объекта оценки.



Фото 8. Внутри дворовая территория Объекта оценки.



Фото 9. Типичное состояние Объекта оценки

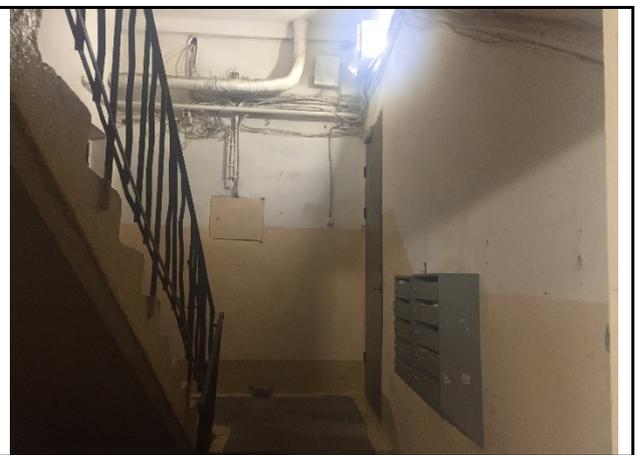


Фото 10. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 11. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 12. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

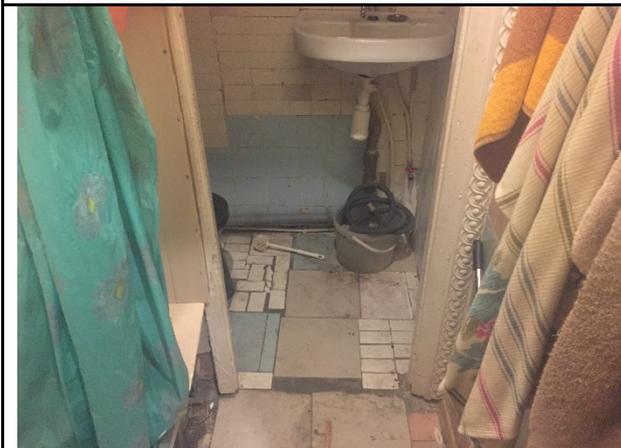


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки

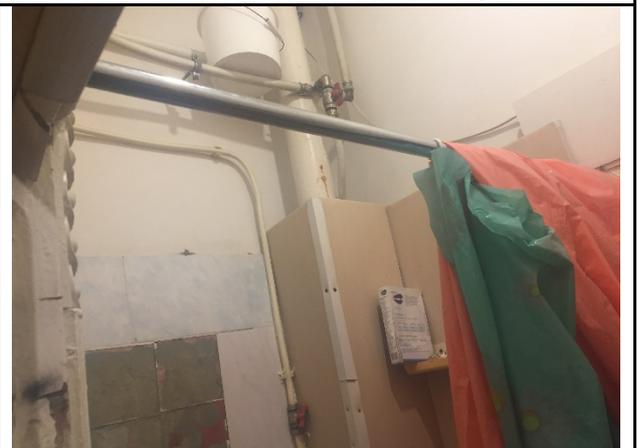


Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

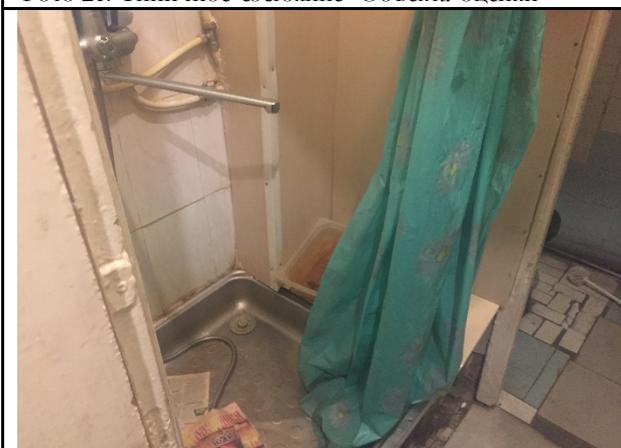


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

1.1.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 24 «декабря» 2020 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 54, 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	78:32:0001088:1380	18,6	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий со двора;
- Состояние: удовлетворительное.
- Текущее использование: не используется.
- Выявленные перепланировки: не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	

1.2. 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 Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Галерной улице в доме №54, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 18,6 кв.м., высота потолка в помещении - 3,45 м. Вход в помещение - общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен остров «Новая Голландия».
- В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости расположен факультет свободных искусств СПбГУ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг) или складские, а этажи выше – жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие общего входа со двора, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения.

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость Объекта оценки (руб.)	1 390 000	1 668 000
Диапазон стоимости, руб.	1 290 000 – 1 530 000	1 548 000 – 1 836 000