

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

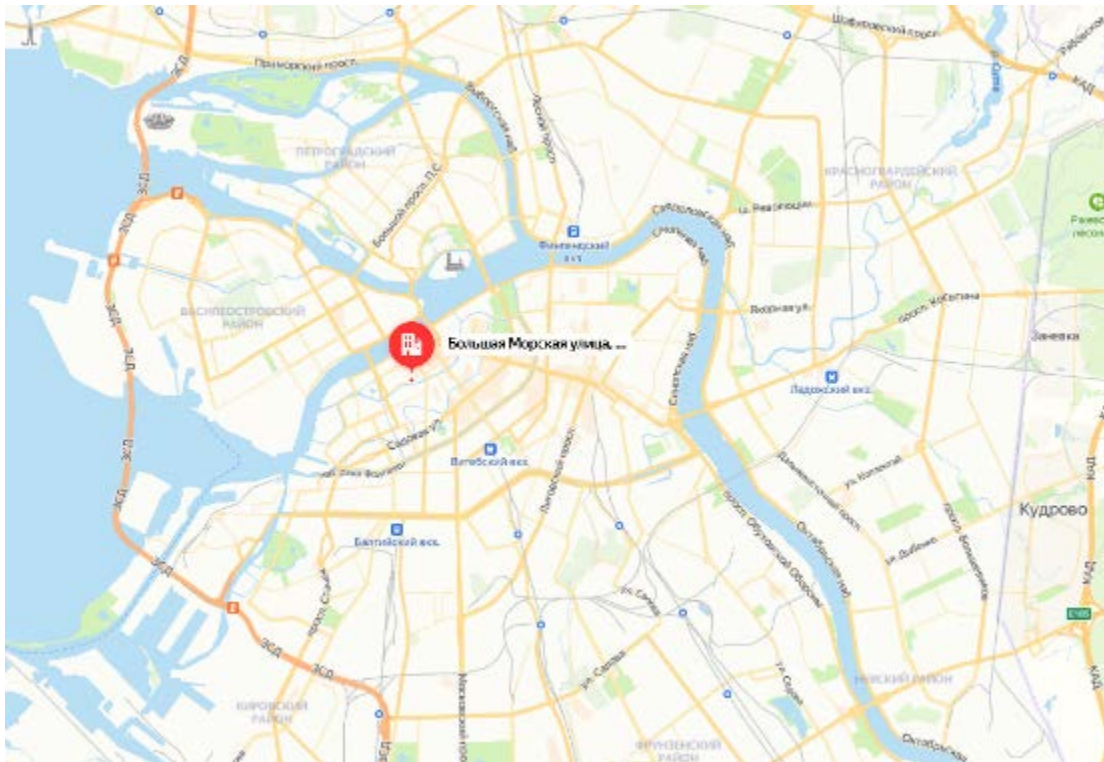
**г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 56, лит. А, пом. 4-Н**

**1. Данные об отчете**

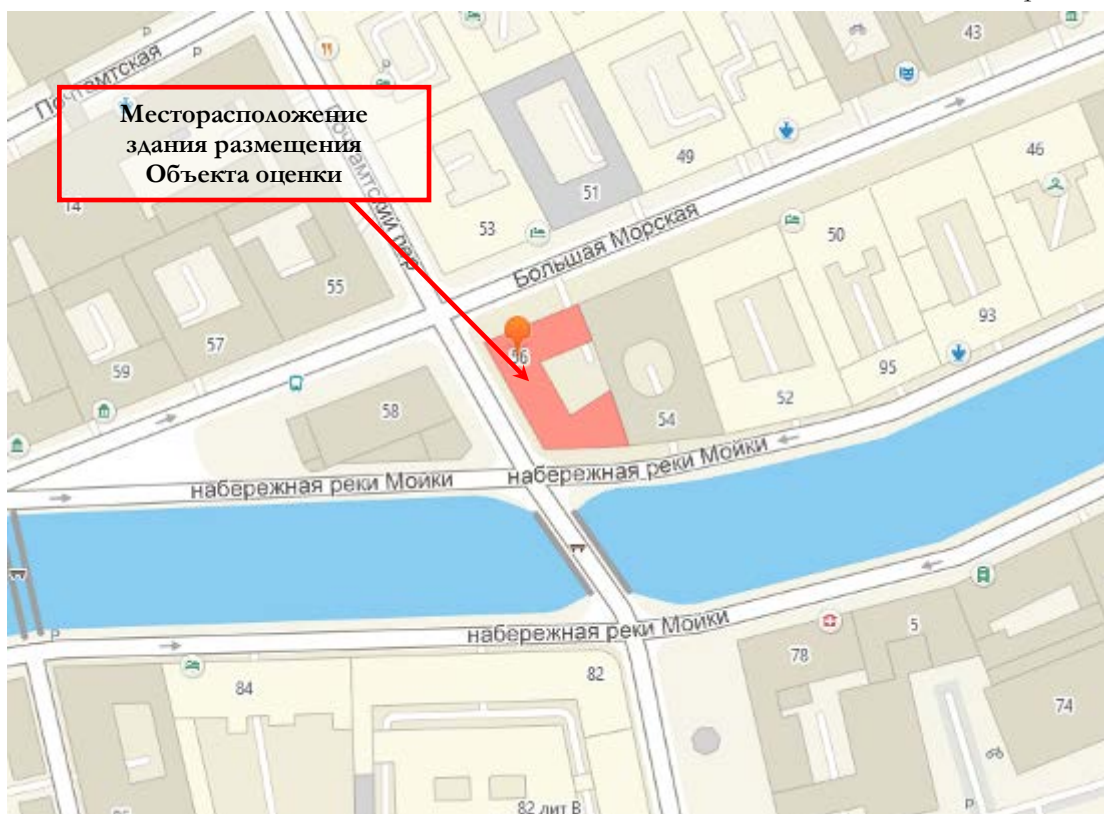
- 1.1. Дата проведения оценки: 30 апреля 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

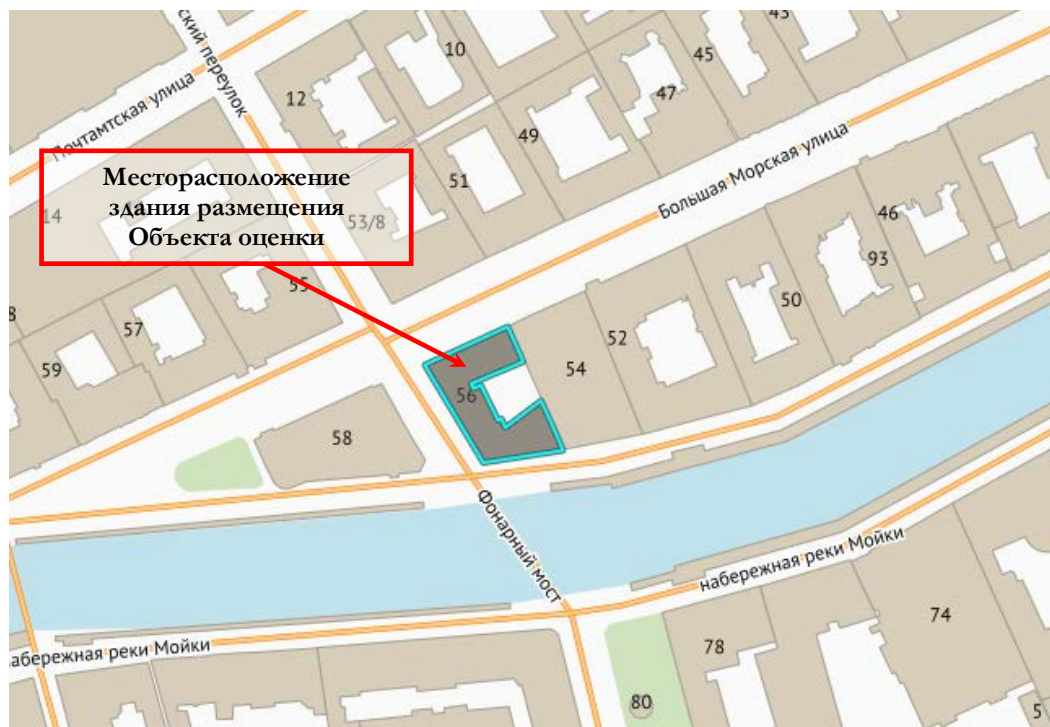
- 2.1. Карта местоположения объекта оценки



*Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты*



*Источник: данные сайта карты 2ГИС*



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

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

|                                     |                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Тип здания                          | капитальное                                                            |
| Материал                            | кирпичные                                                              |
| Состояние по осмотру                | работоспособное                                                        |
| Год постройки                       | 1756                                                                   |
| Год последнего капитального ремонта | нет данных                                                             |
| Этажность                           | 4                                                                      |
| Инженерная обеспеченность           | электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение |

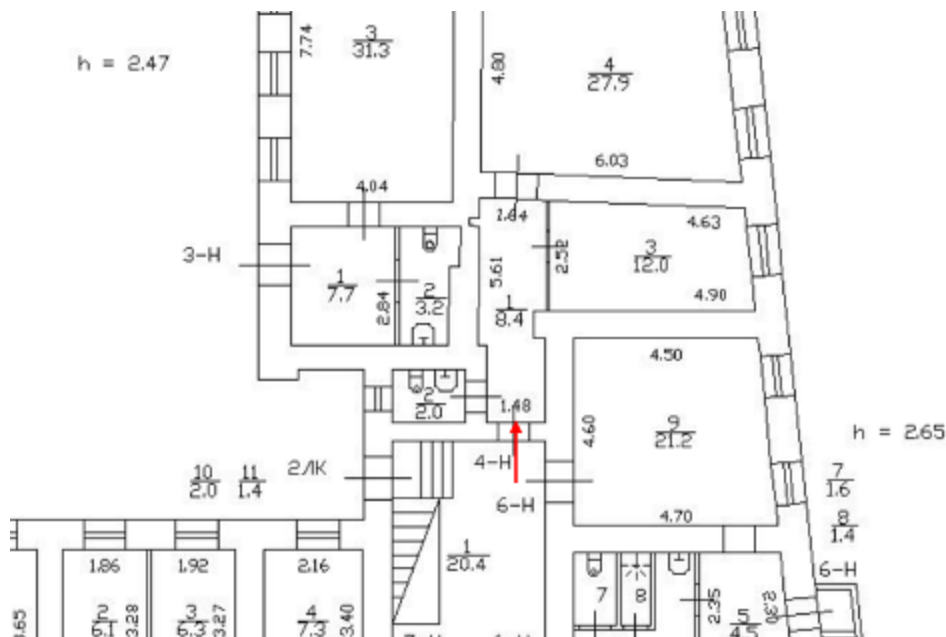
## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

|                           |                                                                                                                                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта               | встроенное нежилое помещение                                                                                                                             |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0001256:245                                                                                                                                        |
| Общая площадь, кв. м      | 61,4                                                                                                                                                     |
| Занимаемый объектом этаж  | цокольный                                                                                                                                                |
| Состояние (по осмотру)    | удовлетворительное                                                                                                                                       |
| Оконные проемы            | двойные створные (выходят на Почтамтский переулок)                                                                                                       |
| Вход                      | общий вход со двора                                                                                                                                      |
| Высота помещения, м       | 2,65                                                                                                                                                     |
| Заглубление, м            | нет данных                                                                                                                                               |
| Инженерные коммуникации   | электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение                                                                                                  |
| Текущее использование     | не используется, частично захламлено                                                                                                                     |
| Наличие перепланировок    | <ul style="list-style-type: none"> <li>в ч.п. 4 установлена перегородка с дверью;</li> <li>перегородка между ч.п.5 и ч.п.6 передвинута вглубь</li> </ul> |

<sup>1</sup> Согласно данным приведенным на сайте «Росреестр», адрес в сети интернет: <https://pkk.rosreestr.ru>

## План помещения



Общий вход со двора (из парадной жилого дома) →

## Описание локального окружения

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование | <p>Здание, в котором расположен объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки улицы Большая Морская, Почтамтского переулка, набережной реки Мойки.</p> <p>Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (антикварный магазин «Старый Петербург», ресторан «Arcobaleno», коктейль-бар «Nove» и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.</p>                                                                                                                                                        |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки                        | Территория квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)     | Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, кафе, рестораны и другое. На расстоянии порядка 250 м расположены Исаакиевский собор и сквер, на расстоянии около 500 м расположен Александровский сад.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Наличие парковки                                                                     | Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения объекта оценки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Транспортная доступность                                                             | <p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Большая Морская улица характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Почтамтский переулок (вход объекта оценки осуществляется с данной улицы) характеризуются низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «ДК связи» расположена на Большой Морской улице, на удалении около 50 м, где курсируют автобусы №№3, 22, 27.</p> <p>Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена в шаговой доступности (согласно данным Яндекс-карты, около 12 минут пешком).</p>  |



### 2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 24.02.2021 г. № КУВИ-002/2021-15642934, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 25.02.2021 №07-1584/21-1-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 56, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом А.П. Козлова».

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.

### 2.3.3. Фотографии объекта оценки

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
| Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки<br>(Большая Морская улица)               | Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки<br>(Большая Морская улица)                |
|  |  |
| Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки<br>(Большая Морская улица)               | Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки<br>(Большая Морская улица)                |
|  |  |
| Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки<br>(Большая Морская улица)               | Фото 6. Адрес Объекта оценки                                                         |



Фото 7. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 8. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 9. Оконная группа Объекта оценки



Фото 10. Оконная группа Объекта оценки



Фото 11. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки

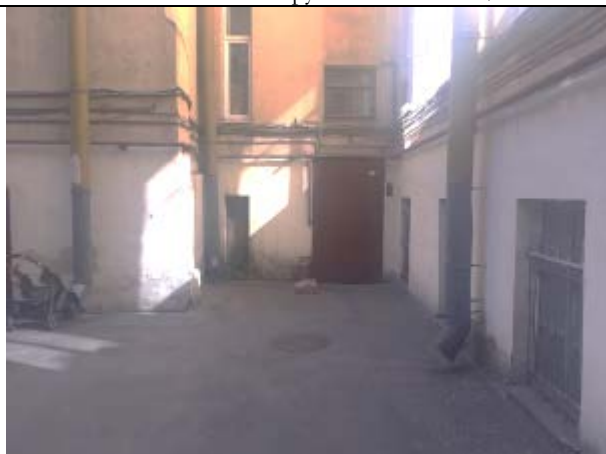


Фото 12. Общий вход со двора (парадная жилого дома) Объекта оценки



Фото 13. Входная группа Объекта оценки



Фото 14. Лестничный проём





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

## 2.3.4. Акт осмотра помещения

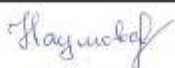
### А К Т контрольного осмотра помещения от 30 «апреля» 2021 г.

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 56, лит. А, пом. 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 | 78:32:0001256:245           | 61,4           | цокольный       | *         | +            | *         | +            | +    | +   | +    |

Примечания, обозначенные символом \*;

- Тип входа: общий вход со двора (из парадной жилого дома);
- Состояние: удовлетворительное.
- Текущее использование: не используется, частично захламлено
- Выявлены перепланировки:
  - в ч.п. 4 установлена перегородка с дверью;
  - перегородка между ч.п.5 и ч.п.6 передвинута вглубь

|          |                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Ф. И. О. | Наумова Я.А.                                                                        |
| Подпись  |  |

### 3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 4-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга в доме №56, литера А на Большой Морской улице.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 61,4 кв. м. Имеется общий вход со двора. Состояние объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.
- Большая Морская улица характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Почтамтский переулок (вход объекта оценки осуществляется с данной улицы) характеризуются низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором расположен объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки улицы Большая Морская, Почтамтского переулка, набережной реки Мойки.  
Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (антикварный магазин «Старый Петербург», ресторан «Arcobaleno», коктейль-бар «Nove» и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.
- Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена в шаговой доступности.

Учитывая вышесказанное, а именно хорошую транспортную доступность, а также характеристики самого помещения, в частности цокольный этаж расположения и общий вход со двора, позволяют позиционировать объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения.

#### 3.1. Результаты проведения оценки

|                                                             |                       |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b> | <b>4 200 000</b>      |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС                   | 68 404                |
| Диапазон стоимости, руб.                                    | 4 000 000 – 4 500 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС       | 3 500 000             |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС                  | 57 003                |