

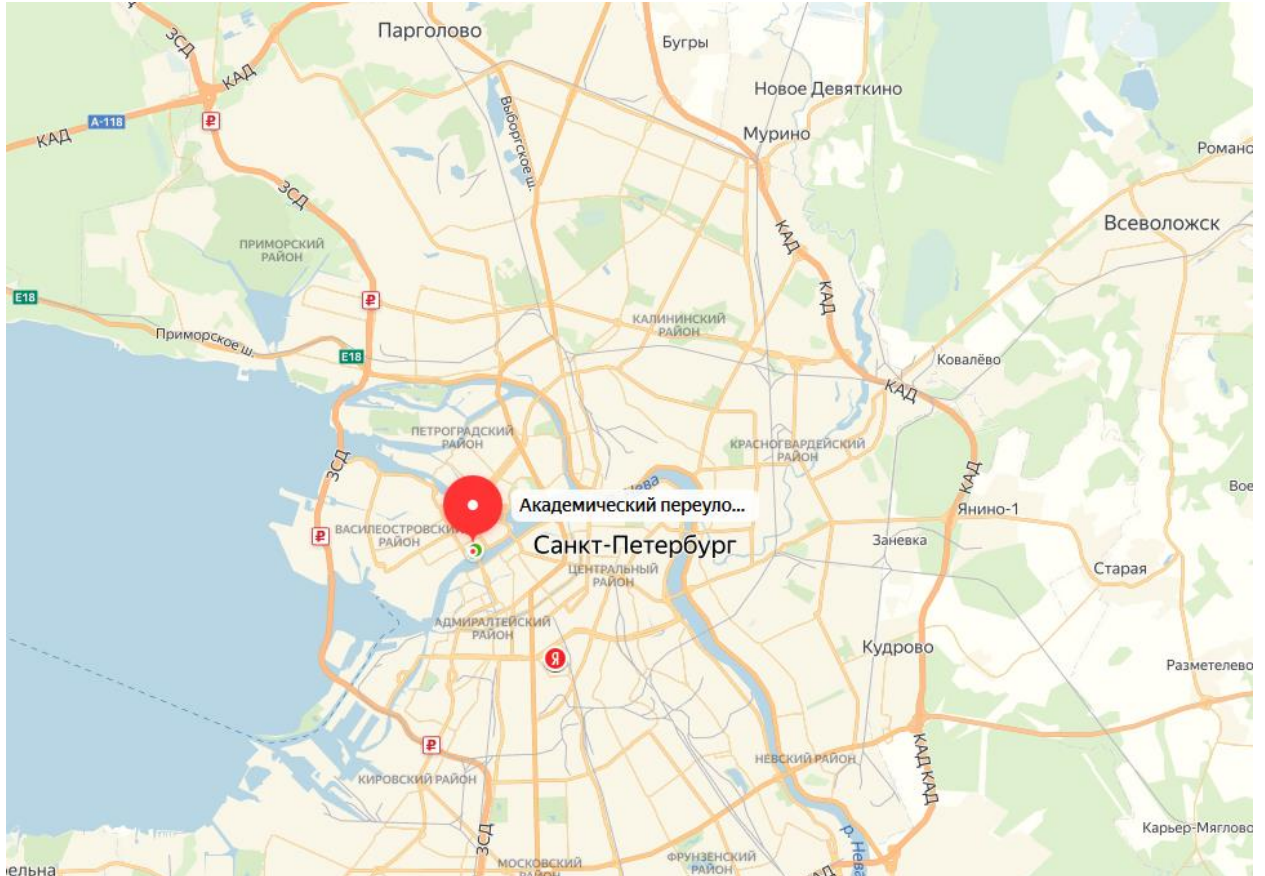
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
Санкт-Петербург, Академический пер., д. 8, лит. А, пом. 4-Н**

1. Данные об отчете

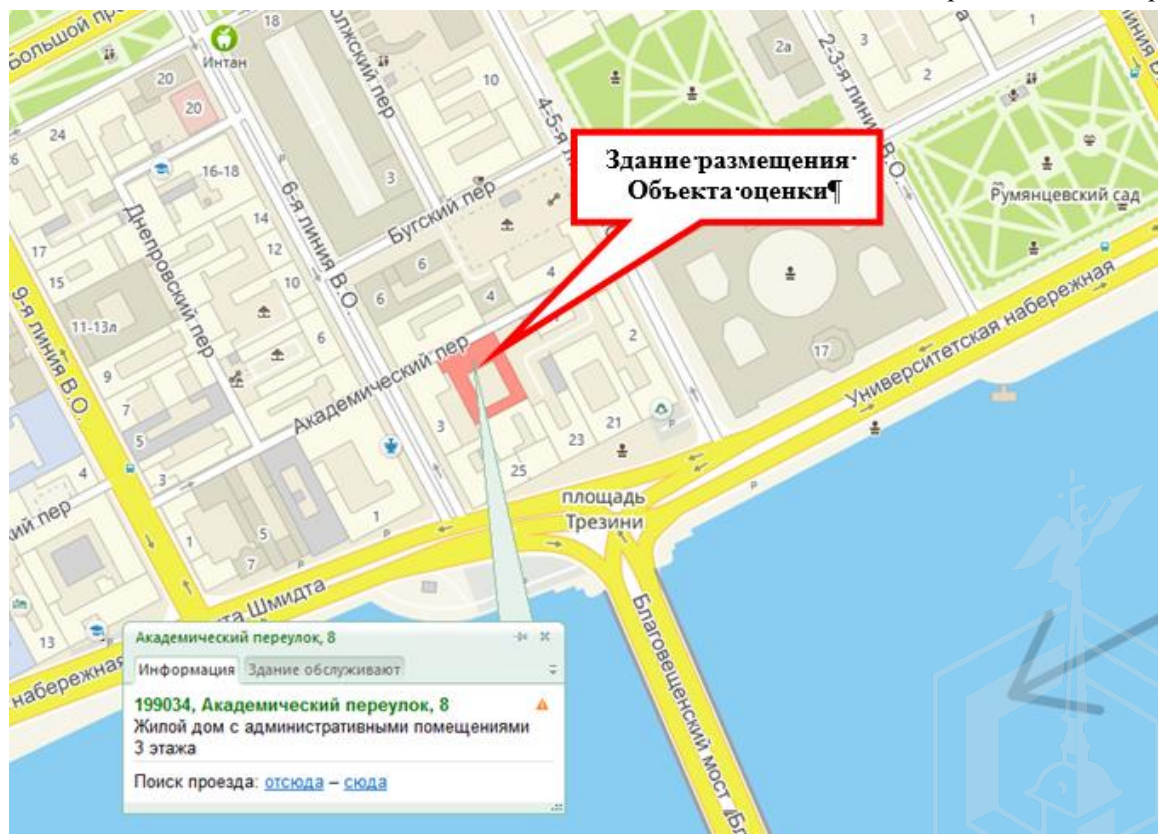
- 1.1. Дата проведения оценки: 04 июля 2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 09 июля 2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта




Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего реконструкции	1949
Площадь здания, кв. м	1887,4
Этажность	4, в том числе подземный
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:06:0002030:2173
Общая площадь, кв. м	111,5
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Окна	на улицу (торец здания)
Вход	1 отдельный со двора, 1 общий со двора
Высота пол-потолок (по документам)	3,02
Заглубление, м	-
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящаяся к объекту	не выделена в натуре

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	В большинстве близлежащих зданий цокольные и первые этажи, имеющие отдельный вход со двора, занимают учреждения сферы обслуживания. Так в соседних зданиях расположены студия дизайна, салон красоты, общественная организация молодежных программ «Мир тесен», транспортно-экскурсионная компания «Космос-Лимитет» и другие учреждения. Анализ объектов коммерческого назначения ближайшего окружения показал, что все они ориентированы на обслуживание ближайших жителей микрорайона
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория близлежащих кварталов, как и локальное местоположение характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой. Окружающая жилая застройка представлена брандмауэрно-дворовой 3-5 этажной застройкой второй половины XVIII – начала XIX вв., а также точечными объектами новой застройки, возведенной по индивидуальным проектам.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности на расстоянии около 100 м от Объекта оценки расположен Сад академии художеств, на расстоянии около 300 м – Румянцевский сад.

¹ Согласно данным паспорта на многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Фарфоровская, д. 32, корп. 1, лит. А, составленного по состоянию на 09.09.2009 г.

Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения объекта оценки, кроме того вдоль Академического переулка.
Транспортная доступность	Доступность автомобильным транспортом. Проход и проезд к Объекту оценки возможен с Академического переулка. Доступность общественным транспортом. Ближайшая ст. м «Василеостровская» расположена на расстоянии 740 м. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии около 210 м – на улице 9-я линия В.О., где проходят маршруты следующих видов транспорта: автобус №№ 24, 100; маршрутное такси №№ 62, 124, 359 (по будням).
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Удовлетворительные

2.3.3. Обременения объекта

Согласно данным письма КГИОП от 19.06.2018 № 01-25-10230-1, здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Академический переулок, дом 8, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом Чиркиных (И.К. Кузьмина)».

Согласно данным письма КГИОП от 04.09.2018 № 01-25-18883/18-0-1/3, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Академический переулок, дом 8, литера А, пом. 4-Н на основании «Приказ председателя КГИОП №15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Чиркиных (И.К. Кузьмина)».

2.3.4. Фотографии объекта

	
Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на Академический переулок)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на Академический переулок)
	
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на Академический переулок)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на Академический переулок)

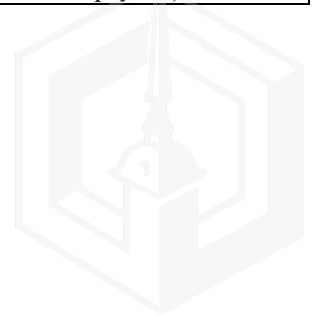




Фото 5. Табличка с адресом



Фото 6. Табличка с адресом



Фото 7. Ближайшее окружение: дворовая территория



Фото 8. Ближайшее окружение: дворовая территория



Фото 9. Ближайшее окружение: дворовая территория
Вид отдельного входа со двора



Фото 10. Вид отдельного входа со двора

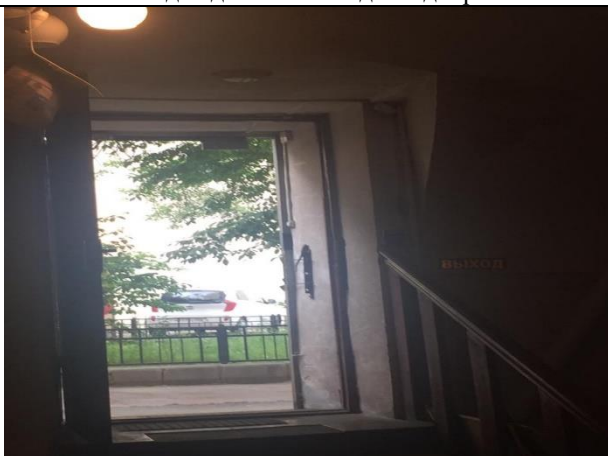


Фото 11. Вид отдельного входа со двора



Фото 12. Состояние отделки Объекта оценки





Фото 13. Состояние отделки Объекта оценки



Фото 14. Состояние отделки Объекта оценки



Фото 15. Состояние отделки Объекта оценки



Фото 16. Состояние отделки Объекта оценки



Фото 17. Состояние отделки Объекта оценки



Фото 18. Состояние отделки Объекта оценки



Фото 19. Состояние отделки Объекта оценки



Фото 20. Состояние отделки Объекта оценки

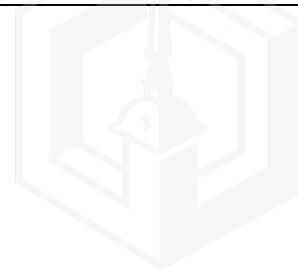




Фото 21. Состояние отделки Объекта оценки



Фото 22. Состояние отделки Объекта оценки



Фото 23. Состояние отделки Объекта оценки



Фото 24. Состояние отделки Объекта оценки



2.3.5. Акт осмотра помещения

Акт осмотра объекта оценки – встроенного помещения от 04 «июля» 2019 г.

1. Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, Академический пер. д. 8, лит. А, пом. 4-Н

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	4-Н	111,5	цоколь	*	+	3,02	+	+	+	+	*	не используется

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: 1 отдельный со двора, 1 общий со двора.
- Состояние: удовлетворительное (требуется косметический ремонт).

Представитель исполнителя (ГУП «ГУИОН»)	
Ф. И. О.	Юдина Т.В.
Подпись	



2.4. 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 Василеостровского района города Санкт-Петербурга на Академическом переулке в доме № 8 литера А.
- Жилой дом, в котором расположен исследуемое помещение, формирует фронт застройки Академического переулка.
- Оцениваемое нежилое помещение является дворовым, при этом окна обращены на улицу (торец здания расположения). Имеется отдельный и общий вход со двора.
- Этаж расположения – цокольный.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта, что обусловлено расположением объекта на второстепенной улице Василеостровского района – Академический переулок. Высокий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта характерен прилегающим улицам, являющимися одними из крупных магистралей района: 9-я линия В.О., набережная Лейтенанта Шмидта, Университетская набережная.
- В большинстве близлежащих зданий цокольные и первые этажи, имеющие отдельный вход со двора, занимают учреждения сферы обслуживания. Так в соседних зданиях расположены студия дизайна, салон красоты, общественная организация молодежных программ «Мир тесен», транспортно-экскурсионная компания «Космос-Лимитет» и другие учреждения. Анализ объектов коммерческого назначения ближайшего окружения показал, что все они ориентированы на обслуживание ближайших жителей микрорайона.

Учитывая вышеизложенное, дворовое расположение, ориентацию окон на улицу (позволяющую разместить рекламную вывеску), цокольный этаж, наличие отдельного входа со двора, позволяет сделать вывод, что финансово оправданным и максимально эффективным использованием оцениваемого помещения является сервисное назначение (сфера услуг).

2.5. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. без НДС	6 200 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м без НДС	55 605
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	7 440 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м с НДС	66 726

