

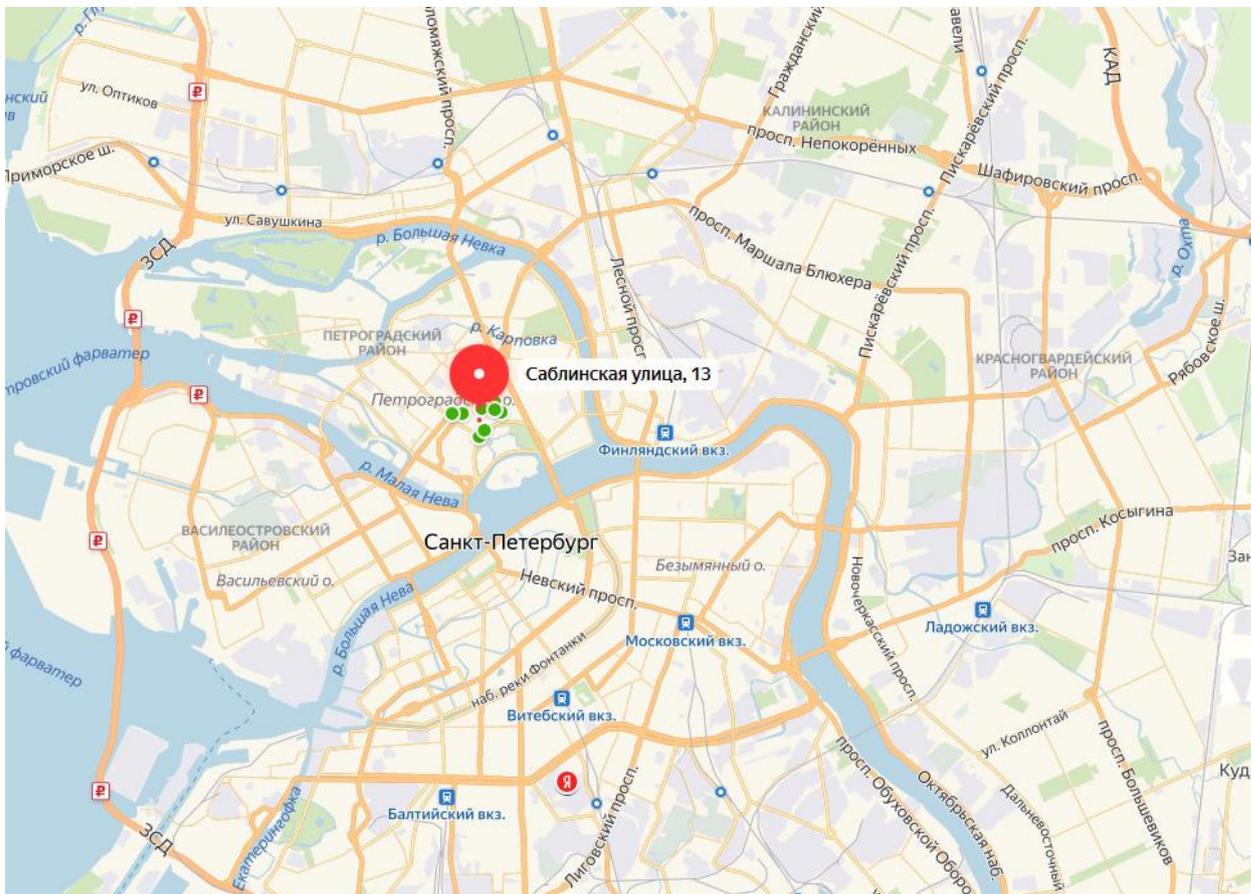
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
Санкт-Петербург, улица Саблинская, дом 13-15, литера А, помещение 11-Н**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 10 июля 2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 12 июля 2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

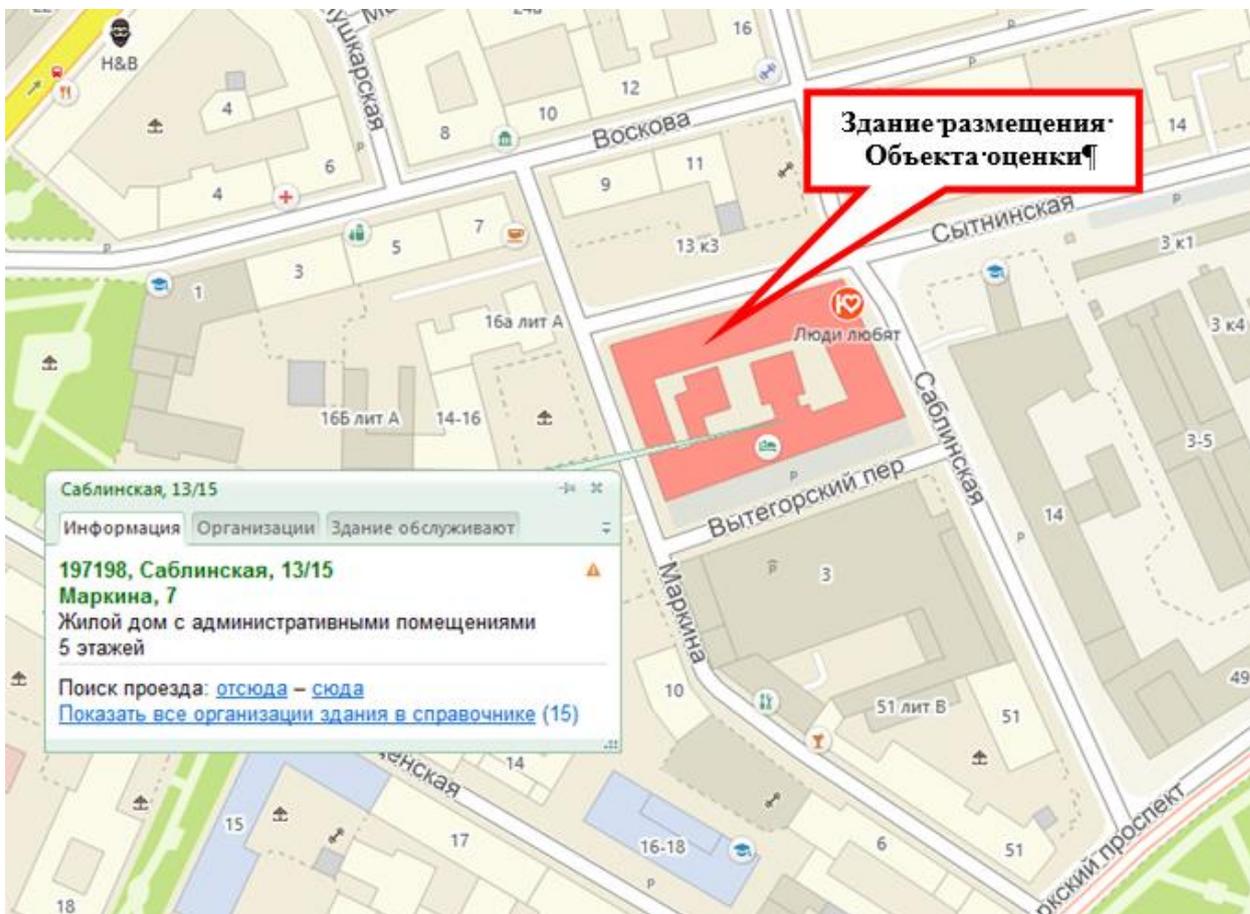
2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты





Источник: данные сайта в сети интернет 2 ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1902
Год последнего реконструкции	нет данных
Площадь здания, кв. м	9 755,9
Этажность	6, в том числе 1 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	78:07:0003048:66
Общая площадь, кв. м	20,7
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Окна	отсутствуют
Вход	1 отдельный со двора
Высота пол-потолок (по документам)	2,74
Заглубление, м	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящаяся к объекту	не выделена в натуре

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.

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 здании расположения Объекта оценки расположены ателье, центр социальной помощи «Доверие», строительная компания «Дорожные услуги», станция профилактической дезинфекции Петроградского и Приморского районов и другие объекты. 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
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения объекта оценки. С севера – ул. Сытнинская, с юга – Вытегорский переулочек, с запада – ул. Маркина, с востока – ул. Саблинская.
Транспортная доступность	<u>Доступность автомобильным транспортом.</u> Проход и проезд к Объекту оценки возможен с улицы Саблинская и Вытегорского переулка. <u>Доступность общественным транспортом.</u> Ближайшая ст. м «Горьковская» расположена на расстоянии около 750 м. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии около 200 м – на улице Большая Пушкарская, где проходят маршруты следующих видов транспорта: автобусы №№ 10, 25, 46, 128; троллейбусы №№ 1, 9, 31; маршрутное такси №№ 10, 30, 32, 127, 131, 149, 175, 252
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Удовлетворительные

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.04.2019 №78/001/005/2019-66033, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно данным региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (адрес в сети интернет: <http://rgis.spb.ru/map/>), оператором которой является КЗРиЗ Санкт-Петербурга, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Саблинская, дом 13-15, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. При этом расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(07).

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 24.12.2008 г. № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга».

Здание, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение, является историческим (1902 год строительства). Примечание: исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 года; в остальных районах – до 1957 года и деревянные 1-2 этажные здания построенные до 1917 года (год постройки включительно).

2.3.4. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(вид на Вытегорский переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(вид на Вытегорский переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(вид на улицу Саблинская)

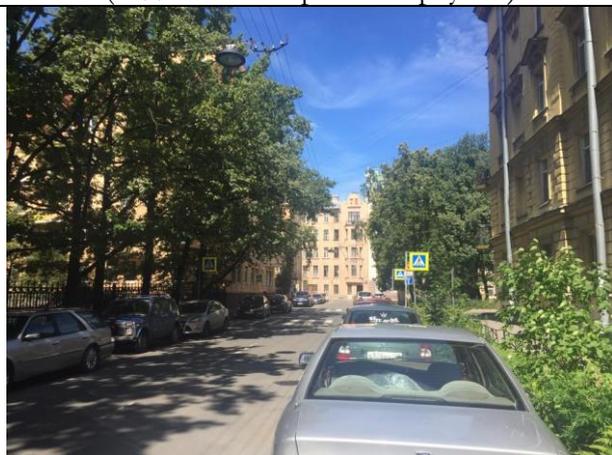


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(вид на улицу Саблинская)



Фото 5. Табличка с адресом



Фото 6. Ближайшее окружение: дворовая территория





Фото 7. Ближайшее окружение: дворовая территория



Фото 8. Ближайшее окружение: дворовая территория
Вид отдельного входа со двора



Фото 9. Вид отдельного входа со двора

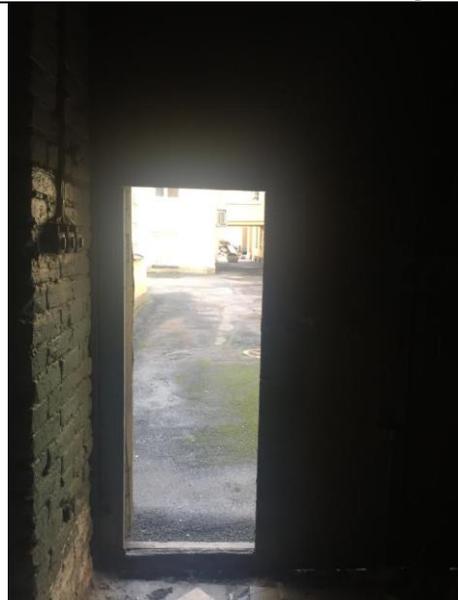


Фото 10. Вид отдельного входа со двора



Фото 11. Состояние отделки Объекта оценки



Фото 12. Состояние отделки Объекта оценки





Фото 13. Состояние отделки Объекта оценки



Фото 14. Состояние отделки Объекта оценки



Фото 15. Состояние отделки Объекта оценки

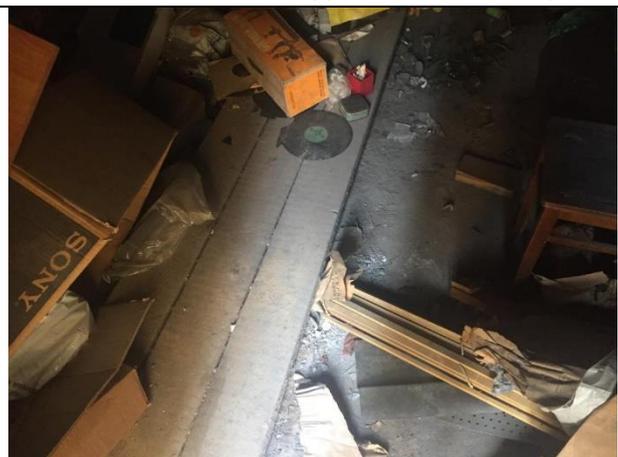


Фото 16. Состояние отделки Объекта оценки

2.3.5. Акт осмотра помещения

Акт осмотра объекта оценки – встроенного помещения от 10 «июля» 2019 г.

1. Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, ул. Саблинская, д. 13-15, лит. А, пом. 11-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	11-Н	20,7	первый	*	-	2,74	+	-	+	-	*	не используется

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: 1 отдельный 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 11-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга на улице Саблинская в доме № 13-15 литера А.
- Жилой дом, в котором расположено исследуемое помещение, формирует фронт застройки жилого квартала, ограниченного в красных линиях: с севера – ул. Сытнинская, с юга – Вытегорский переулок, с запада – ул. Маркина, с востока – ул. Саблинская.
- Оцениваемое нежилое помещение является дворовым. Имеется отдельный вход со двора. Этаж расположения – первый.
- Объект оценки обеспечен электроснабжением и отоплением.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта, что обусловлено расположением объекта на второстепенной улице Петроградского района – Саблинская улица. Высокий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта характерен прилегающим улицам, являющимися одними из крупных магистралей района: улица Большая Пушкарская и Большой проспект П.С.
- В большинстве близлежащих зданий цокольные и первые этажи, имеющие отдельный вход со двора, занимают учреждения сферы обслуживания. Так в здании расположения Объекта оценки расположены ателье, центр социальной помощи «Доверие», строительная компания «Дорожные услуги», станция профилактической дезинфекции Петроградского и Приморского районов и другие объекты. Анализ объектов коммерческого назначения ближайшего окружения показал, что все они ориентированы на обслуживание ближайших жителей микрорайона.

Учитывая вышеизложенное, дворовое расположение, наличие отдельного входа со двора, первый этаж расположения, степень оснащенности инженерными сетями, позволяет сделать вывод, что финансово оправданным и максимально эффективным использованием Объекта оценки является сфера услуг складского назначения, например, пункт выдачи товаров, мастерские.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	1 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без НДС	48 309
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	1 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с НДС	57 971

