

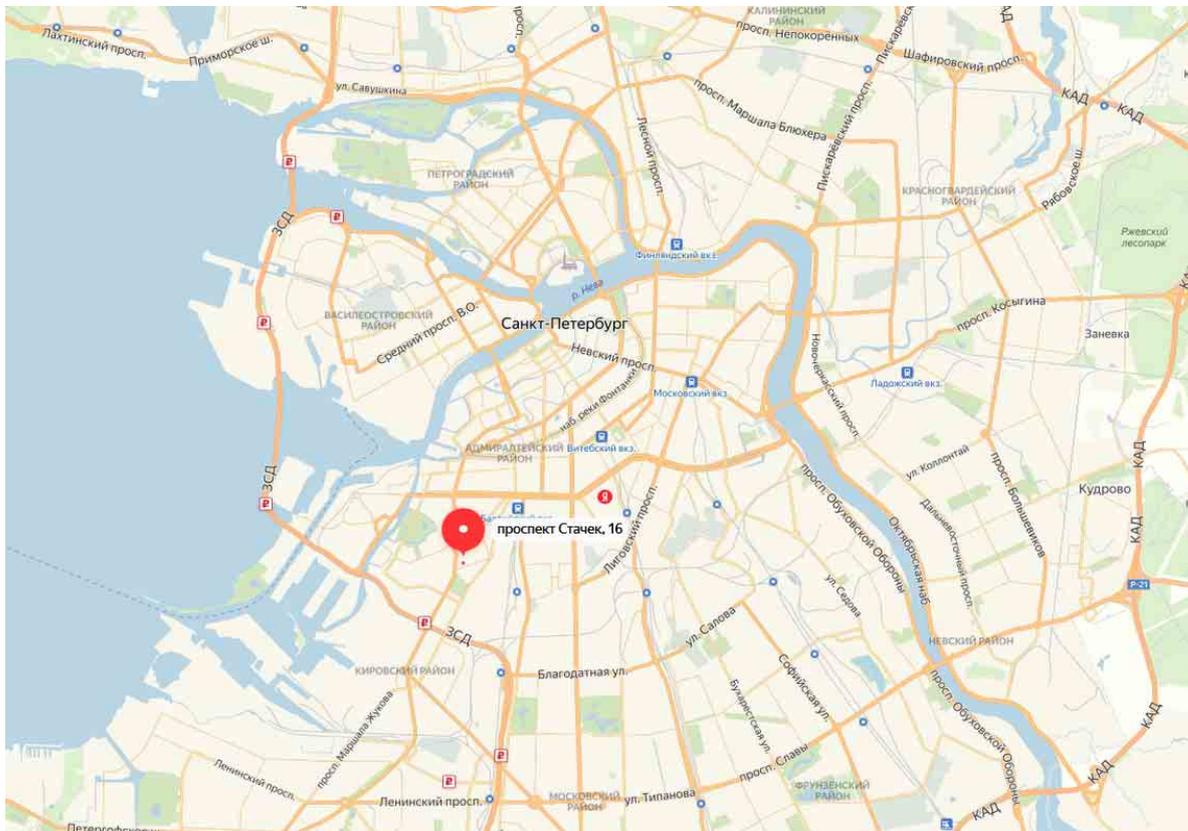
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 16, лит. А, пом. 114-Н

1. Данные об отчете

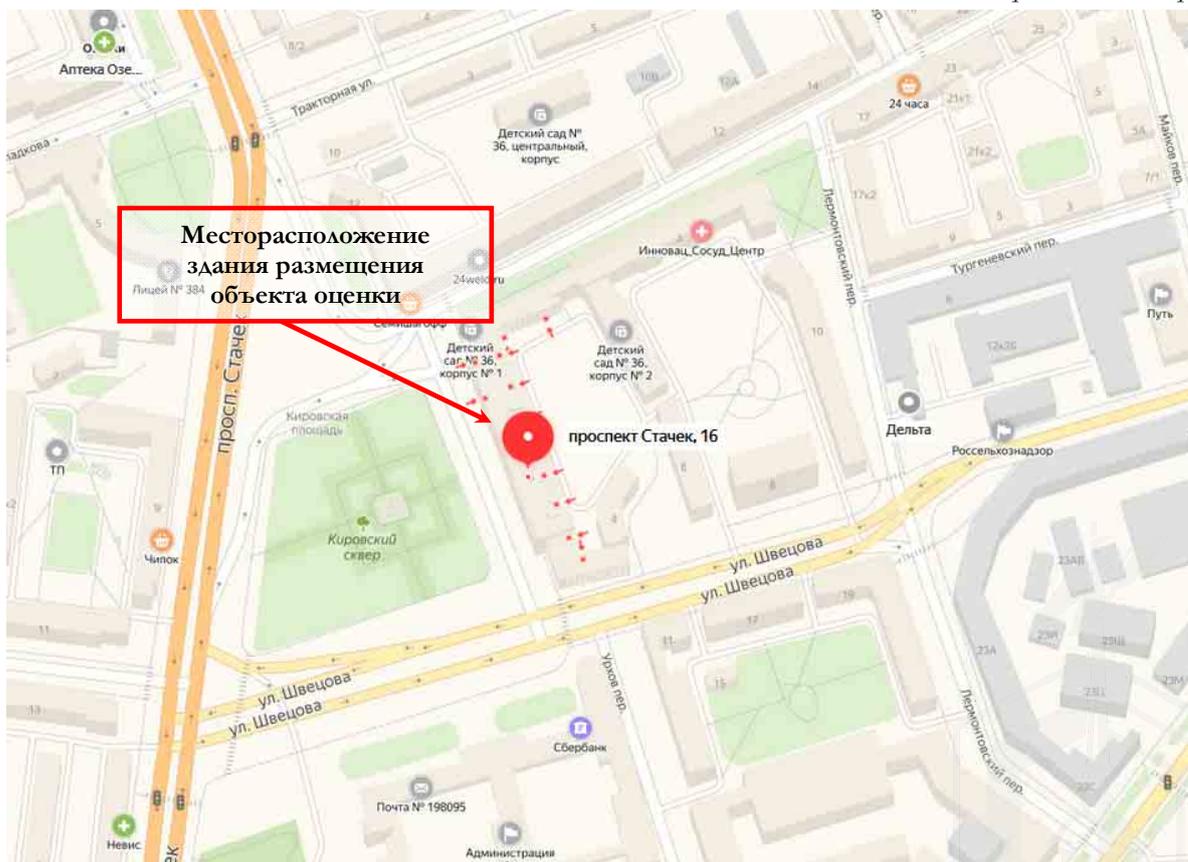
- 1.1. Дата проведения оценки: 30 октября 2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 31 октября 2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

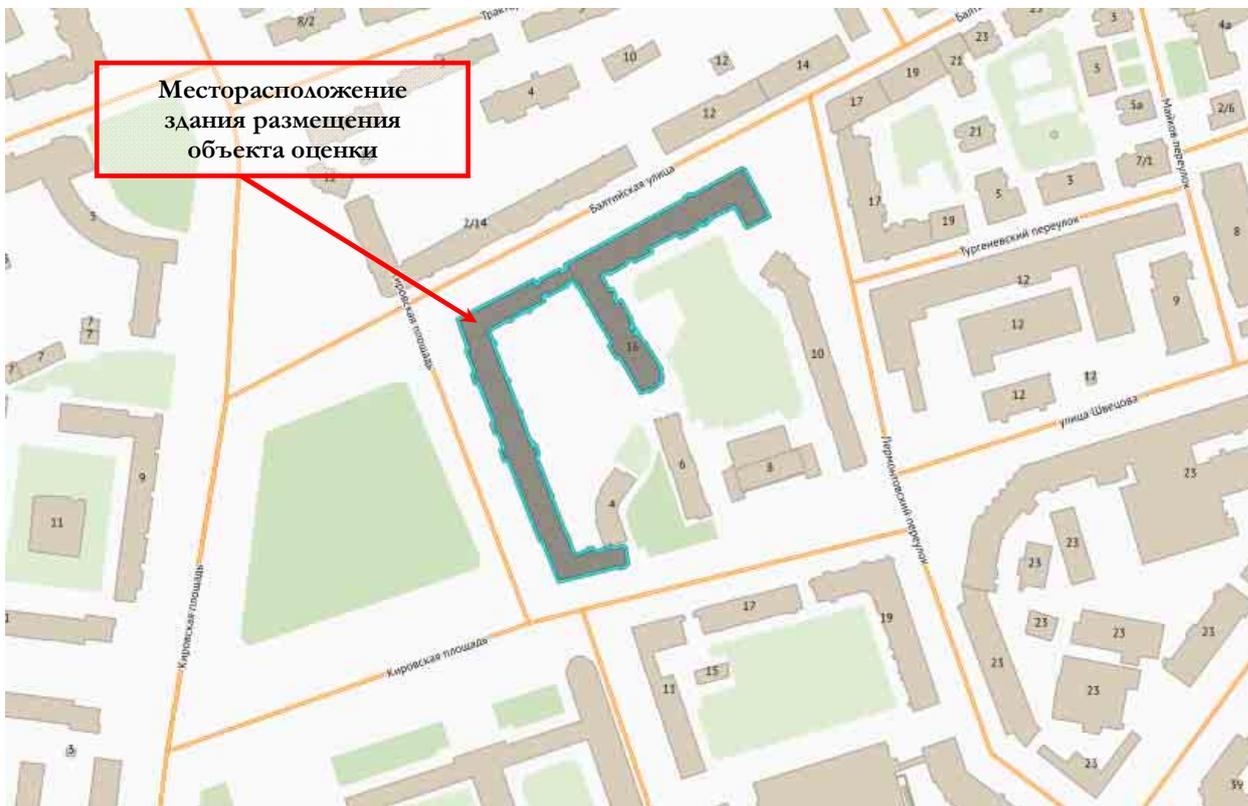
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	нормальное
Год постройки	1951
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	23 233,3
Этажность	7, подземных 1
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:15:0008049:92
Общая площадь, кв. м	158,2
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	по всему периметру здания, застеклены
Вход	отдельный вход с улицы и со двора
Высота пол-потолок	2,90
Заглубление, м	нет
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящаяся к объекту	не выделена в натуре

1.1.1. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен объект оценки, является угловым. Формирует фронт застройки Кировской площади и Балтийской улицы.</p>  <p>Первые этажи здания занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: адвокатская консультация №5 и №37 Санкт-Петербургская городская коллегия адвокатов, адвокатский кабинет Каменской Е. В., многопрофильный медицинский центр «Алиса», страховая компания СПАО «Ингострах», инновационный сосудистый центр СПб, столовая «Ленинград», проектно-строительная компания «Мера», архитектурная студия «Мера-Проект», торгово-сервисная компания «Сервис БиС» и другие.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой периода 1930-1970 годов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположена Кировская площадь, в шаговой доступности – сад Девятого Января, а также множество скверов.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, кроме того вдоль Кировской площади и Балтийской улицы.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Вышеуказанные улицы характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Остановка общественного транспорта расположена на проспекте Стачек, на удалении около 300 м, где курсирует автобусы №№2, 66, 73, 1М (ночной), 1МБ (ночной), маршрутное такси №№ 2, 20, 66, 169, 195, 306, 404.</p> <p>Ближайшая станция метро «Нарвская» расположена на расстоянии около 600 м.</p>

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 03.09.2018 № 78/001/013/2018-97786, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 04.09.2018 № 01-25-18883/18-0-1/12-2 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 16, лит. А, пом. 114-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (15)01).

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 19.01.2008 г. № 820-7 «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».



Здание, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение, является историческим (1951 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).

Согласно разделу 18 Общих требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), на территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

- Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга.
- Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт.

На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения: ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада. При этом необходимо согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

1.1.3. Фотографии объекта

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Ближайшее окружение</p>	<p>Ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Здание, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки</p>



Фото 5

Здание, в котором расположен Объект оценки



Фото 6

Здание, в котором расположен Объект оценки



Фото 7

Отдельный вход с улицы Объекта оценки



Фото 8

Отдельный вход с улицы Объекта оценки



Фото 9

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 10

Состояние отделки Объекта оценки



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



Фото 17

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 18

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 19

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 20

Состояние отделки Объекта оценки



1.1.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 29 «октября» 2019г.

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Кировский район, пр. Стачек, д. 16, лит. А, пом. 114-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:15:0008049:92	158,2	первый	*	+	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход с улицы и со двора

Ф. И. О.	Горюхов Е. П.
Подпись	<i>Горюхов Е. П.</i>



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 114-Н, расположенное на территории Кировского района города Санкт-Петербурга на проспекте Стачек в доме № 16, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 158,2 кв. м. Имеется отдельный вход с улицы и со двора.
Состояние объекта оценки характеризуется как удовлетворительное.

- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта на второстепенной улице Кировского района – улица Балтийская.

Прилегающая улица, расположенная на расстоянии около 150 м от Объекта оценки – проспект Стачек, характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, поскольку являться главной магистралью Кировского района.

- Здание, в котором расположен объект оценки, является угловым. Формирует фронт застройки Кировской площади и Балтийской улицы.

Первые этажи здания занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: адвокатская консультация №5 и №37 Санкт-Петербургская городская коллегия адвокатов, адвокатский кабинет Каменской Е. В., многопрофильный медицинский центр «Алиса», страховая компания СПАО «Ингострах», инновационный сосудистый центр СПб, столовая «Ленинград», проектно-строительная компания «Мера», архитектурная студия «Мера-Проект», торгово-сервисная компания «Сервис БиС» и другие. Анализ объектов коммерческого назначения ближайшего окружения показал, что все они ориентированы преимущественно на обслуживание ближайших жителей микрорайона.

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности фасадное расположение, наличие отдельного входа с улицы и со двора, первый этаж расположения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений сферы услуг (торговое назначение).

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.)	8 940 000	10 728 000

