

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

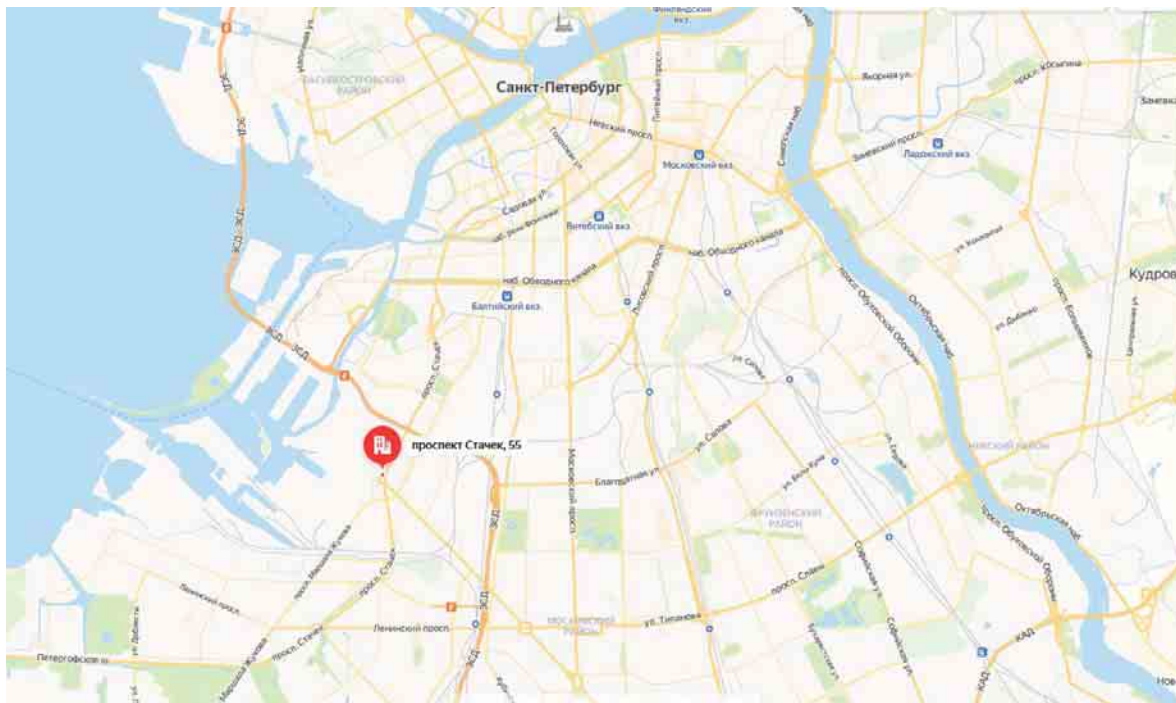
Санкт-Петербург, пр. Стачек, д 55, литера А, пом. 42-Н

1. Данные об отчете

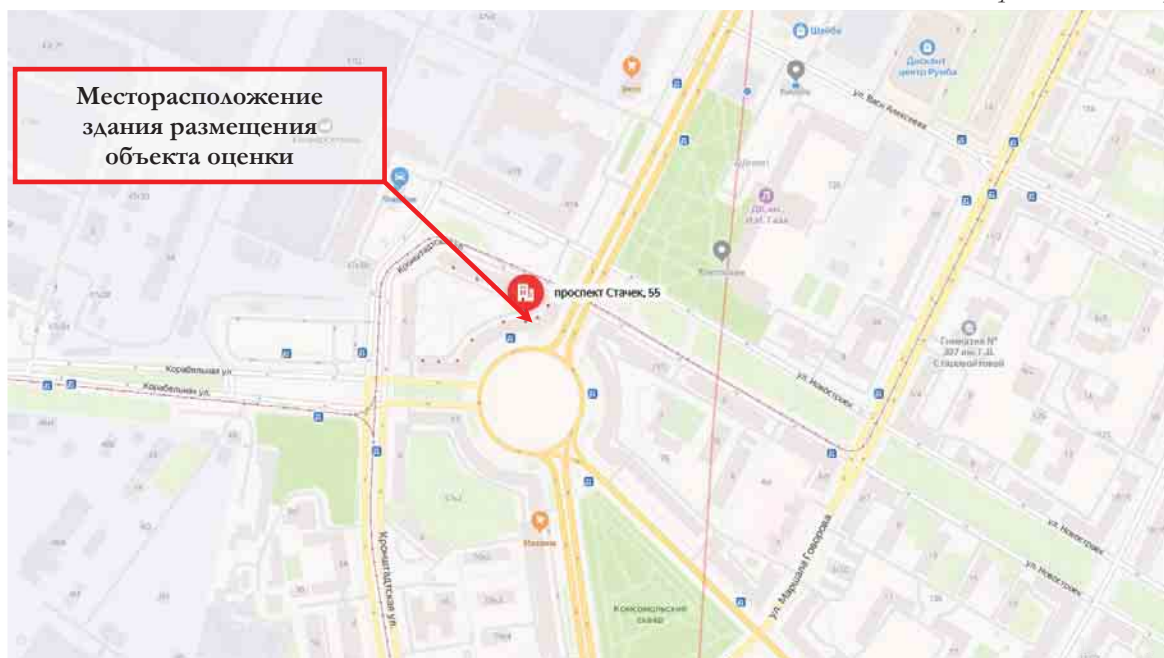
- 1.1. Дата проведения оценки: 16 июня 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 17 июня 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

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<sup>1</sup>

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Фото здания                         |  |
| Тип здания                          | капитальное   |
| Материал                            | кирпич  |
| Состояние по осмотру                | работоспособное   |
| Год постройки                       | 1956  |
| Год последнего капитального ремонта | н/д   |
| Площадь здания, кв. м               | 28 754,80   |
| Этажность                           | 10  |
| Инженерная обеспеченность           | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение             |

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

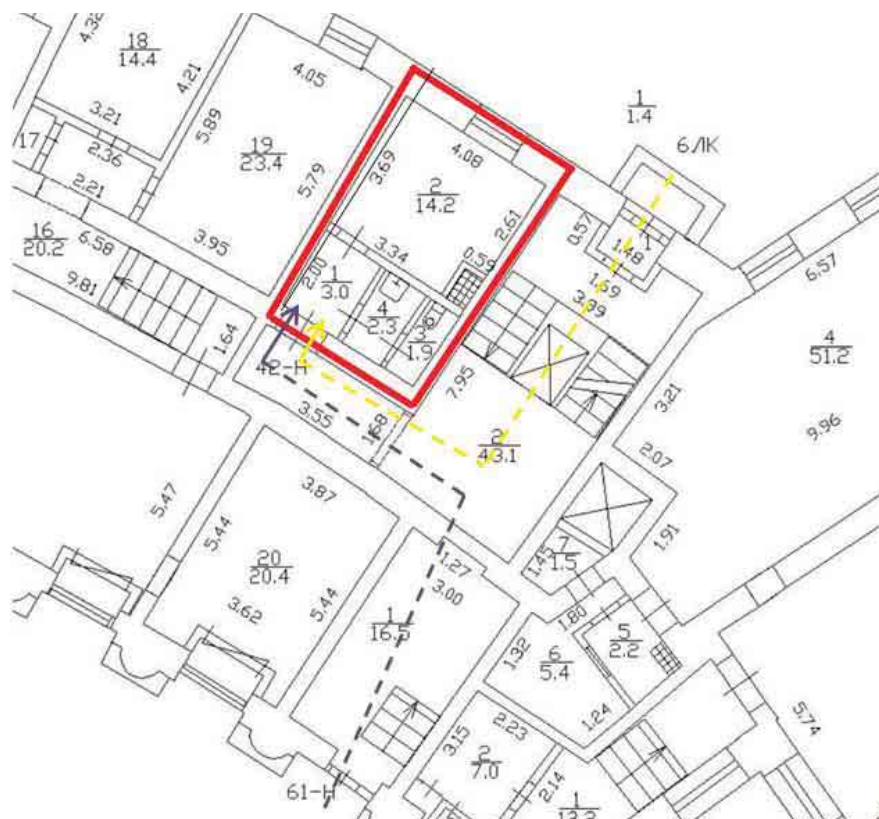
|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Вид объекта                          | встроенное нежилое помещение                             |
| Кадастровый номер объекта            | 78:15:0008220:1403                                       |
| Общая площадь, кв. м                 | 21,4   |
| Занимаемый объектом этаж             | первый   |
| Состояние (по осмотру)               | удовлетворительное                                       |
| Оконные проемы                       | двойные простые створные                                 |
| Ориентация окон                      | выходят во двор  |
| Вход                                 | общий с улицы, общий со двора                            |
| Высота пол-потолок <sup>2</sup>      | 3,20   |
| Заглубление, м                       | -  |
| Инженерные коммуникации <sup>3</sup> | электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление |
| Текущее использование                | не используется  |

<sup>1</sup> <https://dominfospb.ru/dom/6922643>

<sup>2</sup> Согласно данным Ведомости помещений и их площадей

<sup>3</sup> Согласно данным акта обследования от 05.06.2020

## План помещения



- границы Объекта оценки
- ➔ общий вход в Объект оценки со двора
- ➔ общий вход в Объект оценки с улицы

### 2.3.2. Описание локального окружения

|   |   |
|---|---|
| <p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p> | <p>Здание, в котором расположен объект оценки, расположено на красных линиях: проспекта Стачек, Комсомольской площади и Кронштадтской улицы, и формирует фронт их застройки.</p>  <p>Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (паб «Black Beer», бистро «Regatta», магазин «Катод») дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисные (например, медицинский центр «Инвитро», салон красоты) этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.</p> |
| <p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>                        | <p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется жилой застройкой 1950 – 1960 гг..</p>   |
| <p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>     | <p>Окружающая территория представлена не большим количеством объектов рекреации (скверы, парки, зеленые зоны).</p>  |
| <p>Наличие парковки</p>   | <p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>   |



|                          |  |
|--------------------------|--|
| Транспортная доступность | <p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Проспект Стачек и Комсомольская площадь характеризуются средней интенсивностью пешеходных и высокой интенсивностью транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Комсомольской площади в непосредственной близости от здания, в котором расположен Объект оценки, где курсирует автобусы №№2а, 18, 20, 26, 66, 83, 108, 145, 200, 201, 210, 229, 300, 546.</p> <p>Ближайшая станция метро «Кировский завод» расположена на расстоянии около 430 м.</p> |
|--------------------------|--|

### 1.1.1. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 05.06.2020 №78/001/004/2020-74512, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 26.03.2020 №01-25-5846/20-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 55, литера А, пом. 42-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)06).

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».

\* Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Здание, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение, является историческим (1956 год строительства).

### 1.1.2. Фотографии объекта



|   |  |
|---|--|
|  |  |
| <p>Фото 1</p> <p>Ближайшее окружение (Кронштадская ул.)</p>                         | <p>Фото 2</p> <p>Ближайшее окружение (Кронштадская ул.)</p>                          |



Фото 3

Ближайшее окружение (Кронштадтская)



Фото 4

Табличка с номером дома



Фото 5

Вид здания Объекта оценки со двора

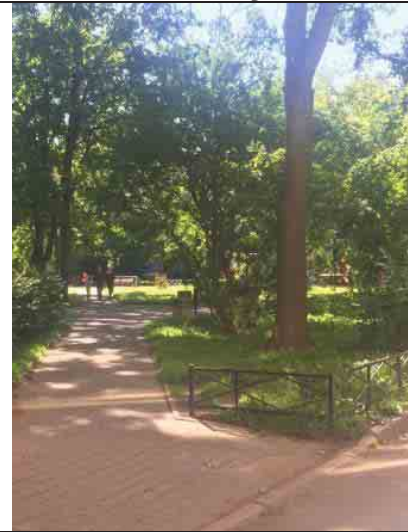


Фото 6

Ближайшее окружение (дворовая территория)



Фото 7

Общий вход в Объект оценки со стороны пл.  
Конституции



Фото 8

Общий вход в Объект оценки со двора





Фото 9

Вход в Объект 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



### 1.1.3. Акт осмотра помещения

#### А К Т

контрольного осмотра помещения от 16 июля 2020 г.

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д 55, литера А, пом. 42-Н
2. Данные по помещению:

| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Коммуникации |      |     |      |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|--------------|------|-----|------|
|   |                             |                |                 |           |              | Эл.          | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 78:15:0008220:1403          | 21.4           | первый          | *         | +            | +            | +    | +   | +    |

Примечания: \* тип входа: общий с улицы, общий со двора

- Состояние: удовлетворительное;
- Текущее использование: не используется.

|          |  |
|----------|--|
| Ф. И. О. | Королева Н.О.  |
| 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 42-Н, расположенное на территории Кировского района города Санкт-Петербурга на проспекте Стачек в доме № 55, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 21,4 кв. м. Имеется общий вход с улицы и общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и средним уровнем пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен объект оценки, расположено на красных линиях: проспекта Стачек, Комсомольской площади и Кронштадтской улицы, и формирует фронт их застройки.

Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (паб «Black Beer», бистро «Regatta», магазин «Катод») дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисные (например, медицинский центр «Инвитро», салон красоты) этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно высокий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и средний уровень пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности первый этаж расположений, наличие общего входа с улицы, ориентацию окон во двор, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений сферы услуг. Например, арт-студия, дизайн-студия, мастерская, шоу-рум и другие сферы деятельности не связанные с очень высоким потоком клиентов..

## 1.3. Результаты проведения оценки

| <b>Рыночная стоимость объекта оценки</b> | <b>без НДС</b>        | <b>с НДС</b>          |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Рыночная стоимость объекта оценки (руб.) | 1 700 000             | 2 040 000             |
| Диапазон стоимости, руб.                 | 1 600 000 – 1 900 000 | 1 920 000 - 2 280 000 |

