

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

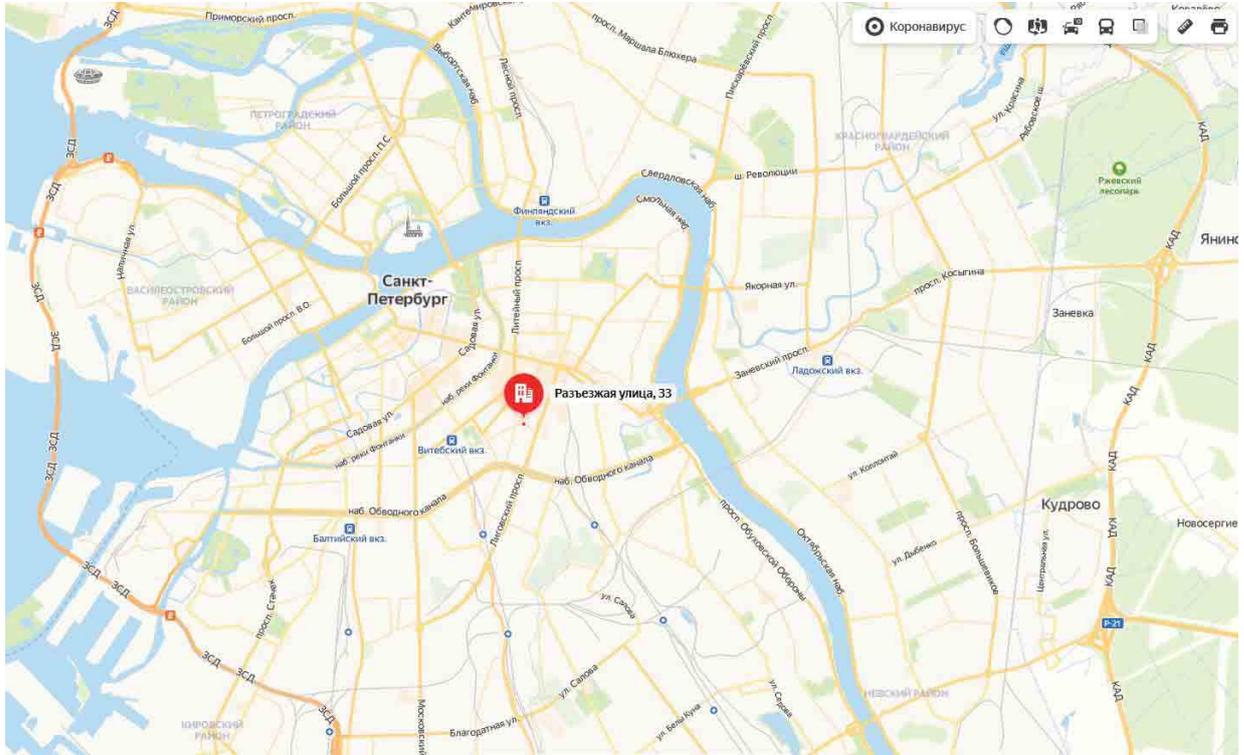
г. Санкт-Петербург, Разъезжая улица, дом 33, литера А, помещение 4-Н, 5-Н

1. Данные об отчете

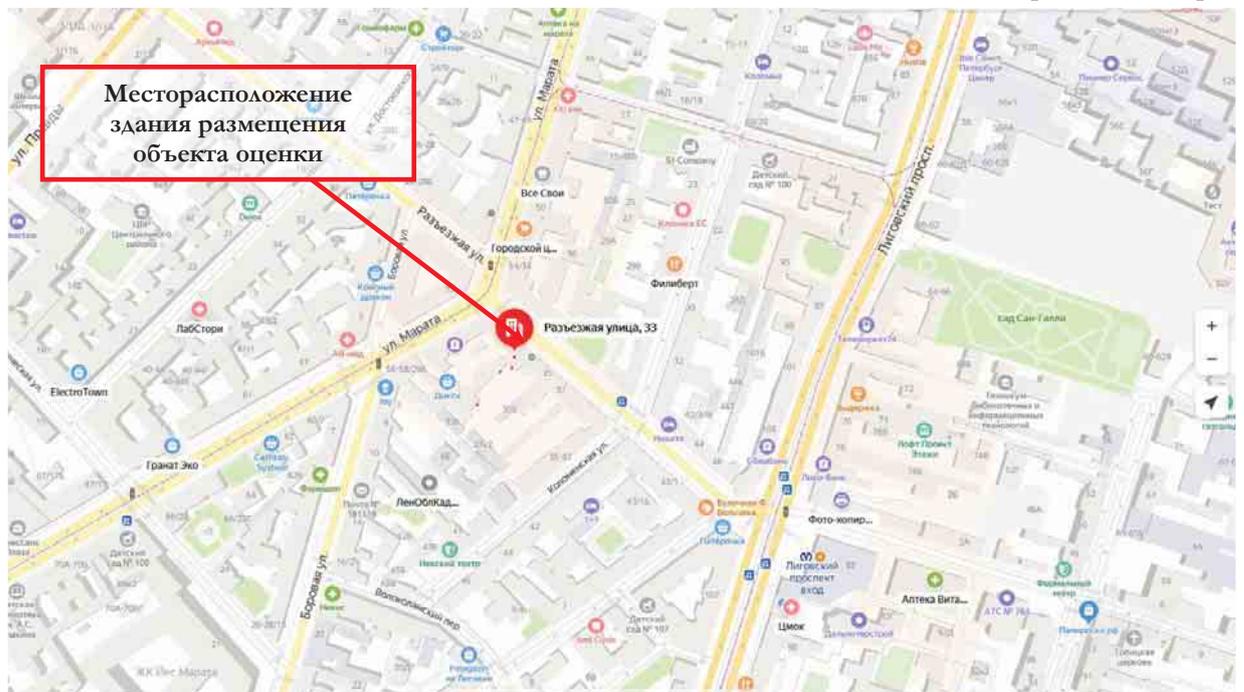
- 1.1. Дата проведения оценки: 04 июня 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 05 июня 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки¹

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1891
Год последнего капитального ремонта	н/д (1960 реконструкция)
Площадь здания, кв. м	2 606,5
Этажность	5
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	78:31:0001698:2425
Общая площадь, кв. м	187,9
Занимаемый объектом этаж	подвал/цоколь ²
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	общий вход со двора
Высота пол-потолок	2,67/2,70
Заглубление, м	1,37
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	не используется
Инженерное оборудование	в помещении расположены общедомовые коммуникации; оборудование, предназначенное для обслуживания дома - отсутствует ³

¹ <http://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/831712>; <http://new.rgis.spb.ru/>

² Объект оценки расположен в подвальной части этажа

³ Согласно данным «Акт обследования объекта недвижимости» от 05.12.2018

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, расположено на красной линии Разъезжей улицы и формирует фронт ее 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 (магазин продуктов «АлтынКум», сеть магазинов парфюмерии и косметики «Watsons», сеть продуктовых магазинов «Семишагофф»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (например, проектно-исследовательское бюро «ЛенОблКадастр», а 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 4-5-этажной брандмаурно-дворовой жилой застройкой второй половины XVII-XIX вв.</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>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Разъезжая характеризуется средней интенсивностью пешеходных и высокой интенсивностью транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 100 м, где курсирует автобусы №4М (ночной), МБ (ночной). Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена на расстоянии около 350 м.</p>

1.1.2. Обременения объекта

Согласно Письму КГИОП от 24.04.2020 № 01-25-7385/20-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая улица, дом 33, литера А, на основании «Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Жилой дом (Боровикова?)». 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.

Согласно Письму КГИОП от 24.04.2020 № 01-25-7385/20-0-1/1-2 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая улица, дом 33, литера А (дворовые флигели) 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 2 (участок ОЗРЗ-2(31)).

В помещении Объекта оценки расположены общедомовые коммуникации. Собственник обязан обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий.

1.1.3. Фотографии объекта



Фото 1

Ближайшее окружение (Разъезжая ул.)

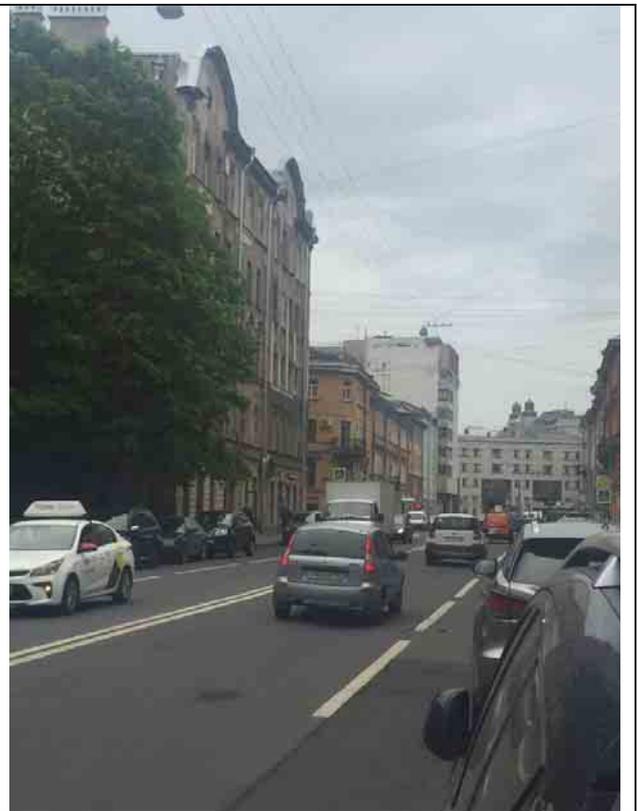


Фото 2

Ближайшее окружение (Разъезжая ул.)



Фото 3

Ближайшее окружение (дворовая территория)



Фото 4

Ближайшее окружение (дворовая территория)





Фото 5

Вид здания Объекта оценки со двора

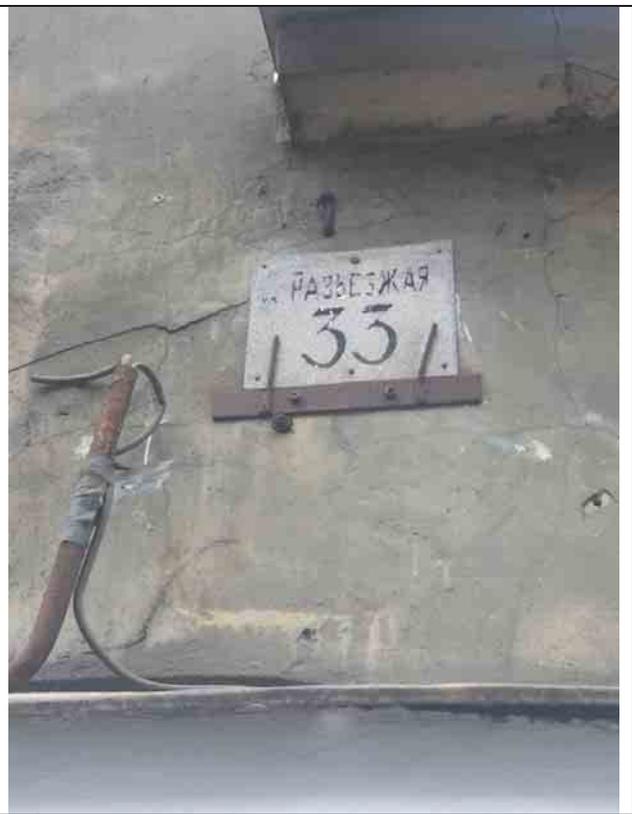


Фото 6

Табличка с номером дома



Фото 7

Общий вход в Объект оценки со стороны двора



Фото 8

Состояние отделки Объекта оценки





Фото 9

Состояние отделки Объекта оценки

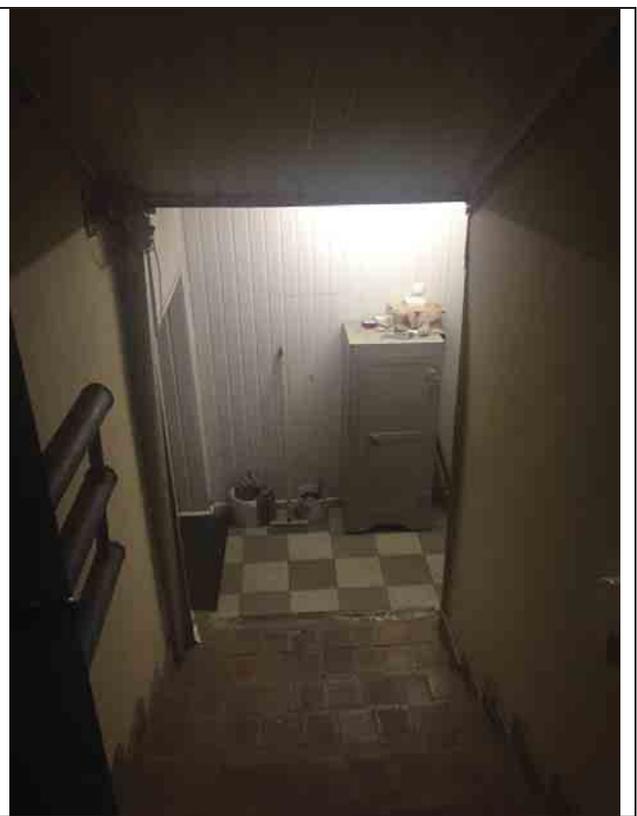


Фото 10

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 11

Состояние отделки Объекта оценки

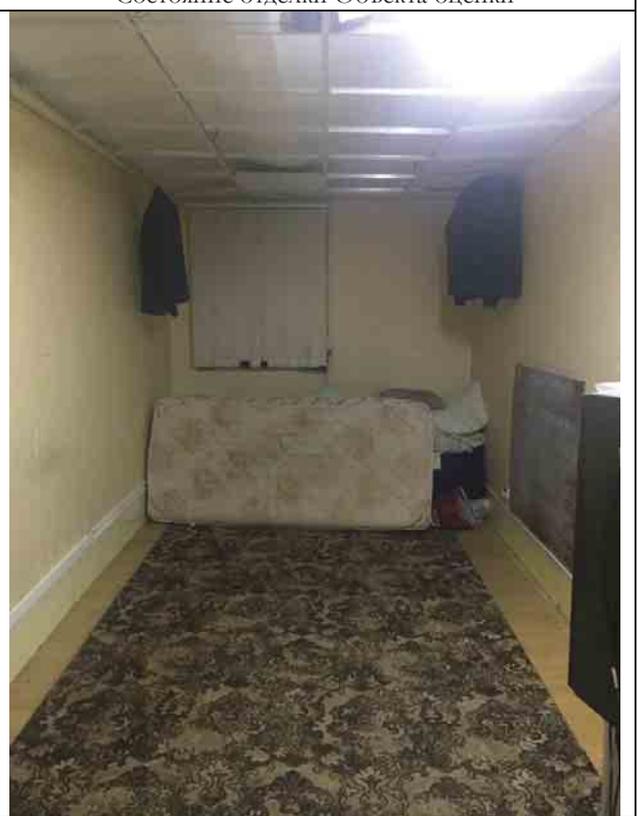


Фото 12

Состояние отделки Объекта оценки





Фото 13

Состояние отделки Объекта оценки
(общедомовые коммуникации)



Фото 14

Состояние отделки Объекта оценки
(общедомовые коммуникации)



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



1.1.4. Акт осмотра помещения

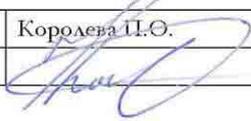
А К Т контрольного осмотра помещения от 04 «июня» 2020 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Разъезжая улица, дом 33, литера А, помещение 4-Н, 5-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001698:2425	187,9	ПОДВА/ЦОКОЛЬ	*	+	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Текущее использование: не используется.

Ф. И. О.	Королева Ц.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 4-Н, 5-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Разъезжей улице в доме № 33, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал/цоколь, площадь составляет 187,9 кв. м. Имеется общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное.
- 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 красной линии Разъезжей улицы и формирует фронт ее застройки.

Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин продуктов «АлтынКум», сеть магазинов парфюмерии и косметики «Watsons», сеть продуктовых магазинов «Семишагофф»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (например, проектно-изыскательское бюро «ЛенОблКадастр», а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности цокольный/подвальный этаж расположения, наличие общего входа со двора, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения.

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.)	8 200 000	9 840 000
Диапазон стоимости, руб.	7 500 000 – 8 800 000	9 000 000 – 10 560 000

