

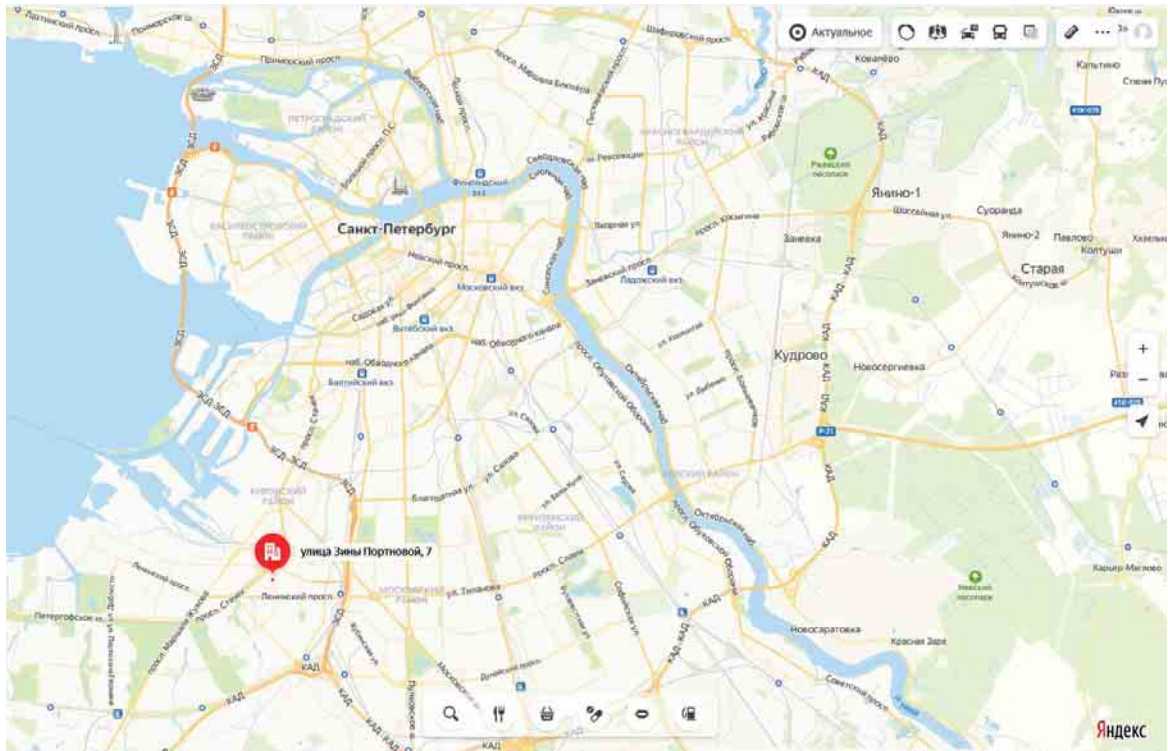
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенного помещения по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Зины Портновой, д. 7, лит. А, пом. 3-Н

1. Данные об отчете

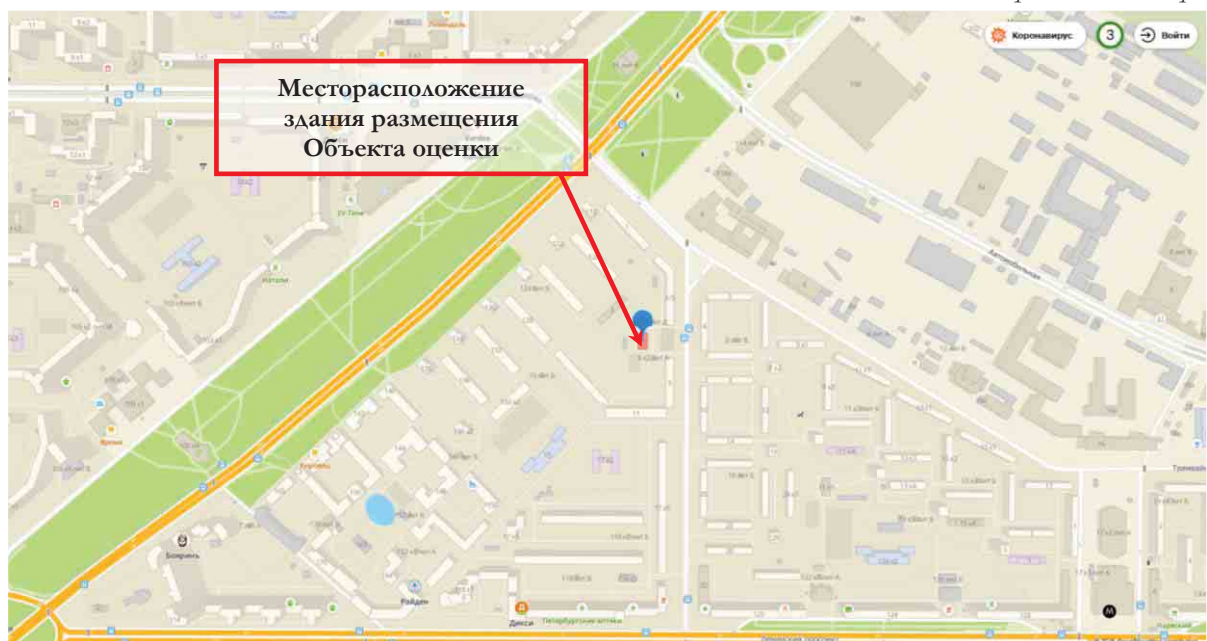
- 1.1. Дата проведения оценки: 28 июля 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 29 июля 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

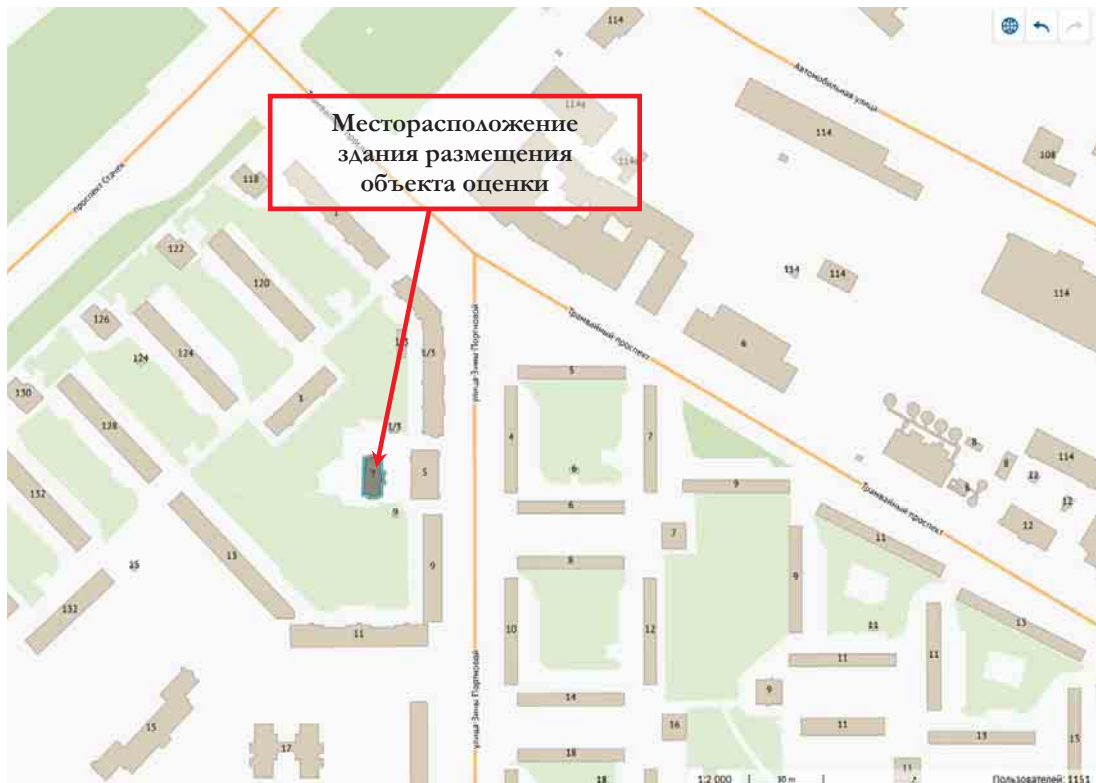


*Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты*




*Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС*





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	1964
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	736,6
Этажность	2, подвал
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

<sup>1</sup> <https://rosreestr.ru/>

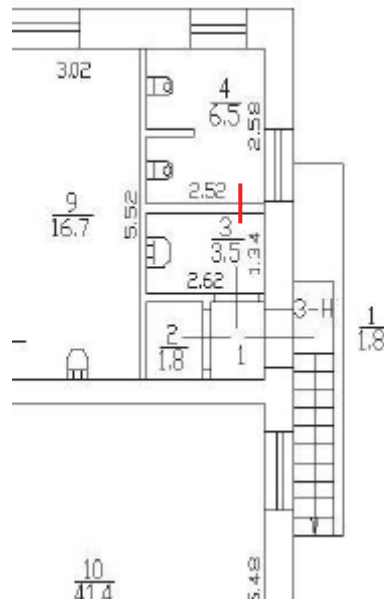


## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

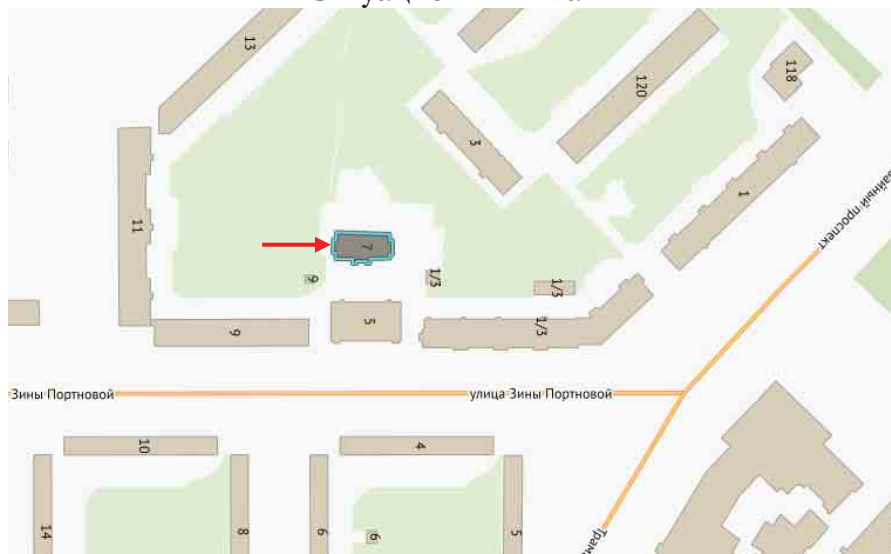
Вид Объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер Объекта	78:15:0008410:6128
Общая площадь, кв. м	13,6
Занимаемый Объектом этаж	подвал
Состояние	неудовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	отдельный вход со двора
Высота пол-потолок	2,30 м
Заглубление, м	1,20
Наличие перепланировок	оборудован проход между ч.п.3 и ч.п.4
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление (согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.07.2020)
Текущее использование	помещение не используется

#### План помещения

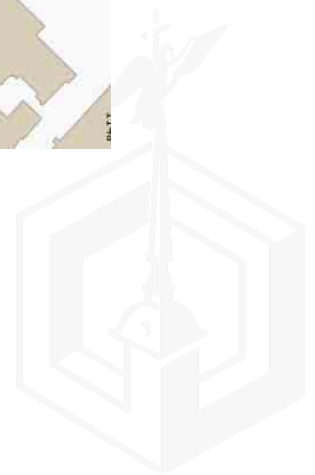


— проход из ч.п. 3 в ч.п. 4 (демонтирована часть стены)


#### Ситуационный план



→ вход в Объект оценки



### 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 внутри двора, проход к зданию объекта оценки возможен с ул. Зины Портновой, Трамвайного пр. и пр. Стачек.</p>  <p>Первые этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин «Магнит», магазин «Семья», сеть аптек «Невис»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг).</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-9-этажной жилой застройкой 1960-х годов (хрущевки).</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, представленными зелеными зонами внутри дворов и вдоль проспектов и улиц.</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. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по ул. Зины Портновой характеризуется как низкая. Интенсивность транспортных потоков по пр. Стачек высокая, пешеходных потоков низкая.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на пр. Стачек, на удалении около 350 м, где курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• трамваи №№52, 36;</li><li>• автобусы №№1МБ (ночной), 2а, 18, 20, 26, 83, 108, 145, 145А, 200, 201, 210;</li><li>• маршрутные такси №№20, 300, 424, 424А, 445А, 60.</li></ul> <p>Ближайшая станция метро «Ленинский проспект» расположена на расстоянии около 1 100 м.</p>

### 1.1.2. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 05.06.2020 №78/001/004/2020-74385, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 17.07.2019 №01-25-15433/19-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зины Портновой, д. 7, лит. А, пом. 3-Н, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.





### 1.1.3. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение (ул. Зины Портновой)	Ближайшее окружение (ул. Зины Портновой)
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение (проход к зданию объекта оценки с ул. Зины Портновой)	Ближайшее окружение (вид на ул. Зины Портновой от здания объекта оценки)
	
Фото 5	Фото 6
Здание, в котором расположен Объект оценки	Табличка с номером дома
	
Фото 7	Фото 8
Здание, в котором расположен Объект оценки (дворовая территория)	Здание, в котором расположен Объект оценки (дворовая территория)



Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Отдельный вход со двора



Фото 11

Отдельный вход со двора



Фото 12

Отдельный вход со двора



Фото 13

Отдельный вход со двора



Фото 14

Типичное состояние Объект оценки



Фото 15

Типичное состояние Объект оценки



Фото 16

Типичное состояние Объект оценки





Фото 17

Типичное состояние Объект оценки



Фото 18

Типичное состояние Объект оценки



Фото 19

Типичное состояние Объект оценки



Фото 20

Типичное состояние Объект оценки



Фото 21

Типичное состояние Объект оценки



Фото 22

Типичное состояние Объект оценки



## 1.1.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 28 июля 2020 г.

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, ул. Зины Портновой, д 7, лит. А, пом. 3-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:15:0008410:6128	13.6	подвал	*	+	+	+	+	+

Примечания: \* тип входа: отдельный со двора

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

В помещении сделана перепланировка:

- оборудован проход между ч.п.3 и ч.п.4

Ф. И. О.	Королева П.О.
Подпись	





## 1.1. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 3-Н, расположенное на территории Кировского района города Санкт-Петербурга на улице Зины Портновой в доме № 7, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 13,6 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по ул. Зины Портновой характеризуется как низкая. Интенсивность транспортных потоков по пр. Стачек высокая, пешеходных потоков низкая.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено внутри двора, проход к зданию объекта оценки возможен с ул. Зины Портновой, Трамвайного пр. и пр. Стачек.

Первые этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин «Магнит», магазин «Семья», сеть аптек «Невис»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг).

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения и отдельный вход со двора, позволяют позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного назначения (сфера услуг).

## 1.2. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость Объекта оценки (руб.)	460 000	552 000
Диапазон стоимости, руб.	400 000 – 500 000	500 000 – 600 000

