

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

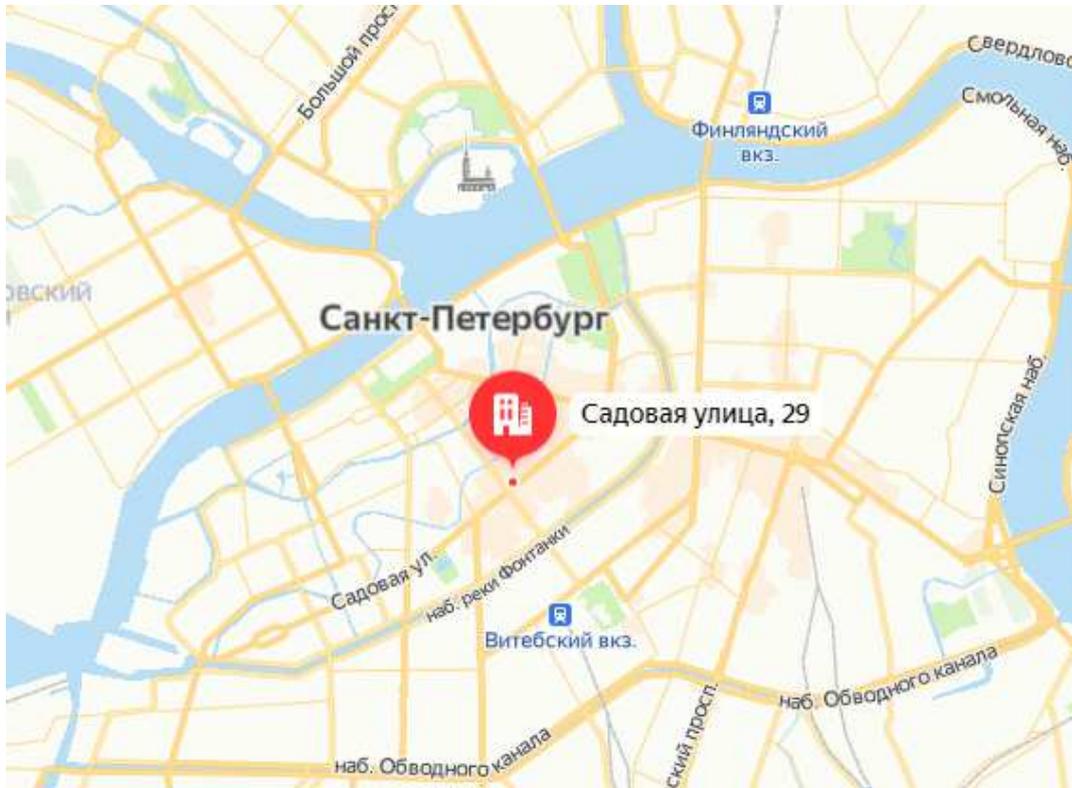
г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д 29, литера В, пом. 5-Н

1. Данные об отчете

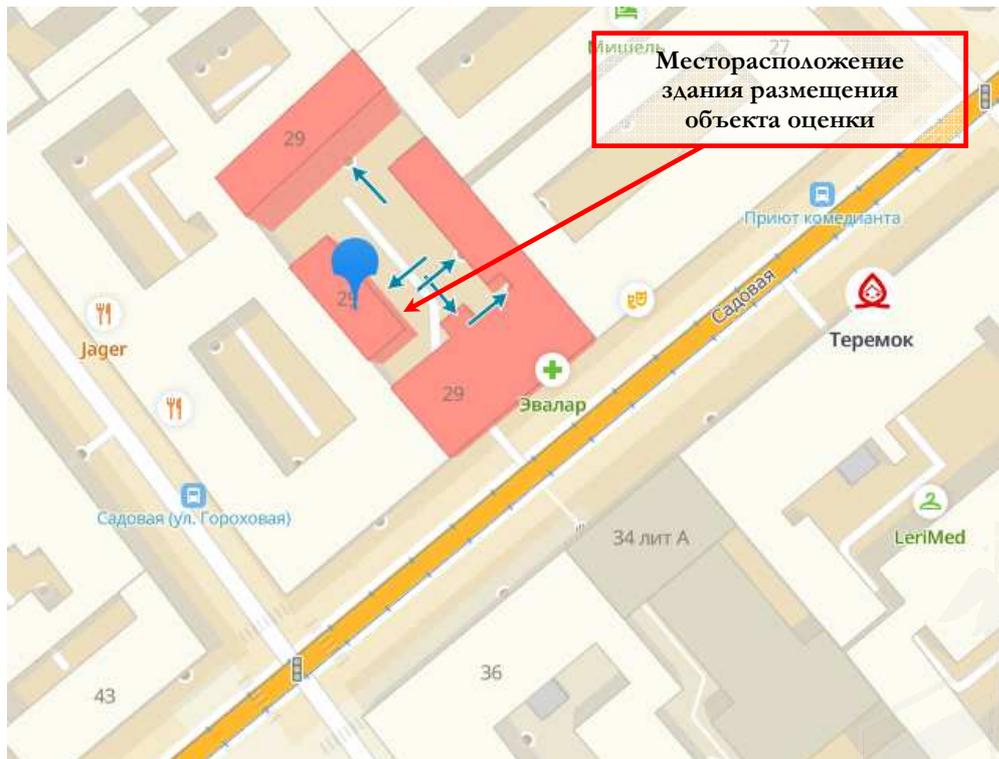
- 1.1. Дата проведения оценки: 07 декабря 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 08 декабря 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

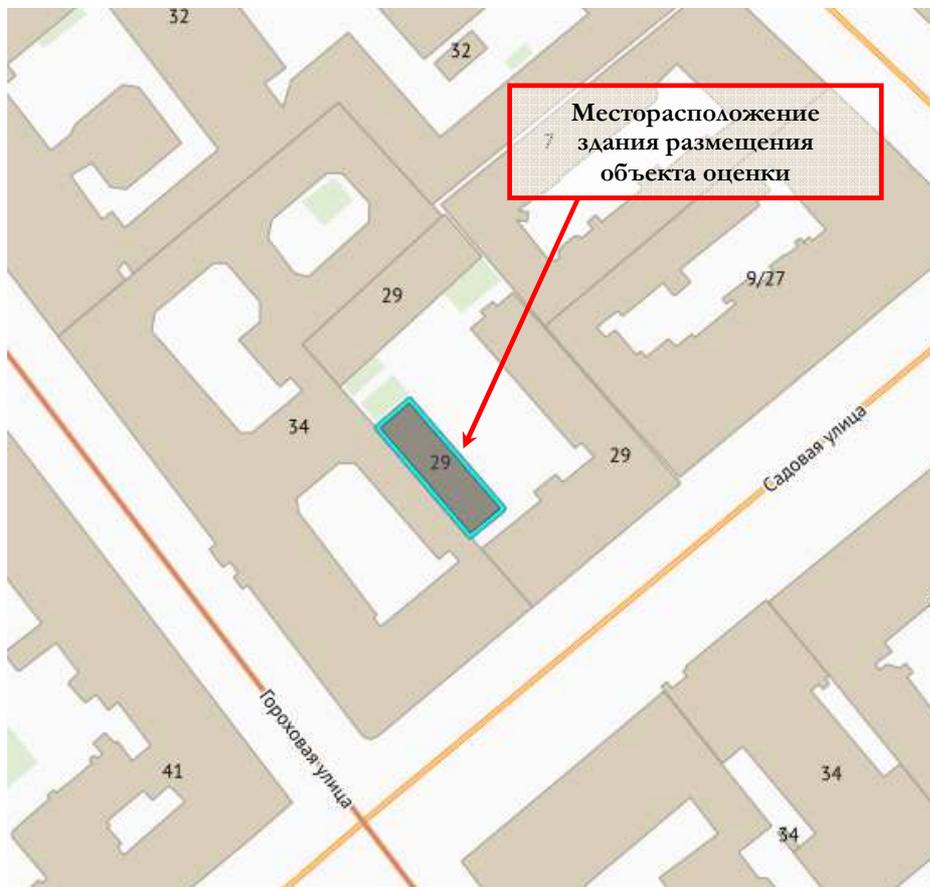
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 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	
Кадастровый номер	78:31:0001144:451
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1798
Год последнего капитального ремонта	1978
Площадь здания, кв. м	576,2 кв. м
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

## 2.3. Описание встроенных помещений

### 2.3.1. Общие характеристики помещений

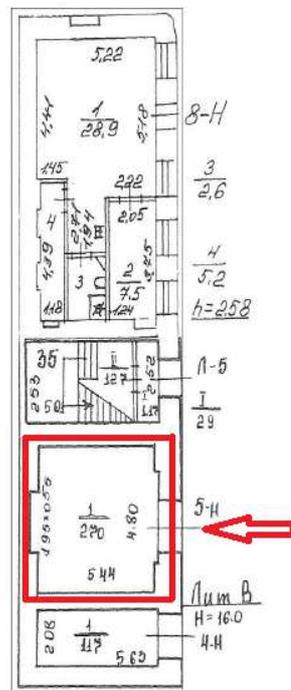
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001144:451
Общая площадь, кв. м	27,0
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный вход со двора

<sup>1</sup> Согласно данным информационного портала Наш город <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/25116/info/>

Высота пол-потолок	2,58
Заглубление, м	-
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Текущее использование	не используется

### План помещения

1 этаж



→ вход в Объект оценки

### Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено во дворе дома 29 по Садовой улице. Нижние этажи зданий близлежащих домов, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские, а этажи выше – офисные или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется преимущественно 4-5-6 этажной исторической застройкой IX-XX веков, с включением объектов современной жилой и общественно-деловой застройкой.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности рядом расположен «Юсуповский сад», в шаговой доступности расположено множество других скверов.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.



Транспортная доступность	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Пушкинская улица характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Садовой улице, на удалении около 96 м от Объекта оценки, где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобусы №№49, 181;</li> <li>• трамвай № 3,</li> <li>• маршрутное такси К-212</li> </ul> <p>Ближайшая станции метро «Садовая» расположены на расстоянии около 420 м от Объекта оценки, что составляет по данным Яндекс-карты около 5 минут пешком.</p>
--------------------------	---

### 1.1.1. Обременения объектов

В соответствии с Выписками из ЕГРН от 20.08.2020 № 78/001/005/2020-25110, зарегистрированы ограничения и обременения объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 02.09.2020 №01-25-15220/20-0-1 объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 29, лит. В, пом. 5-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 охранная зона (участок ООЗ(31)). 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».

### 1.1.2. Фотографии объекта

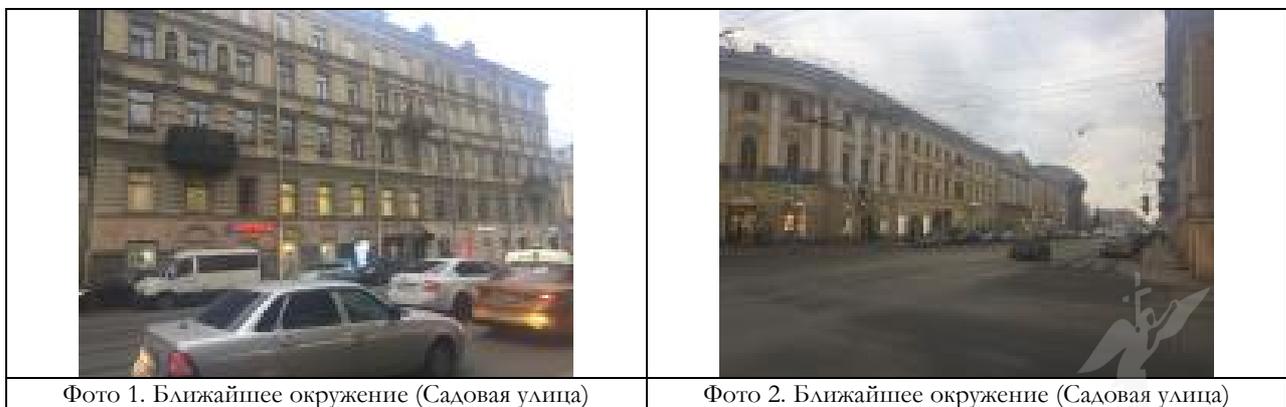




Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Табличка с адресом Объекта оценки отсутствует



Фото 5. Вид здания, в котором расположен Объект оценки (Садовая улица)



Фото 6. Вид арки входа во двор Объекта оценки



Фото 7. Внутривдворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 8. Внутривдворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 9. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 10. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 11. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 12. Типичное состояние Объекта оценки

### 1.1.3. Акт осмотра помещения

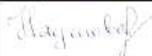
**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 04 «декабря» 2020 года**

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д 29, литера В, пом 5-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001144:451	27	первый	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
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 5-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Садовой улице в доме №29, литера В.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 27 кв. м. Высота помещения составляет 2,58 м, имеется отдельный вход со двора. Оконные проемы в помещении отсутствуют. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Имеются все инженерные коммуникации<sup>2</sup>.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Садовой улицы. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков данной улицы характеризуется как высокая, что обусловлено расположением на центральной улице Центрального района.
- Район локального местоположения Объекта оценки характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Нижние этажи зданий близлежащих домов, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет отдельный вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские, а этажи выше как офисные или жилые помещения.

Функция использования (сегмент)	Факторы, положительно влияющие на потенциал Объекта оценки	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал Объекта оценки
Торговая	<ul style="list-style-type: none"><li>• Расположение в исторической части города Санкт-Петербурга в Центральном районе</li><li>• Шаговая доступность остановки общественного транспорта.</li><li>• Транспортная доступность характеризуется как высокая.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Дворовое расположение помещения: отдельный вход со двора, отсутствие оконных проемов.</li></ul>
Офисная	<ul style="list-style-type: none"><li>• Расположение в исторической части города Санкт-Петербурга.</li><li>• Шаговая доступность остановки общественного транспорта.</li><li>• Интенсивность пешеходных потоков характеризуется как высокая</li><li>• Наличие отдельного входа со двора.</li><li>• Высота потолков в помещении - 2,58 м</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Отсутствие оконных проемов в помещении.</li></ul>
Складская	<ul style="list-style-type: none"><li>• Расположение в исторической части города Санкт-Петербурга.</li><li>• Шаговая доступность остановки общественного транспорта.</li><li>• Интенсивность пешеходных потоков характеризуется как высокая</li><li>• Наличие отдельного входа со двора и ориентация окон во двор.</li><li>• Высота потолков в помещении - 2,58 м</li><li>• Отсутствие оконных проемов</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Не выявлены</li></ul>

Учитывая вышесказанное, а именно высокий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и средний уровень пешеходных потоков, а также характеристики

<sup>2</sup> На основании справки из Администрации Центрального района №01-13-7516/20-0-1 от 17.09.2020 г.

самого помещения, в частности этаж расположения – первый этаж, наличие отдельного входа со двора, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (сфера услуг, например, мастерская, пункт выдачи).

### 1.3. Результаты проведения оценки

<b>2. Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>2 220 000</b>
Диапазон стоимости, руб.	2 120 000 – 2 310 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 850 000

