

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

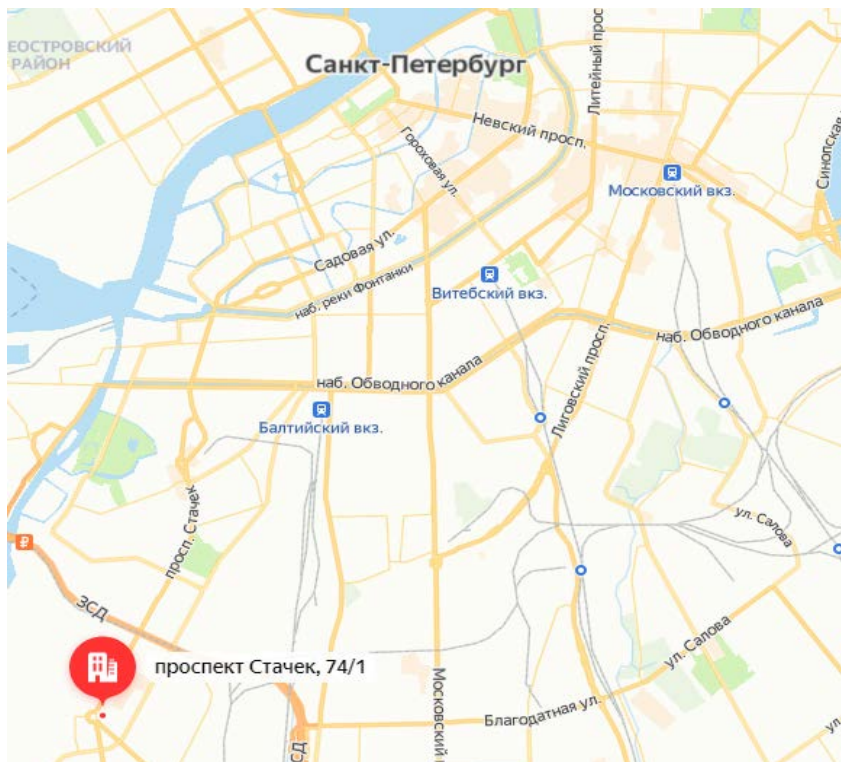
Санкт-Петербург, пр-кт Стачек, д 74/1, литера А, пом 31-Н

1. Данные об отчете

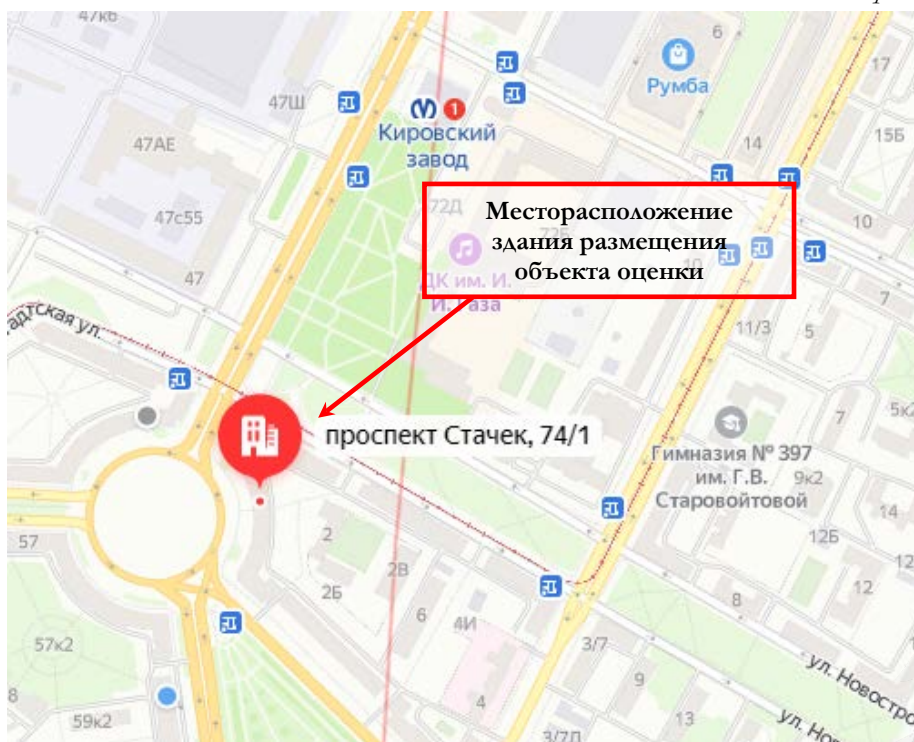
- 1.1. Дата проведения оценки: 13 ноября 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 16 ноября 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

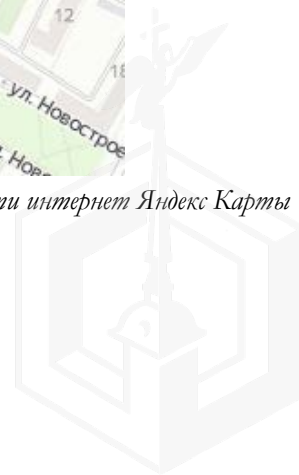
2.1. Карта местоположения объекта

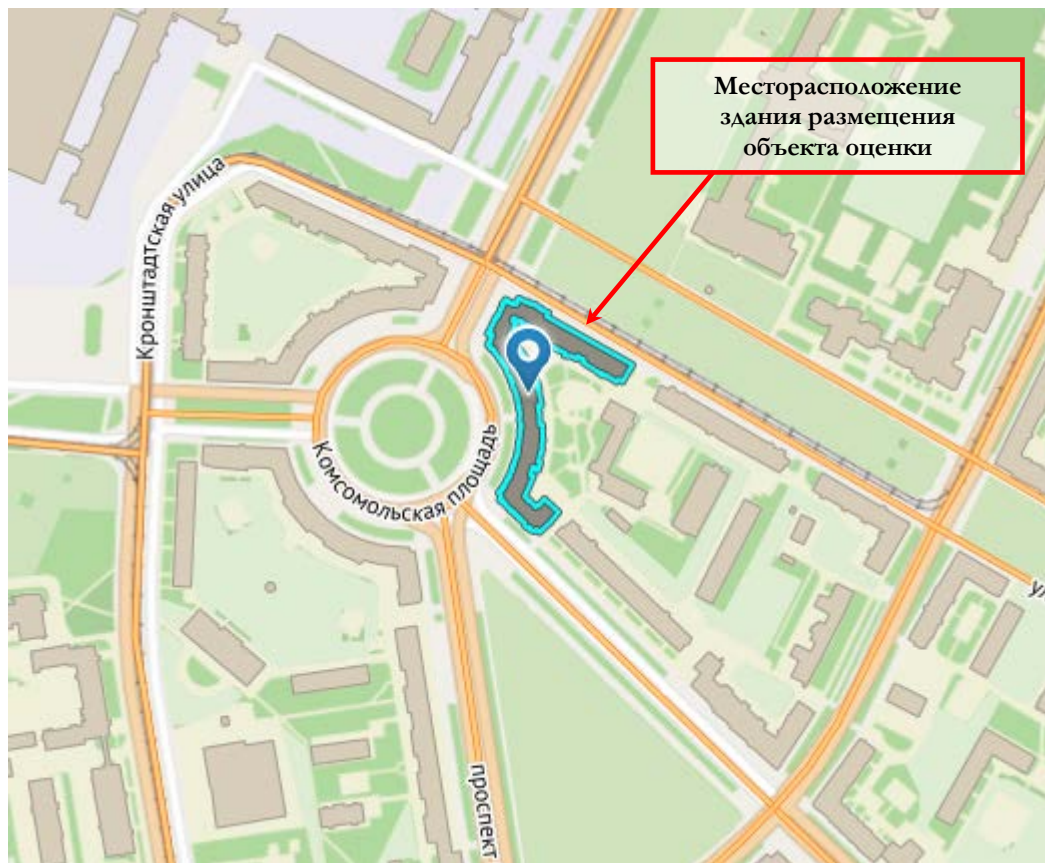


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты




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

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1959 ¹
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	24392,13
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

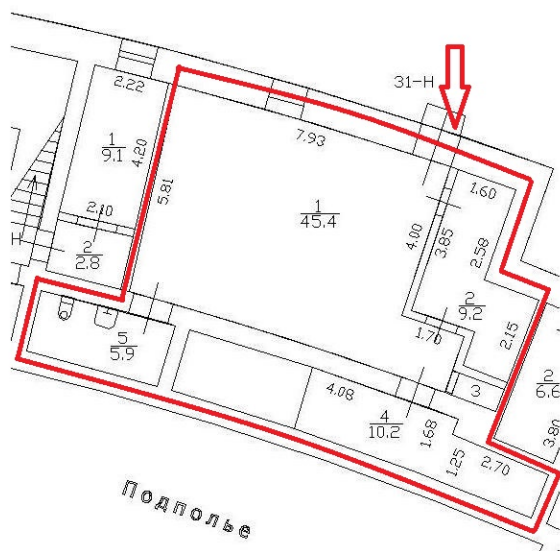
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:15:0008204:1586
Общая площадь, кв. м	72
Занимаемый объектом этаж	подвал
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	оконный проем зашит металлическим листом с улицы, оконная рама простая створчатая
Ориентация окон	выходят во двор
Вход	отдельный со двора
Высота пол-потолок ²	2,5

¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/96000/info/>

Заглубление, м	Н/Д
Инженерные коммуникации ³	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	не используется

План помещения



- границы Объекта оценки
- ⇨ отдельный вход в Объект оценки со двора

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, улицы Новостроек и Краснопутиловской 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 (кафе «Штолле», магазин «Бассейны и Сауны», Медико-стоматологический центр Автор, магазин детских товаров «Дети») дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисные (например, парикмахерская «Слава») 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</p>	<p>Окружающая территория представлена не большим количеством</p>

² Согласно данным Ведомости помещений и их площадей

³ Согласно данным акта обследования от 05.06.2020

территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	объектов рекреации (скверы, парки, зеленые зоны).
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Проспект Стачек и Комсомольская площадь характеризуются средней интенсивностью пешеходных и высокой интенсивностью транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Комсомольской площади в непосредственной близости от здания, в котором расположен Объект оценки, где курсирует автобусы №№2, 66, 75, 111, 546, маршрутные такси К-195, К-20, К-245, К-306, К-404, К41, К-66. Ближайшая станция метро «Кировский завод» расположена на расстоянии около 470 м.

1.1.1. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 18.08.2020 № 78/001/005/2020-22501, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 24.07.2020 № 01-25-13099/20-0-1/2 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Стачек, д 74/1, литера А, пом. 31-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 (1959 год строительства).

1.1.2. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение проспект Стачек



Фото 2. Ближайшее окружение проспект Стачек



Фото 3. Ближайшее окружение проспект Стачек



Фото 4. Ближайшее окружение проспект Стачек

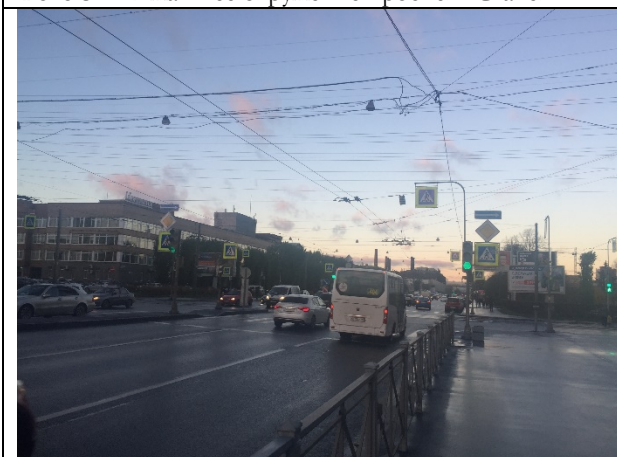


Фото 5. Ближайшее окружение проспект Стачек



Фото 6. Ближайшее окружение Краснопутиловская улица



Фото 7. Ближайшее окружение Комсомольская площадь



Фото 8. Ближайшее окружение Комсомольская площадь



Фото 9. Адрес Объекта оценки



Фото 10. Вид арки (вход на дворовую территорию) Объекта оценки





Фото 11. Вид дворовой территории здания Объекта оценки со стороны двора



Фото 12. Вид здания Объекта оценки со стороны двора



Фото 13. Вход в здание Объекта оценки



Фото 14. Вход в здание Объекта оценки



Фото 15. Вход в здание Объекта оценки

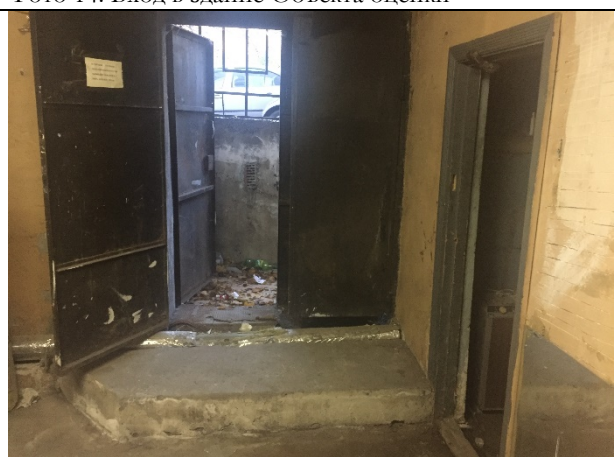


Фото 16. Типичное состояние входа в Объект оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки

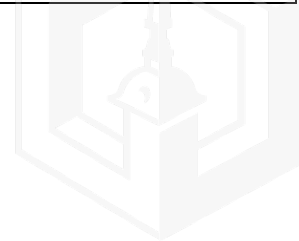




Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

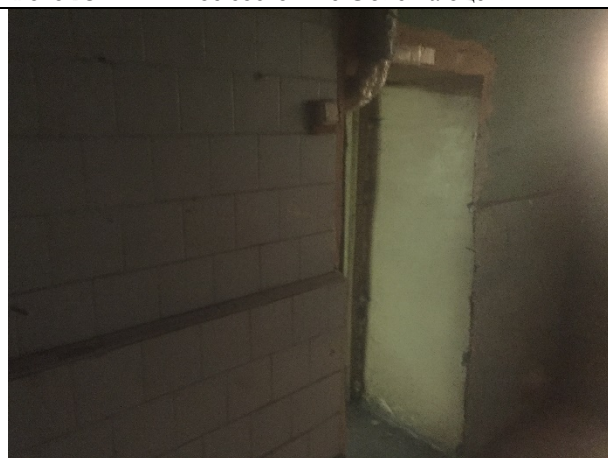


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

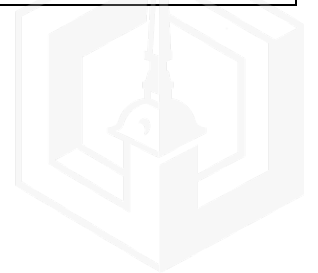




Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 32. Дворовая территория Объекта оценки



1.1.3. Акт осмотра помещения

А К Т

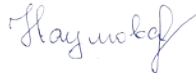
контрольного осмотра помещения от 13 «ноября» 2020 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, пр-кт Стачек, д 74/1, литера А, пом. 31-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:15:0008204:1586	72	подвал	*	+	*	+	+	+	+

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 31-Н, расположенное на территории Кировского района города Санкт-Петербурга на проспекте Стачек в доме № 74/1, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 72 кв. м. Имеется отдельный 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, улицы Новостроек и Краснопутиловской 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 (кафе «Штолле», магазин «Бассейны и Сауны», Медико-стоматологический центр Автор, магазин детских товаров «Дети») дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисные (например, парикмахерская «Слава») 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 этаж расположения - подвал, наличие отдельного входа со двора, ориентацию окон во двор, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободного назначения), не связанные с высоким потоком клиентов.

1.3. Результаты проведения оценки

2. Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 870 000
Диапазон стоимости, руб.	2 690 000 – 3 040 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	2 391 667

