

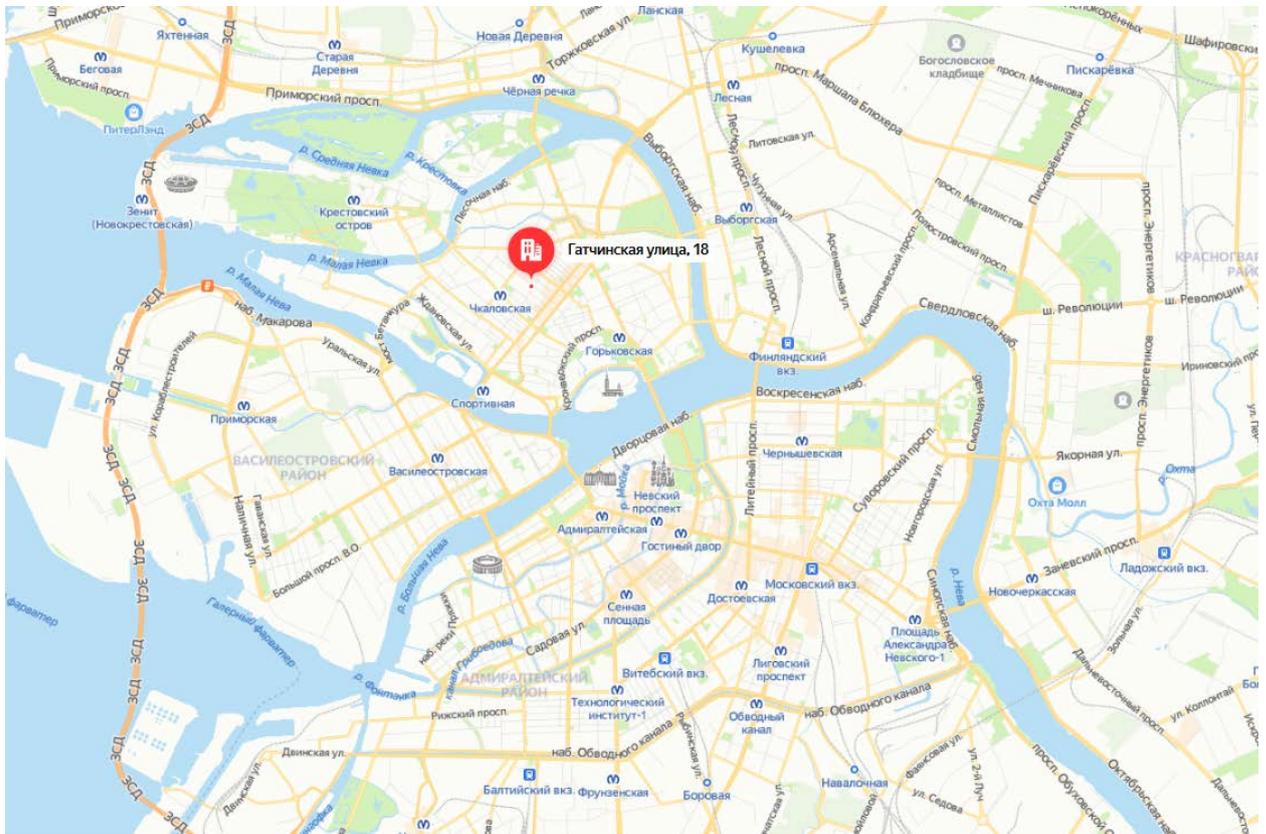
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Гатчинская, д. 18, лит. А, пом. 6-Н**

1. Данные об отчете

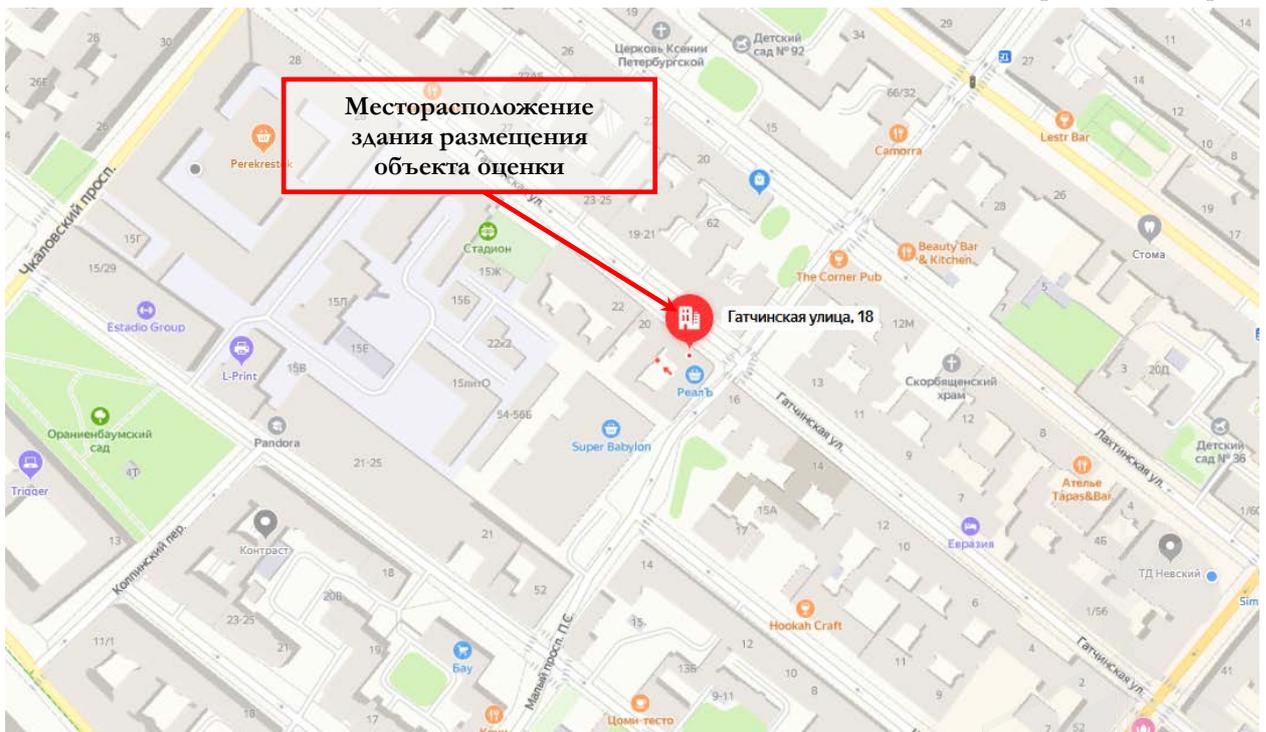
- 1.1. Дата проведения оценки: 13 ноября 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 13 ноября 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

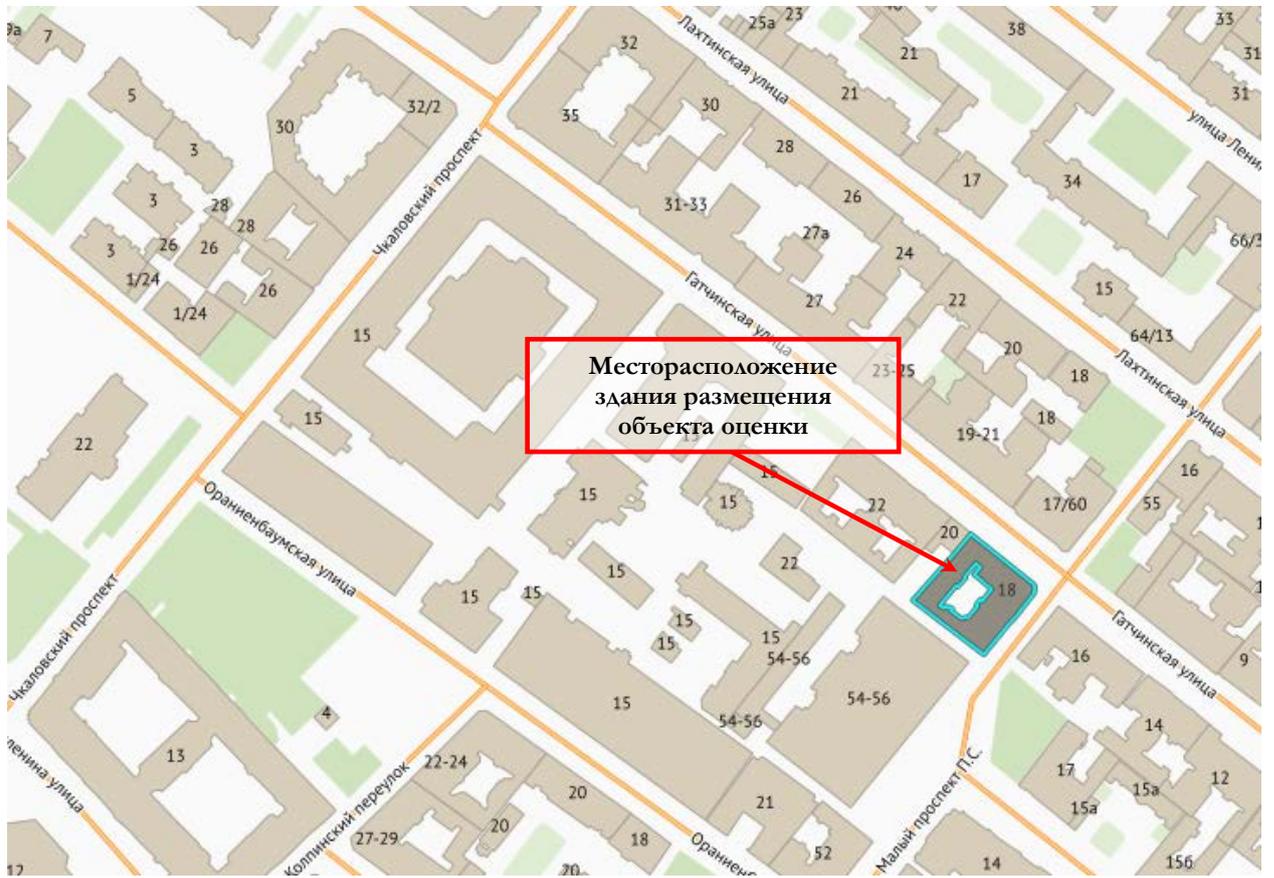


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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 оценки¹

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Фото здания |  |
| Тип здания | капитальное |
| Материал | кирпич |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | 1899 |
| Год последнего капитального ремонта | нет данных |
| Площадь здания | 3 705,7 кв. м |
| Этажность | 6, кроме того 1 подземный |
| 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 | 78:07:0003137:2150 |
| Общая площадь, кв. м | 42,9 |
| Занимаемый объектом этаж | 6/6 |
| Состояние (по осмотру) | удовлетворительное |
| Оконные проемы | двойные простые створные |
| Вход | общий вход с улицы |
| Высота пол-потолок | свыше 3 м |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение и отопление |
| Текущее использование | не используется |

¹ Согласно данным приведенным на сайте «Росреестр», адрес в сети интернет: <https://pkk.rosreestr.ru>

1.1.1. Описание локального окружения

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование | Здание, в котором расположен Объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки улицы Гатчинская и Малого проспекта П.С. Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (булочная «Все дома», сеть универсамов «РеалТь», салон красоты «La Eva», кондитерская Папштейн&Кофе и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные (свободного назначения) или жилые помещения. |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки | Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-5-этажной брандмауэрно-дворовой жилой застройкой второй половины XVII-XIX вв. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.) | Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен Ораниенбаумский сад, в шаговой доступности расположено множество других скверов. |
| Наличие парковки | Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки. |
| Транспортная доступность | Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Гатчинская характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Прилегающая улица, расположенная на расстоянии около 270 м от Объекта оценки – Большой проспект П.С. является одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Большом проспекте П.С., на удалении около 300 м, где курсирует автобусы №№10, 25, 128, 185; троллейбусы: №№ 1, 9, 31; Маршрутные такси: №№ К-10, К-30, К-32, К-127, к-131, к-149, К-175, к-690. Ближайшая станция метро «Чкаловская» расположена на расстоянии около 610 м, что составляет около 7 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты. |

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.05.2020 № 78/001/004/2020-66805, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Справке КГИОП от 24.07.2020 № 01-25-13118/20-0-0, объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, ул. Гатчинская, д. 18, лит. А, пом. 6-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 1 (участок ОЗРЗ-1(07)).

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».

1.1.3. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение



Фото 2. Ближайшее окружение



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Ближайшее окружение



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Адрес здания расположения Объекта оценки



Фото 7. Вид фасада здания, расположения Объекта оценки



Фото 8. Вид фасада здания, расположения Объекта оценки



Фото 9. Вид фасада здания, расположения
Объекта оценки



Фото 10. Общий вход с улицы
(из парадной жилого дома) Объекта оценки



Фото 11. Вид парадной жилого дома



Фото 12. Вид парадной жилого дома



Фото 13. Типичной состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичной состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичной состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичной состояние Объекта оценки





Фото 17. Типичной состоянии Объекта оценки



Фото 18. Типичной состоянии Объекта оценки

1.1.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 13 «ноября» 2020 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Гатчинская, д. 18, лит. А, пом. 6-Н
2. Данные по помещению:

| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Коммуникации | | | |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|--------------|-----|------|------|
| | | | | | | Эл. | Вод | Отг. | Кан. |
| 1 | 78:07:0003137:2150 | 42,9 | 6/6 | * | + | + | - | + | - |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход с улицы (парадная жилого дома);
- Состояние: удовлетворительное;
- Текущее использование: не используется.

| | |
|----------|---------------------|
| Ф. И. О. | Наумова Я.А. |
| Подпись | <i>Наумова Я.А.</i> |



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 6-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга на улице Гатчинская в доме № 18, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 6 из 6, площадь составляет 42,9 кв. м. Имеется общий вход с улицы Гатчинская. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта на второстепенной улице Петроградского района – улица Гатчинская.

Прилегающая улица, расположенная на расстоянии около 270 м от Объекта оценки – Большой проспект П.С. является одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.

- Здание, в котором расположен Объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки улицы Гатчинская и Малого проспекта П.С.

Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (булочная «Все дома», сеть универсамов «РеалЪ», салон красоты «La Eva», кондитерская Папштейн&Кофе и другие).

Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные (свободного назначения) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, в частности 6 из 6 этаж расположения, наличие общего входа с улицы, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободное назначение сферы услуг), например, дизайн студия, ателье.

1.3. Результаты проведения оценки

| | |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС | 3 510 000 |
| Диапазон стоимости, руб. | 3 340 000 – 3 610 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС | 2 925 000 |

