

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

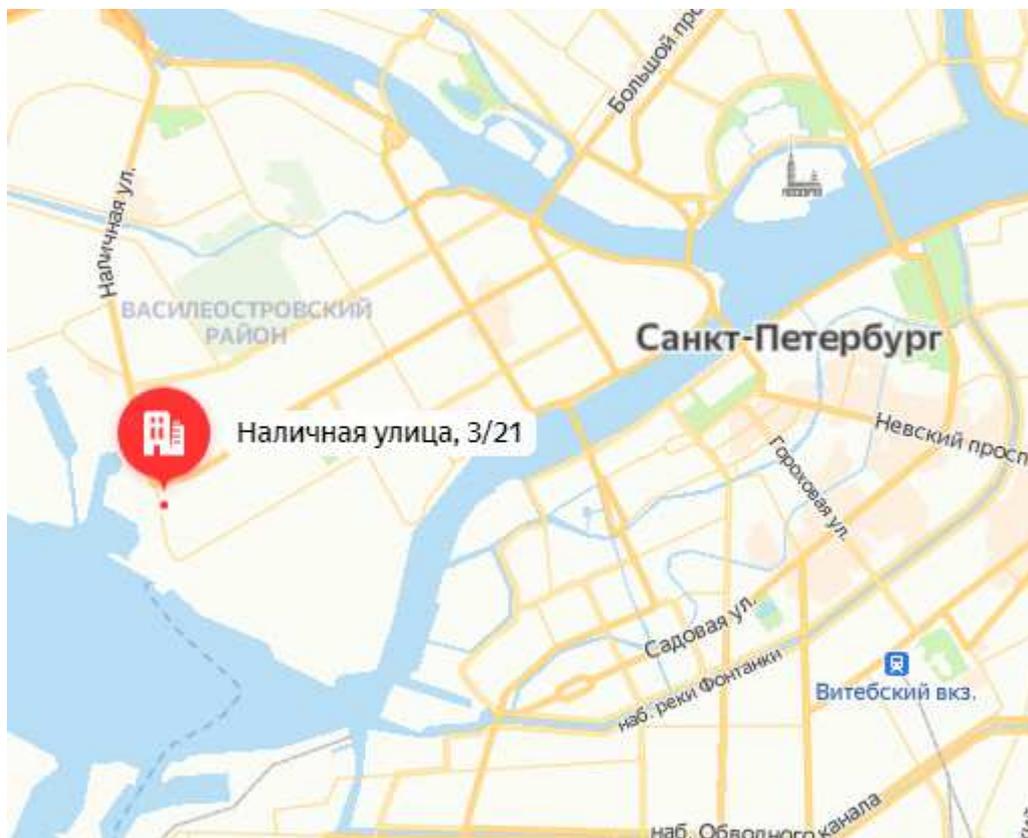
г. Санкт-Петербург, ул. Наличная, д 3/21, литера А, помещение 8-Н

1. Данные об отчете

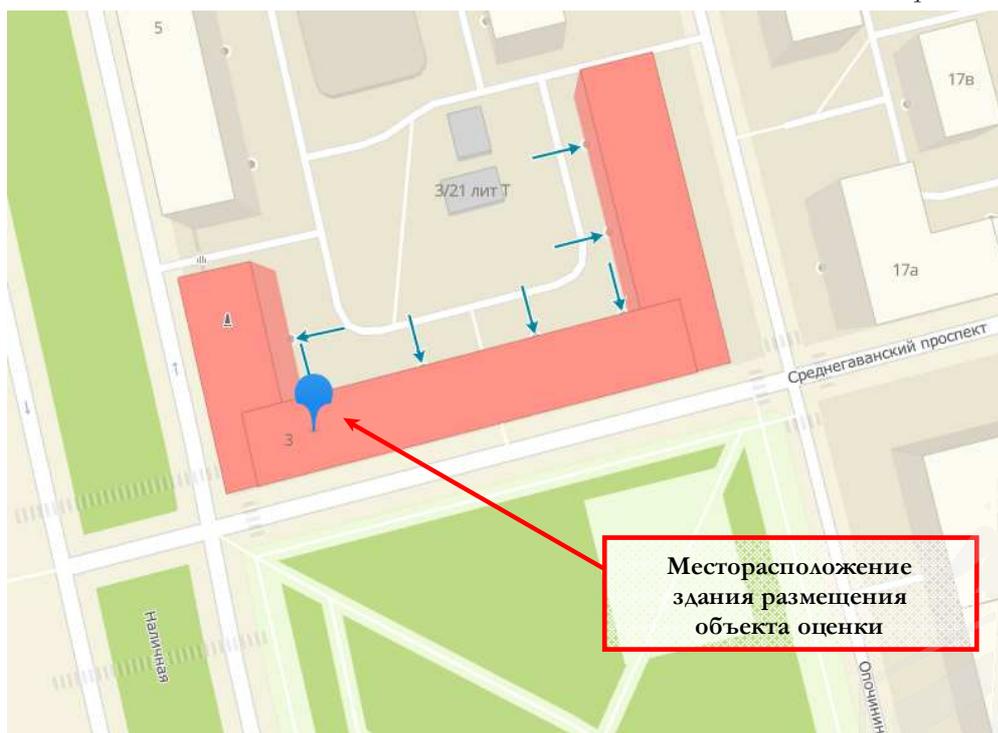
- 1.1. Дата проведения оценки: 27 января 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 28 января 2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

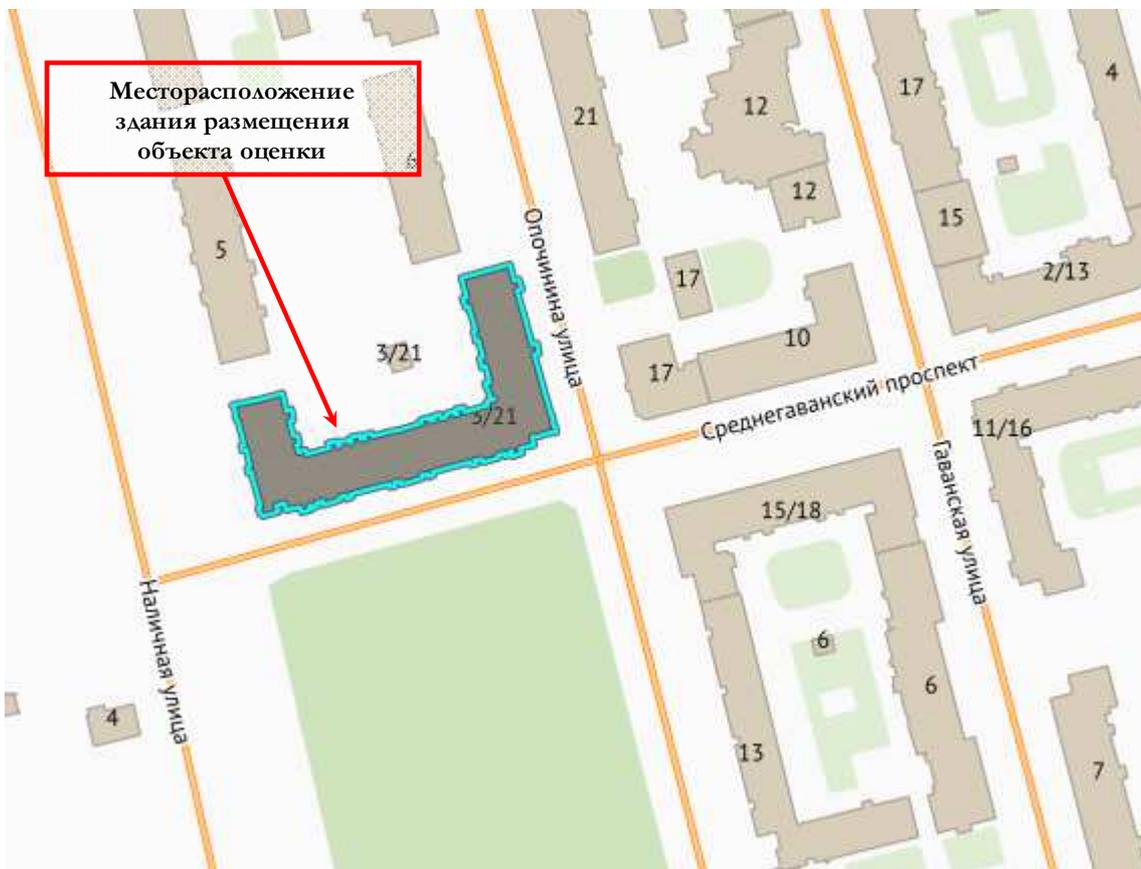
- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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 оценки¹

<p>Фото здания</p>	
<p>Тип здания</p>	<p>капитальное</p>
<p>Материал</p>	<p>кирпичные</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>работоспособное</p>
<p>Год постройки</p>	<p>1953(согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/37519/info/)</p>
<p>Год последнего капитального ремонта</p>	<p>Нет информации</p>
<p>Площадь здания, кв. м</p>	<p>11182,18 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/37519/info/)</p>
<p>Этажность</p>	<p>7 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург)</p>
<p>Инженерная обеспеченность</p>	<p>электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация</p>

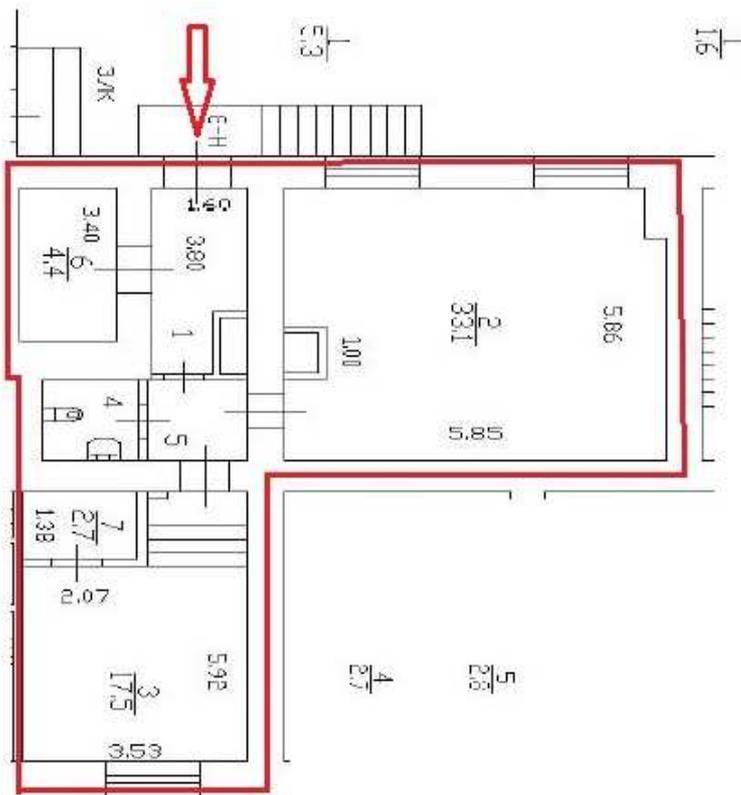


2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:06:0002124:2285
Общая площадь, кв. м	68,5
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения/заглубление, м.	3,30
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	1 отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Текущее использование	не используется

План помещения



- вход в Объект оценки (отдельный со двора)



1.1.1. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Наличной улицы, на пересечении Наличной улицы и Среднегаванского проспекта. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли продовольственные магазины, предприятия общепита, мини-отели (гостиница «Тихая гавань»), отделения почты и офисы банков. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки расположено много различных организаций торговли (розничные магазины, торговые центры). В районе местоположения, недалеко от Объекта оценки находится выставочный центр «Ленэкспо». Также рядом расположен «Севкабель порт».
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой 1970-1980-х годов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен сад «Опочининский», «Шкиперский сад», в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства (ледовый театр Е. Бережной).
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Наличная улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Средний проспект В.О.» расположена на удалении около 200 метров (2 минуты пешком), где курсируют: <ul style="list-style-type: none">• автобусы №№ 128, 152• троллейбусы №№ 10, 11• маршрутные такси №№ К-359Б, К-690, К6к. Ближайшая станция метро «Пиморская» расположена на расстоянии около 2300 м от Объекта оценки, что составляет около 25 минут пешком. Недалеко от Объекта оценки, в шаговой доступности, расположен Морской вокзал.

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 19.02.2020 №78/001/004/2020-20523 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 27.02.2020 № 01-25-3500/20-0-1/2 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Наличная улица, д. 3/21, литера. А, помещение 8-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(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».



1.1.3. Фотографии объекта

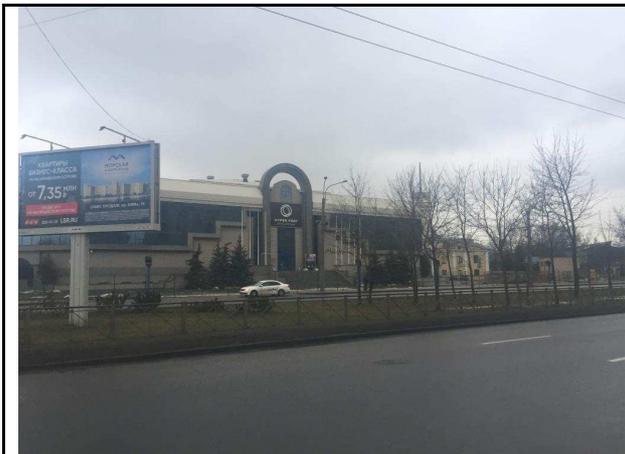


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Наличная улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Наличная улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Наличная улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Наличная улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Опочиннина улица)



Фото 6. Адрес Объекта оценки



Фото 7. Вид здания Объекта оценки (со двора)



Фото 8. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 9. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 10. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 11. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Вид здания Объекта оценки



Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки

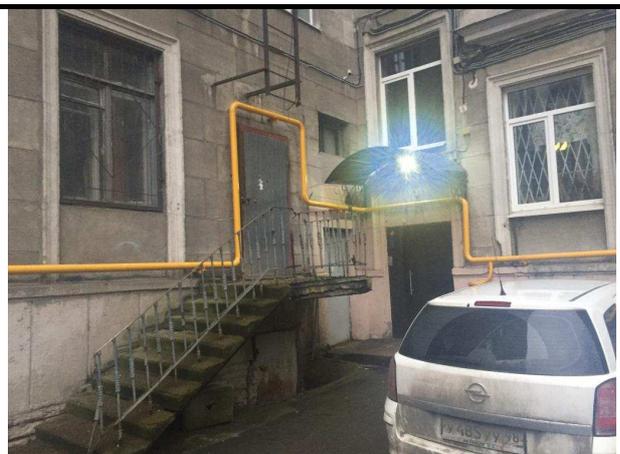


Фото 14. Вход в Объект оценки

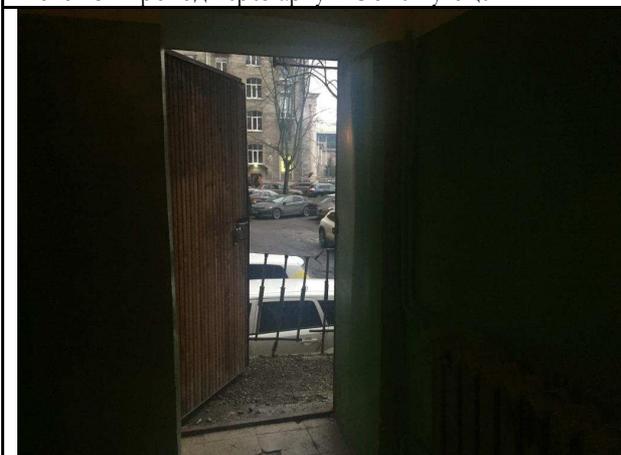


Фото 15. Вход в Объект оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта 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

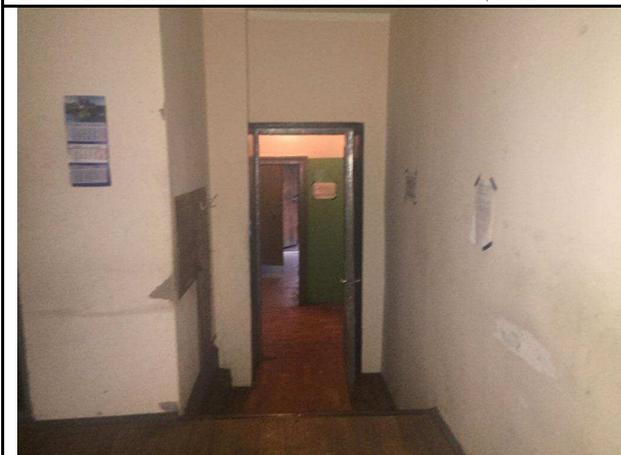


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

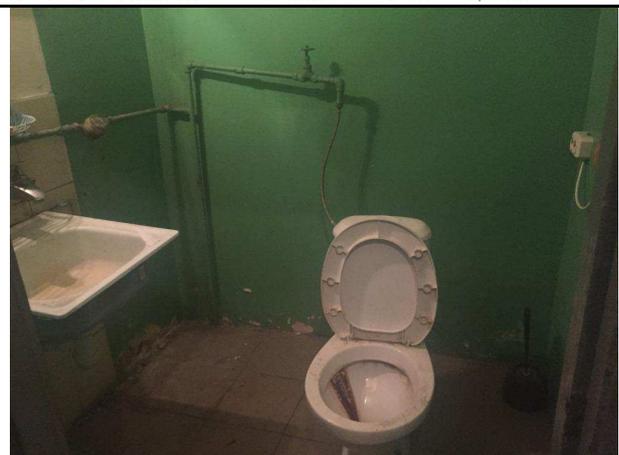


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



1.1.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 27 «января» 2021 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Наличная улица, д 3/21, литера А, помещение 8-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:06:0002124:2285	68,5	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: 1 отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.
- Текущее использование: не используется.
- Выявленные перепланировки: не выявлено.

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 8-Н, расположенное на территории Василеостровского района города Санкт-Петербурга на Наличной улице в доме №3/21, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 68,5 кв.м., высота потолка в помещении составляет 3,30 м. Вход в помещение - 1 отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли продовольственные магазины, предприятия общепита, мини-отели (гостиница «Тихая гавань»), отделения почты и офисы банков. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки расположено много различных организаций торговли (розничные магазины, торговые центры).

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа со двора, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободное назначение сферы услуг).

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 460 000
Диапазон стоимости, руб.	5 170 000 – 5 830 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	4 550 000

