

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

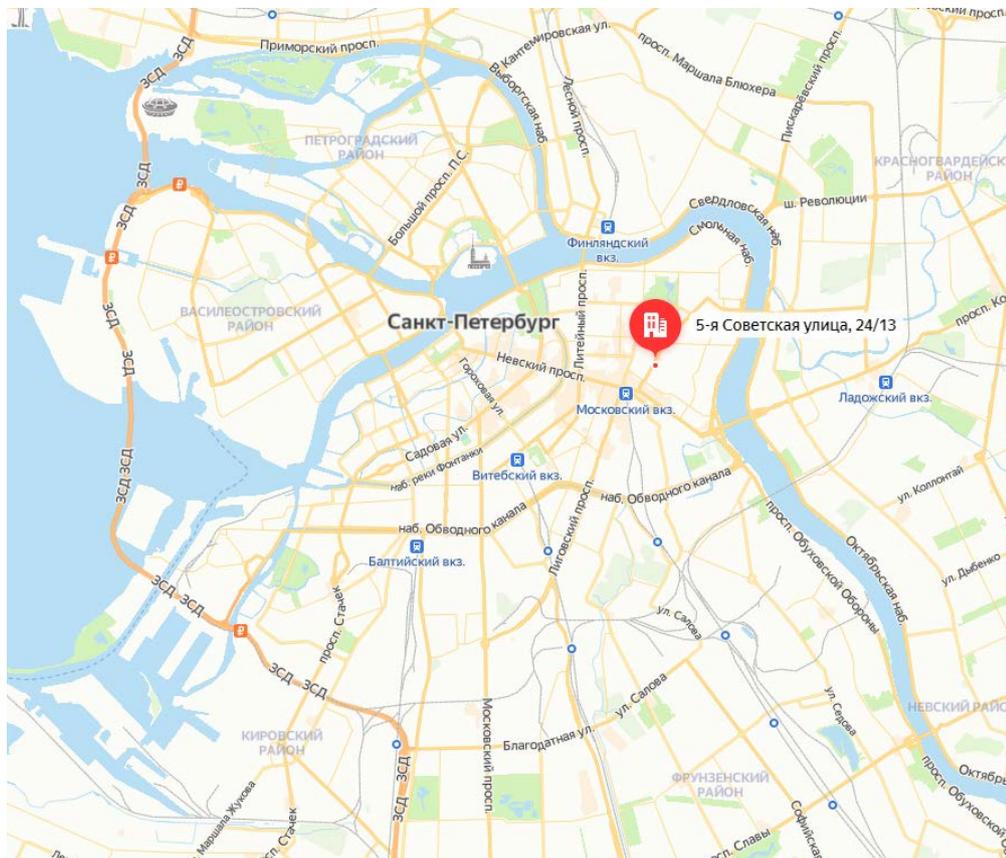
г. Санкт-Петербург, 5-я Советская ул., д. 24/13, литера А, пом. 15-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 21 января 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 22 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 сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

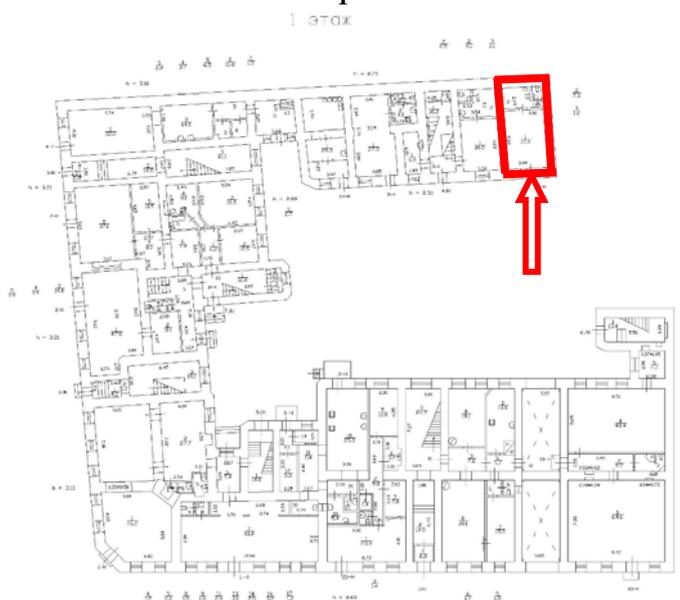
Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1873
Год последнего капитального ремонта	2011
Площадь здания, кв. м	5493,4
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001467:1077
Общая площадь, кв. м	26,4
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	2,75
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	двойные простые, на окнах металлические решетки
Вход	1 отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется

План первого этажа



- ▬ - Объект оценки
➡ - вход в Объект оценки

¹ Согласно данным портала <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/90359/info/>



2.4. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении 5-й Советской улицы и Суворовского проспекта, на «красных линиях». Нижние этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин Truvor, банкетный зал Русское солнце, прачечная-химчистка и т.п.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские, а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры. На расстоянии 410 метров находится Овсянниковский сад, на расстоянии 450 метров Некрасовский сад. В непосредственной близости от Объекта расположена Рождественская церковь со сквером.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Суворовский проспект характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков, 5-я Советская улица – средней. Ближайшая остановка общественного транспорта «5-я Советская улица» расположена на удалении мене 100 метров (1-2 минуты пешком), где курсируют: <ul style="list-style-type: none">• автобусы №№ 54, 181,• маршрутные такси К-28, К-76,• троллейбусы №№ 5,7, 11,16. Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии 940 метров от Объекта оценки, что составляет около 11 минут пешком. Транспортная доступность хорошая.

2.5. Обременения объекта

Согласно Письму КГИОП № 01-25-13111/20-0-1/8, объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Советская ул., д. 24/13, литера А, пом. 15-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 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».

В соответствии с Распоряжением КИО от 11.01.2021 №2-РЗ «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 5-я Советская ул., д. 24/13, литера А, пом. 15-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.



2.6. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)

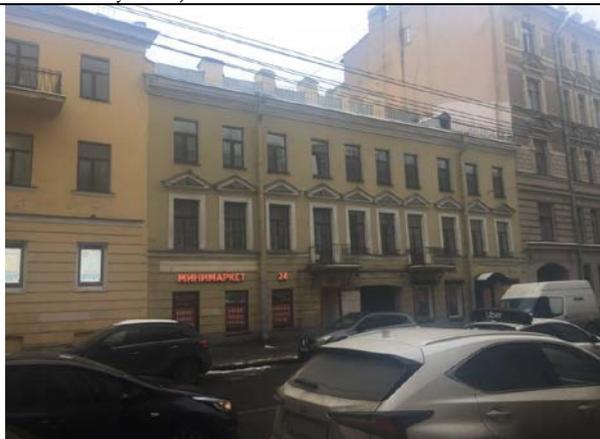


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)



Фото 6. Адрес Объекта оценки



Фото 7. Вид здания Объекта оценки (со стороны улицы)



Фото 8. Проход через арку к зданию Объекта оценки



Фото 9. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 10. Вид здания Объекта оценки (со стороны двора)



Фото 12. Внутривортовая территория Объекта оценки



Фото 13. Вход в Объект оценки



Фото 14. Вход в Объект оценки

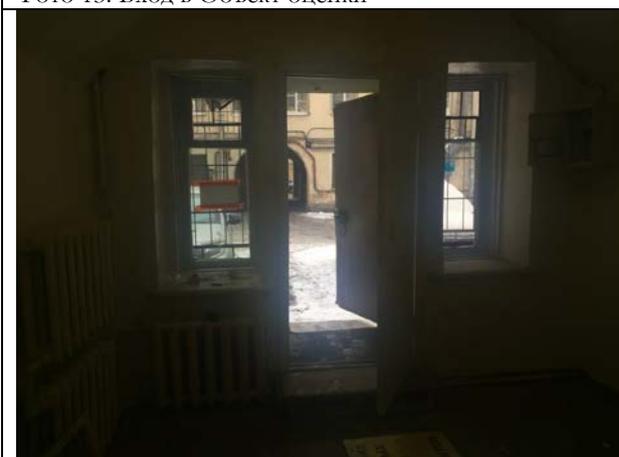


Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки

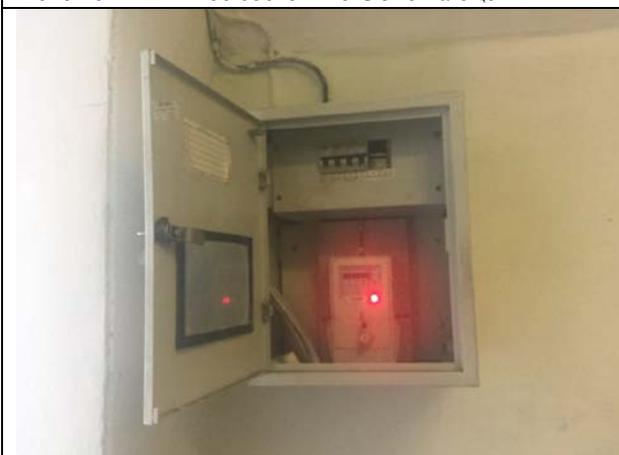


Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки

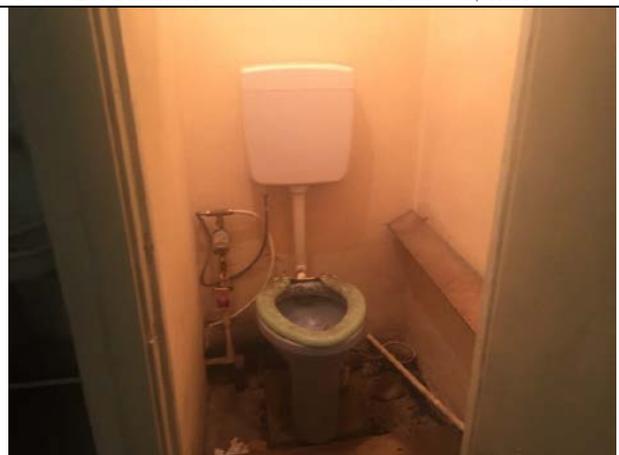


Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



3. Акт осмотра помещения

А К Т

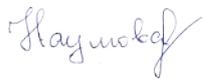
контрольного осмотра помещения от 21 «января» 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, 5-я Советская ул., д. 24/13, литера А, пом. 15-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан
1	78:31:0001467:1077	26,4	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора.
- Состояние: нормальное.
- Текущее использование: не используется.
- Выявленные перепланировки: не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	



4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 15-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 5-й Советской улице в доме №24/13, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 26,4 кв.м., высота потолка в помещении – 2,75 м. Вход в помещение - отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении 5-й Советской улицы и Суворовского проспекта. Суворовский проспект характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков, 5-я Советская улица – средней. Транспортная доступность хорошая.
- В непосредственной близости (на расстоянии менее 500 метров) имеются объекты рекреации и зеленые зоны.
- Нижние этажи здания расположения объекта оценки и ближайших зданий, 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 – жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно расположение на первом этаже с отдельным входом со двора, а также характеристики помещения, объект можно отнести к сектору встроенных помещений офисного назначения.

4.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 920 000
Диапазон стоимости, руб.	2 820 000 – 3 140 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	2 433 333

