Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Роменская улица, дом 13, литера А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

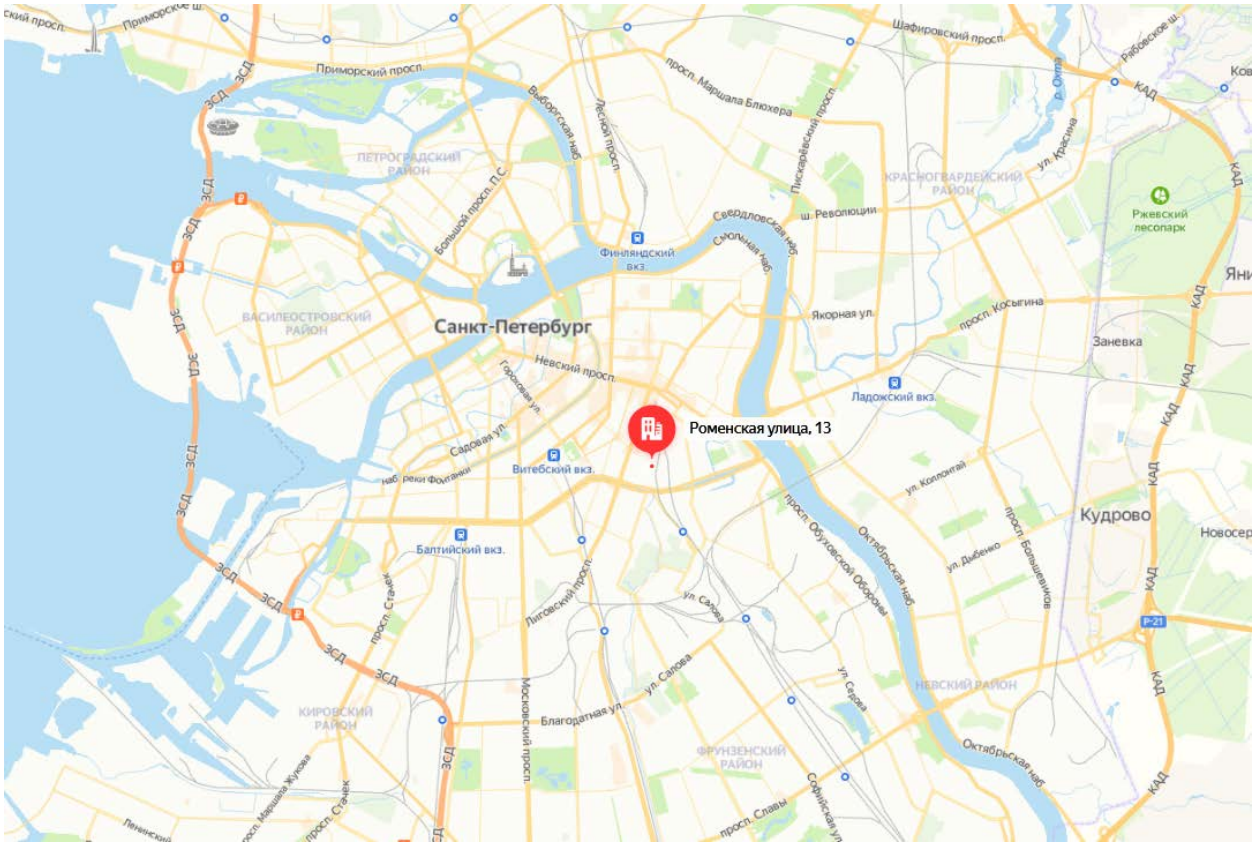
1.1. Дата проведения оценки: 04 марта 2021 г.

1.2. Дата составления отчета: 04 марта 2021 г.

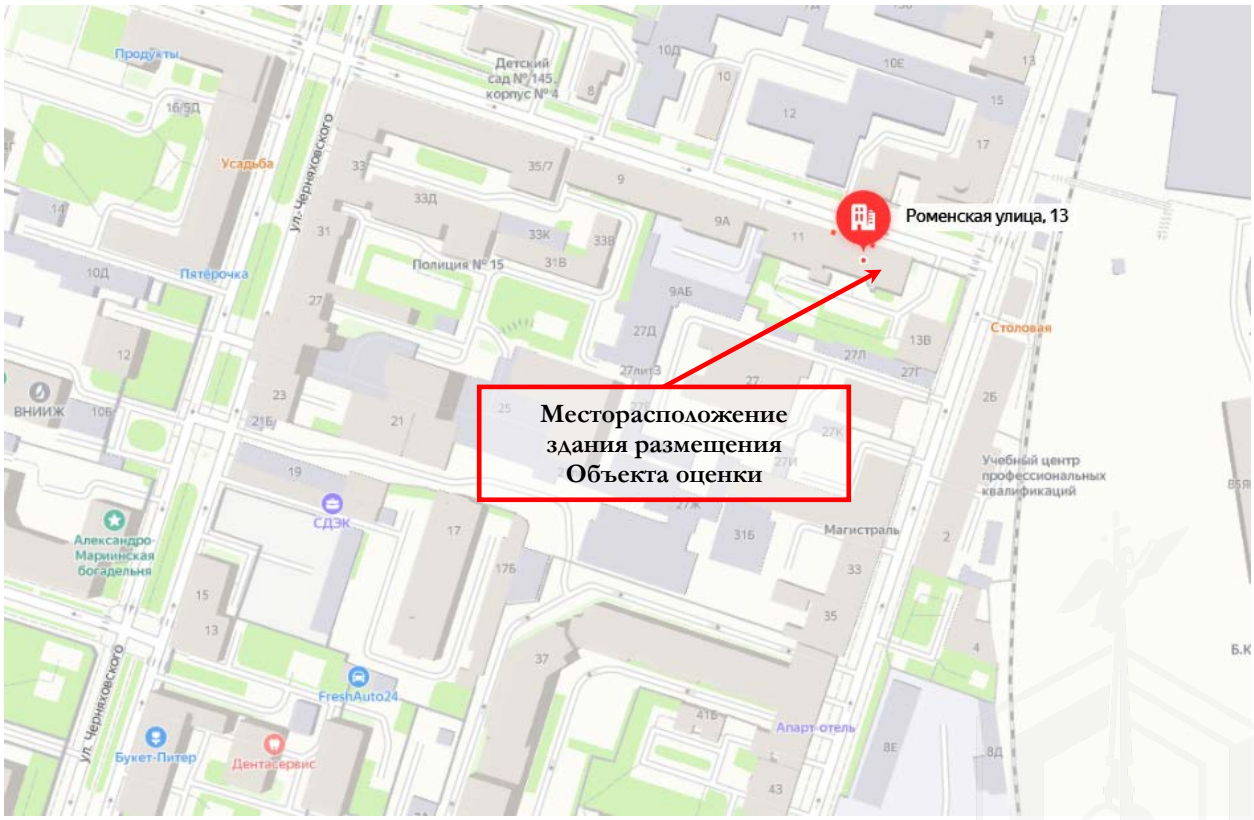
1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

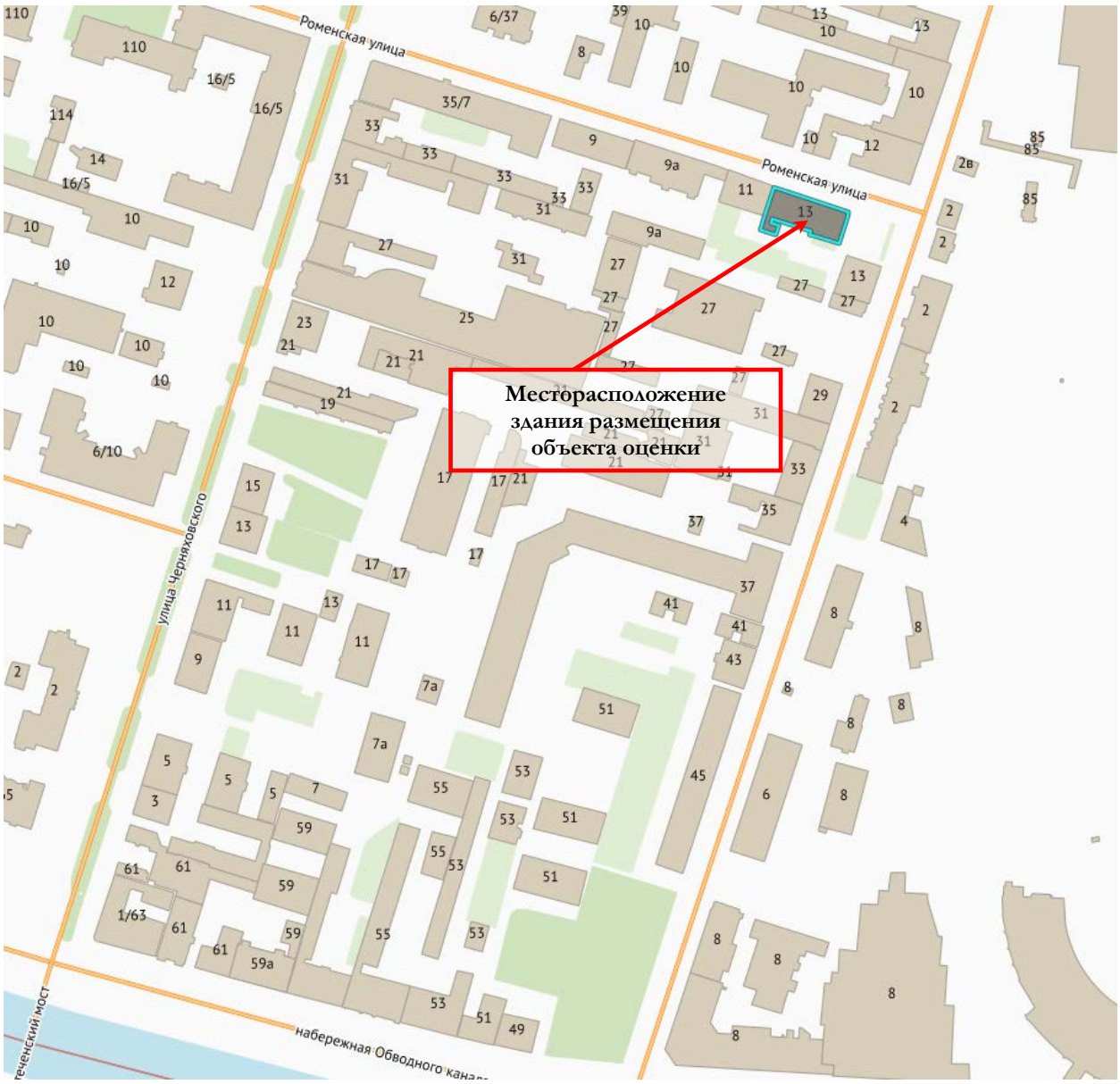
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет http://rgis.spb.ru/map/

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки[1]

Кадастровый номер	78:31:1525:2062
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1906
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания	2 505,7 кв. м
Этажность	6, кроме того подвал
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление

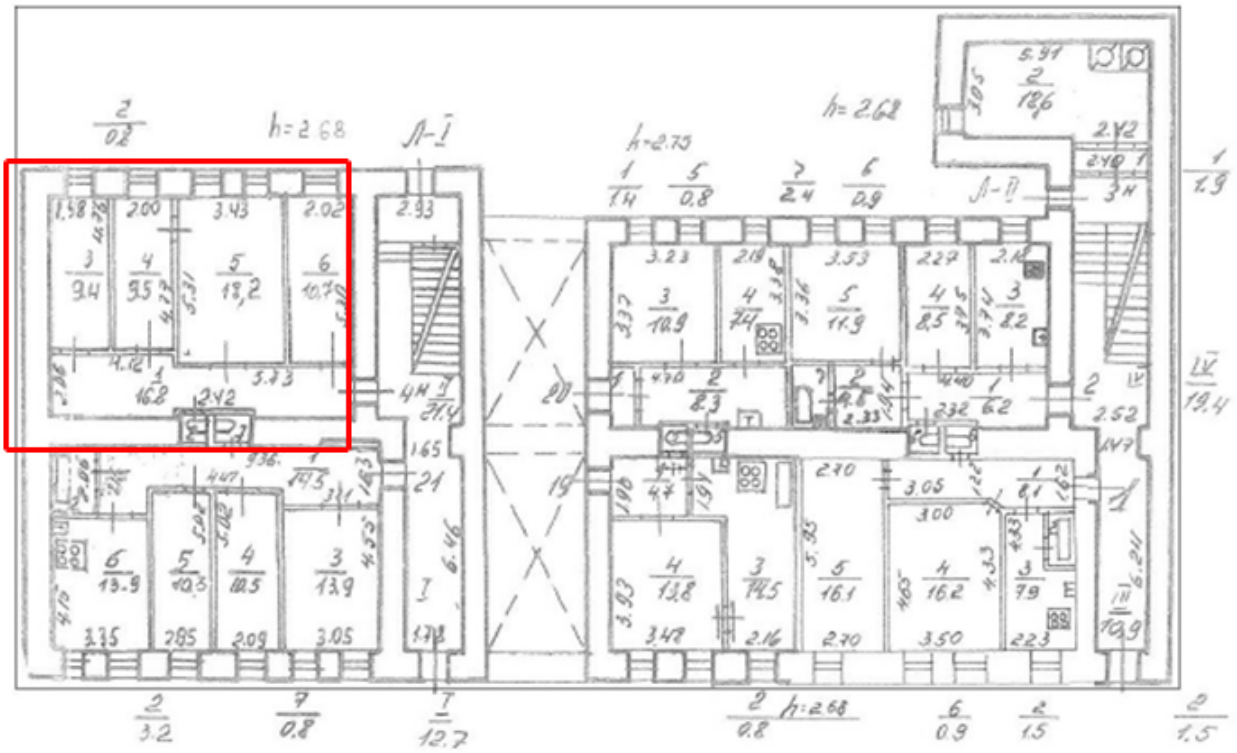
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001525:3117
Общая площадь, кв. м	65,4
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	пластиковые стеклопакеты
Вход	общий вход с улицы (парадная жилого дома)
Высота пол-потолок	2,68 м
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	не используется

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

План помещения



1.1.1. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует фронт застройки улицы Роменская. Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ООО «ПетербургГаз», центр реставрации дисков «ARS Tuning Studio», магазин «GarageWheel.ru»» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – 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.)	На расстоянии около 650 м расположен сад Сан-Галли
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Роменская характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Лиговский проспект, расположенный на расстоянии около 500 м, характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Лиговском проспекте, на удалении около 630 м, где курсируют автобусы №№3, 26, 54, 65, 74, 76, 91, 141; трамваи №№ 16, 25, 49. Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена на расстоянии около 660 м, что составляет около 8 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 26.05.2020 г. № 78/001/004/2020-68181, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Справке КГИОП от 24.07.2020 № 01-25-13111/20-0-0, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Роменская улица, дом 13, литера А, пом. 4-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 2 (участок ОЗРЗ-2(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 оценки

Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Роменская улица)

Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Роменская улица)

Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Роменская улица)

Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Роменская улица)

Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Роменская улица)

Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Черняховского)

Фото 7. Адрес Объекта оценки

Фото 8. Вид здания Объекта оценки

Фото 9. Оконная группа Объекта оценки

Фото 10. Общий вход с улицы Объекта оценки

Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 12. Внутри дворовая территория Объекта оценки

Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки

Фото 14. Внутри дворовая территория Объекта оценки

Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки

Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки

Фото 17. Вид парадной здания расположения Объекта оценки

Фото 18. Вид парадной здания расположения Объекта оценки

Фото 19. Входная дверь (парадная жилого дома) Объекта оценки

Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

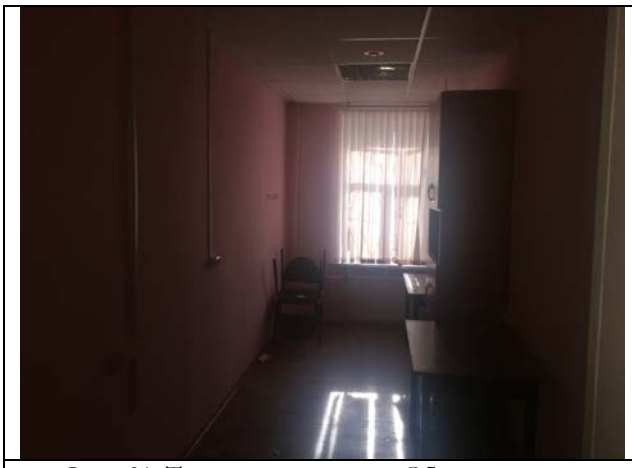


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

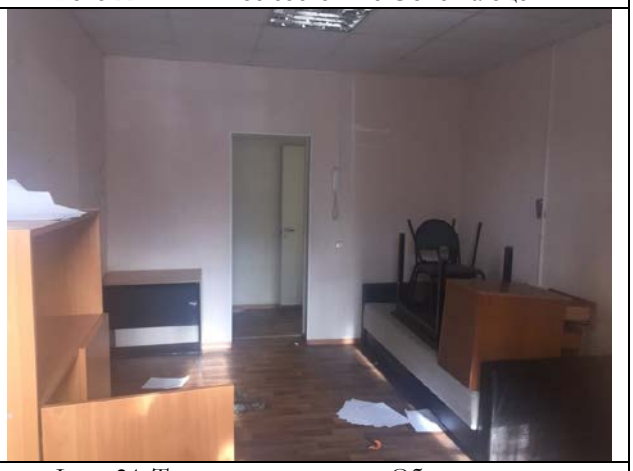


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

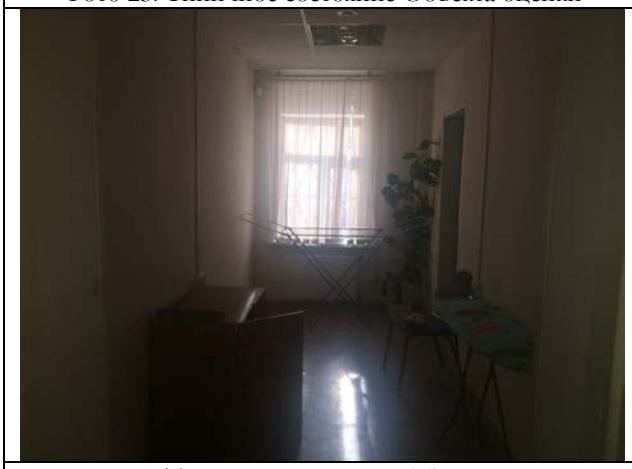


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

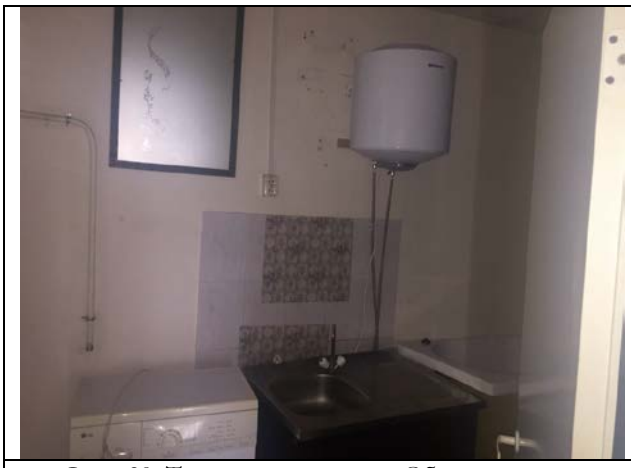


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

1.1.4. Акт осмотра помещения

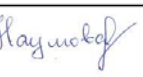
А К Т
контрольного осмотра помещения от 04 «марта» 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Роменская улица, дом 13, литера А, помещение 4-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001525:3117	65,4	первый	*	+	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход с улицы (парадная жилого дома);
- Состояние: удовлетворительное;
- Текущее использование: не используется.
- В результате обследования перепланировки не выявлены. Вход на лестничную клетку со двора заложен.

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Роменская в доме № 13, литера А.
- Этаж расположения помещения – первый, площадь составляет 65,4 кв. м. Имеется общий вход с улицы (парадная жилого дома). Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта на второстепенной улице Центрального района – улица Роменская.

  На расстоянии около 500 м от Объекта расположен Лиговский проспект – одна из крупных магистралей города, характеризующаяся высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует фронт застройки улицы Роменская.

  Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ООО «ПетербургГаз», центр реставрации дисков «ARS Tuning Studio», магазин «GarageWheel.ru»» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, в частности низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, первый этаж расположения, наличие общего входа с улицы, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений торгово-сервисного (свободного) назначения, например, арт-студия, дизайн-студия, мастерская, шоу-рум и другие сферы деятельности не связанные с очень высоким потоком клиентов.

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	**5 900 000**
Диапазон стоимости, руб.	5 500 000 – 6 200 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	4 916 666,67