

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

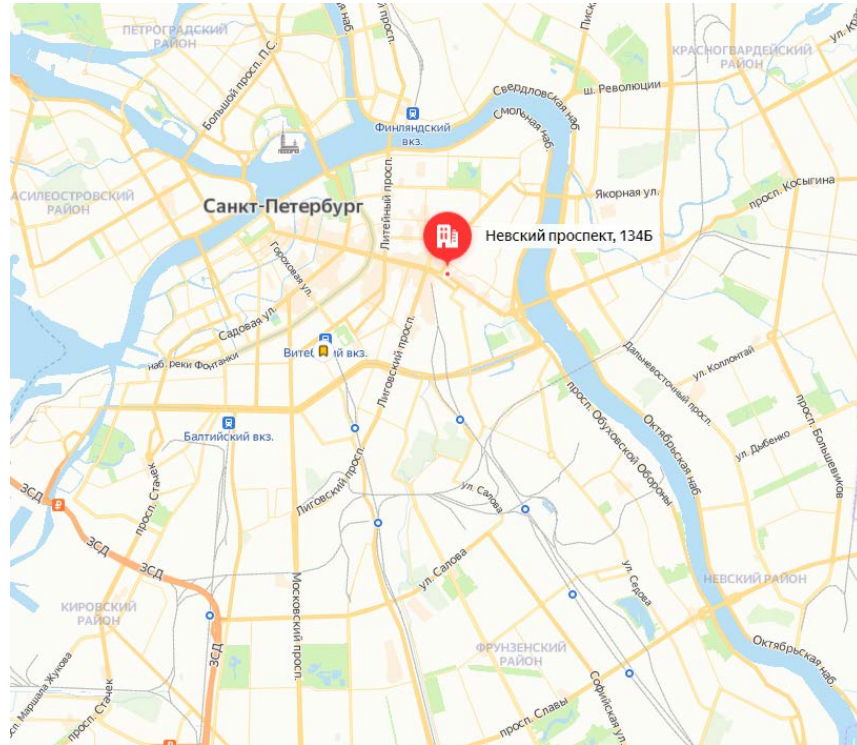
**г. Санкт-Петербург, Невский пр., д.134, лит. Б, пом. 14-Н**

**1. Данные об отчете**

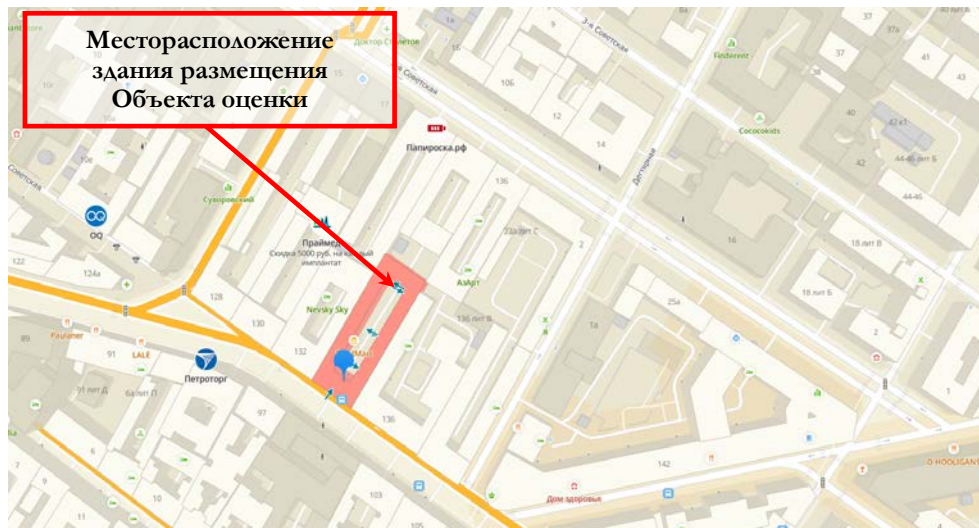
- 1.1. Дата проведения оценки: 28 апреля 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения объекта оценки



*Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты*



*Источник: данные сайта карты 2ГИС*





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

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1898
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

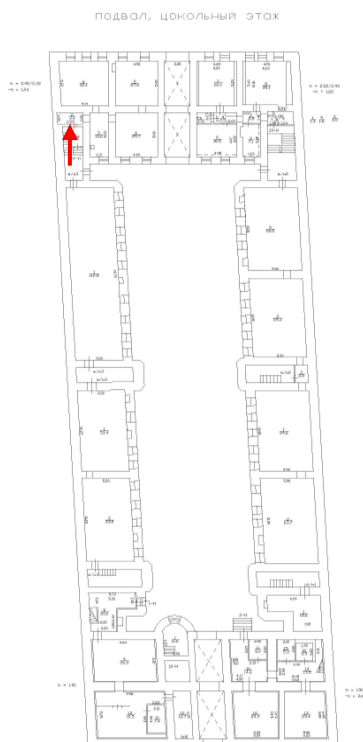
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001493:2494
Общая площадь, кв. м	111,3
Занимаемый объектом этаж	подвал
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть, стеклопакеты
Вход	общий вход со двора
Высота помещения, м	2,45
Заглубление, м	1,24
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц
Наличие перепланировок	не выявлено

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

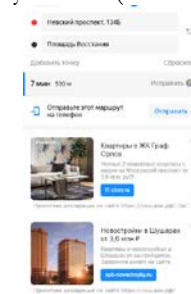
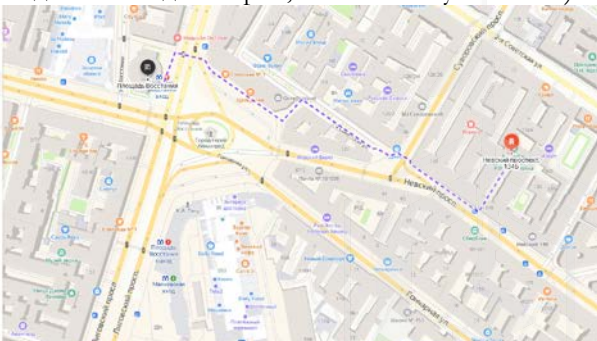


## План помещения



Общий вход со двора (из парадной жилого дома) →

### Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Часть здания, в котором расположен объект оценки, является дворовым флигелем. Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения торговли и сферы обслуживания (обувной магазин Tetvolina, Трикотаж Иваново, Ароматный мир, авиакасы и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков. На расстоянии около 400 метров расположен Московский вокзал.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, кафе, рестораны и другое. На расстоянии порядка 700 м расположены музей Овсянниковский сад.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Невский проспект характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Суворовский проспект» расположена на Невском проспекте, на удалении менее 100 м, где курсируют автобусы №№24,27,65,191. Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена в шаговой доступности (согласно данным Яндекс-карты, около 7 минут пешком).</p>  

### 2.3.2. Обременения объекта

Согласно Справке КГИОП №01-25-20904/20-0-1/1-2, объект по адресу: Невский пр., д.134, литера Б (дворовые флигели) 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».

Покупатель обязан обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

### 2.3.3. Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)

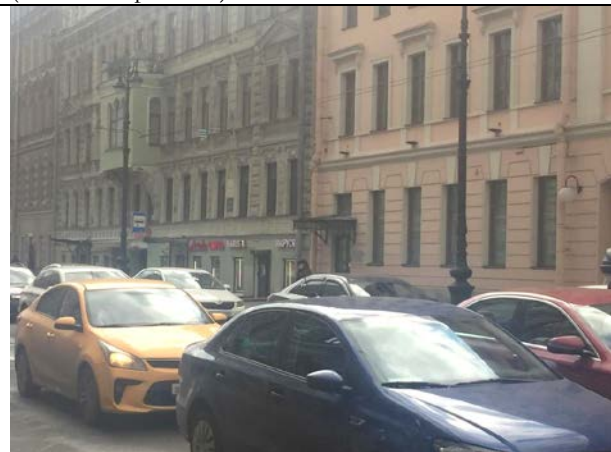


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 8. Адрес Объекта оценки



Фото 9. Вид здания Объекта оценки



Фото 10. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 11. Вид здания Объекта оценки



Фото 12. Вход в здание Объекта оценки



Фото 13. Оконная группа Объекта оценки



Фото 14. Оконная группа Объекта оценки

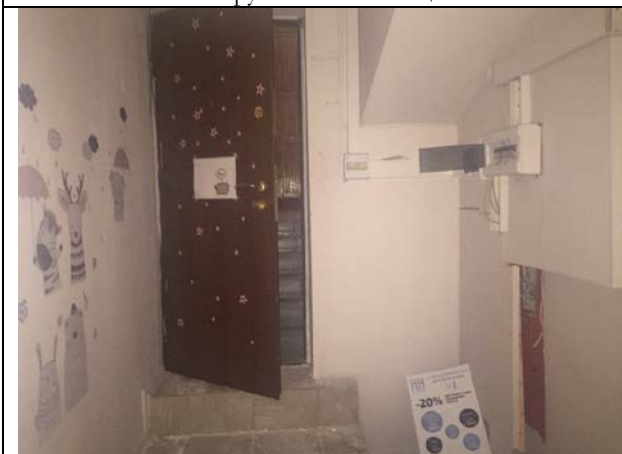


Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



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

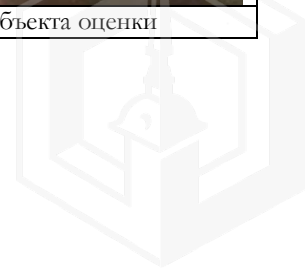




Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

А·К·Т

контрольного осмотра помещения от 28 «апреля» 2021 года

1. → Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 134, лит. Б, пом. 14-Н

2. → Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001493:2494	111,3	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- → Общий вход со двора;
- → Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- → Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- → Перепланировки не выявлены.

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





### 3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 14-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга в доме №134, литера Б на Невском проспекте.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 111,3 кв. м. Имеется общий вход со двора. Состояние объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.
- Невский проспект характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Часть здания, в котором расположен объект оценки, является дворовым флигелем.
- Нижние этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения торговли и сферы обслуживания (обувной магазин Tervolina, Трикотаж Иваново, Ароматный мир, авиакассы и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.
- Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена в шаговой доступности.

Учитывая вышесказанное, а именно хорошую транспортную доступность, а также характеристики самого помещения, в частности цокольный этаж расположения и общий вход со двора, позволяют позиционировать объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения.

#### 3.1.1. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>6 080 000</b>
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	54 627
Диапазон стоимости, руб.	5 420 000 – 6 710 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 066 666,67
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	45 523

