

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

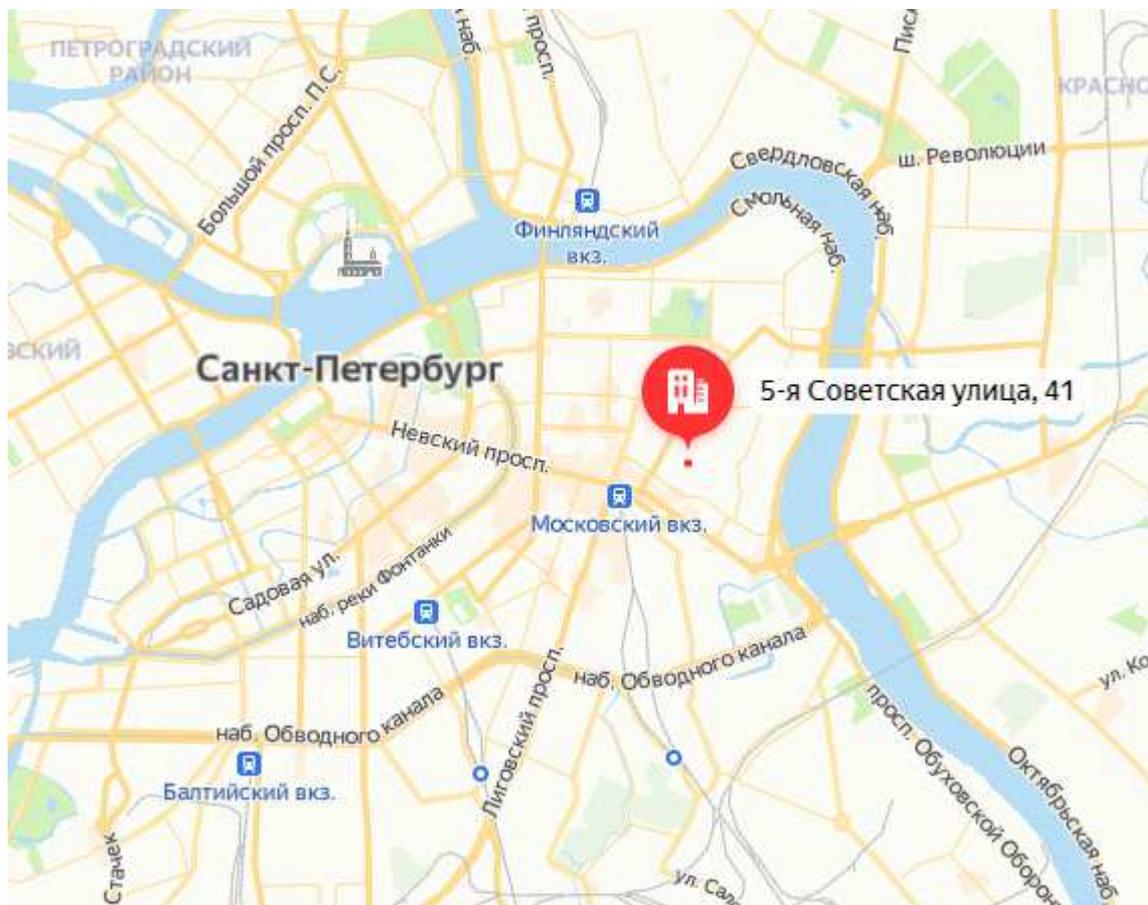
г. Санкт-Петербург, улица 5-я Советская, д 41, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

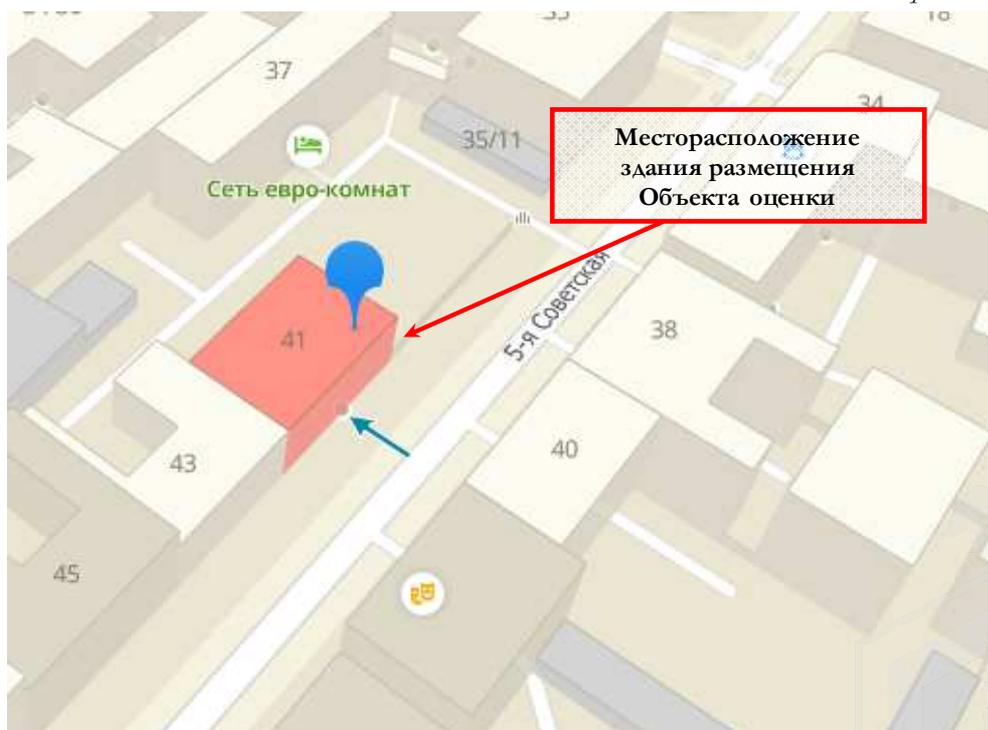
- 1.1. Дата проведения оценки: 04 февраля 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 05 февраля 2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные 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>

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1878
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания	909,32 кв. м (согласно данным Портала Наш Санкт-Петербург <a href="https://gorod.gov.spb.ru/facilities/113598/info/">https://gorod.gov.spb.ru/facilities/113598/info/</a> )
Этажность	3, в том числе цокольный этаж, подвал (согласно данным Портала Наш Санкт-Петербург <a href="https://gorod.gov.spb.ru/facilities/113598/info/">https://gorod.gov.spb.ru/facilities/113598/info/</a> )
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

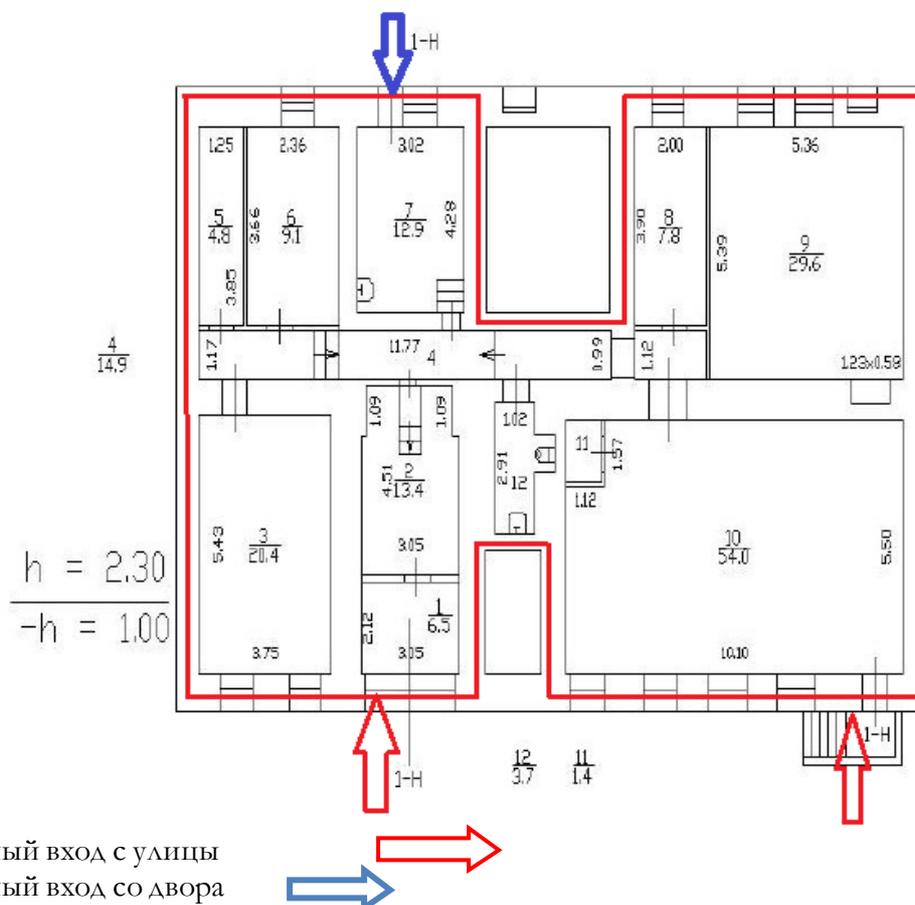
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001474:2329
Общая площадь, кв. м	178,5
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	двухкамерные стеклопакеты
Вход	2 отдельных входа с улицы, 1 отдельный вход со двора
Высота помещения, м	2,3

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

Заглубление, м	1,00
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется, частично захламлено
Наличие перепланировок	<ul style="list-style-type: none"> <li>• между ч. п. 10 и ч. п.11 – демонтирована перегородка.</li> <li>• в ч. п. 7 оборудована перегородка</li> <li>• между ч. п. 1 и ч. п. 2 демонтирована перегородка.</li> </ul>

### План помещения



### 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» 5-ой Советской улицы. Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, как правило занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В здании, где расположен объект оценки нет коммерческих организаций.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и средне этажной брандмауэрно-дворовой исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Социальная инфраструктура микрорайона достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое. В сквере, расположенном непосредственно во дворе здания расположения Объекта оценки есть детская площадка. На одной улице с Объектом оценки располагается МО №80 "Смолянинское". На расстоянии порядка 120 м расположена Церковь Благовещения Пресвятой Богородицы. Имеются рекреационные зоны в районе месторасположения Объекта оценки. В 3х минутах ходьбы от объекта оценки расположен Овсянниковский сад.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Улица 5-я Советская характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.

	<p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 200 м, где курсирует городской общественный транспорт: троллейбус №10 и маршрутное такси №289.</p> <p>Так же на удалении 370 метров находится остановка общественного транспорта на Суворовском проспекте. Здесь курсирует городской общественный транспорт: автобус №181 и №54 и троллейбусы №№5, 7, 11, 16.</p> <p>Ближайшая станции метро «Пл. Восстания» расположена на расстоянии около 1,2 км., что составляет 14 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p>
--	---

### 1.1.1. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.05.2020 № 78/001/004/2020-66644, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не выявлены.

Согласно Письму КГИОП от 24.07.2020 № 01-25-13111/20-0-0 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. 5-я Советская, д 41, литера А, пом 1-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).

Следует отметить, что здание, в котором расположено оцениваемое помещение, 1878 года постройки, то есть является историческим.

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».



### 1.1.2. Фотографии Объекта оценки



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



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Вид здания Объекта оценки



Фото 9. Оконная и входная группа Объекта оценки



Фото 10. Оконная и входная группа Объекта оценки



Фото 11. Оконная и входная группа Объекта оценки



Фото 12. Вход в здание Объекта оценки



Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки

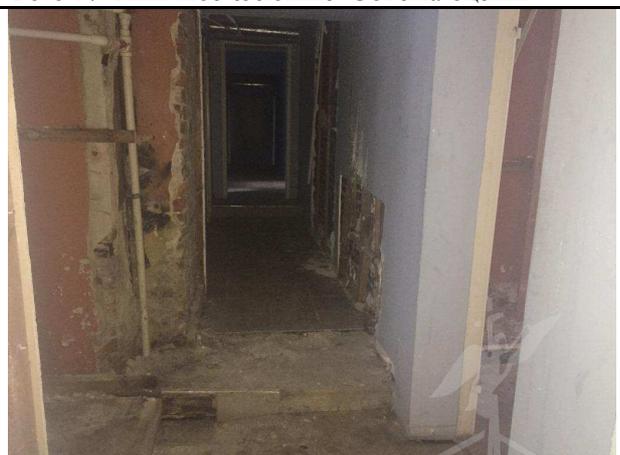


Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки

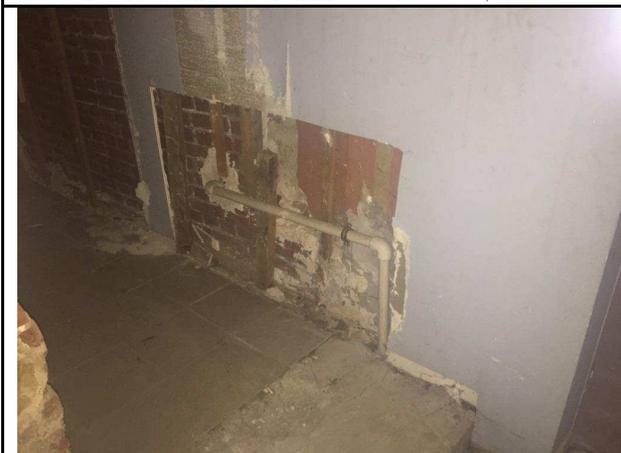


Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки

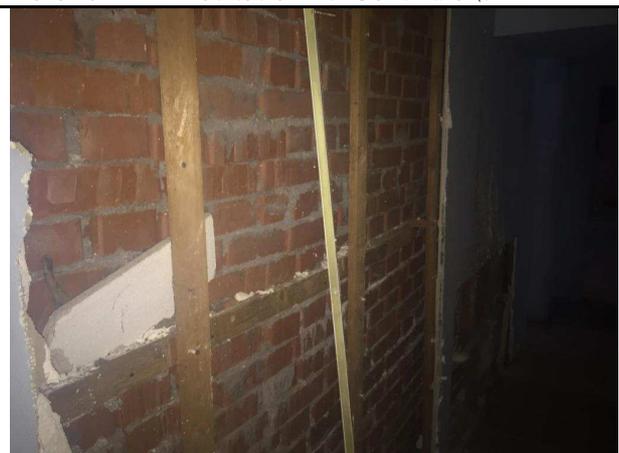


Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

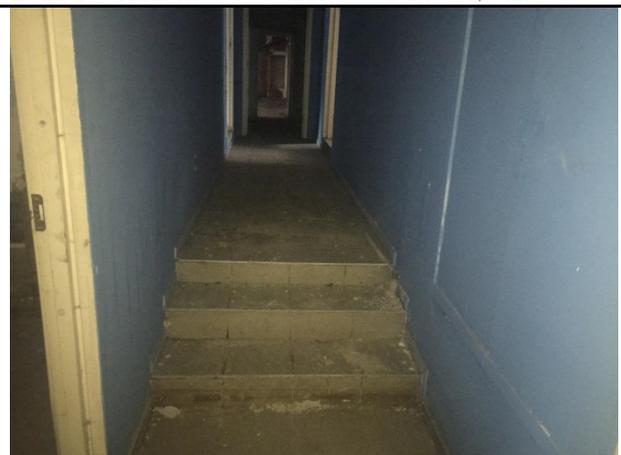


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



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



### 1.1.3. Акт осмотра помещения

#### А К Т контрольного осмотра помещения от 04 «февраля» 2021 года

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, ул 5-я Советская, д 41, литера А, пом 1-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001474:2329	178,5	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: 2 отдельных входа с улицы и отдельный вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное.

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 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга в доме №41, литера А по 5-ой Советской улице.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 178,5 кв. м., имеется 2 отдельных входа с улицы, а также отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта на второстепенной улице Центрального района – 5-я Советская.
- Здание, в котором находится Объект оценки, располагается в квартале на пересечении улиц Мытнинской, Дегтярной и 4-ой Советской. Кварталу характерно умеренное движение транспортных и пешеходных потоков.
- Район расположения объекта Оценки интересен с точки зрения туристического направления. Овсянниковский сад, Церковь Благовещения Пресвятой Богородицы, Храм Шестоковской иконы Божией Матери грузинского прихода – эти места являются точками притяжения гостей и жителей нашего города.

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, характер района местоположения, а также характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа с улицы и отдельного входа со двора, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений торгово-сервисного (свободного) назначения.

## 1.3. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>11 900 000</b>
Диапазон стоимости, руб.	11 200 000 – 12 400 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	9 916 667

