

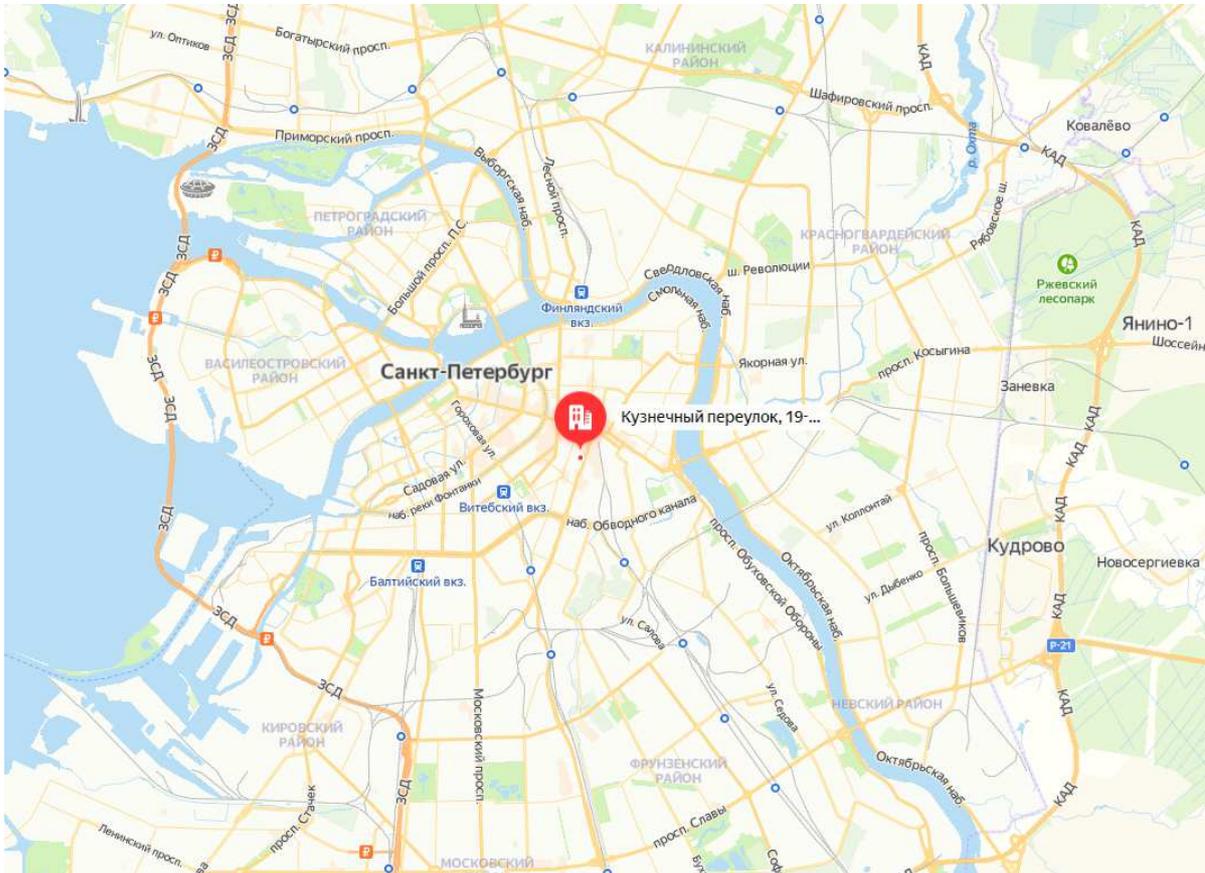
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, Кузнечный пер., д. 19-21, литера Б, пом. 15-Н**

1. Данные об отчете

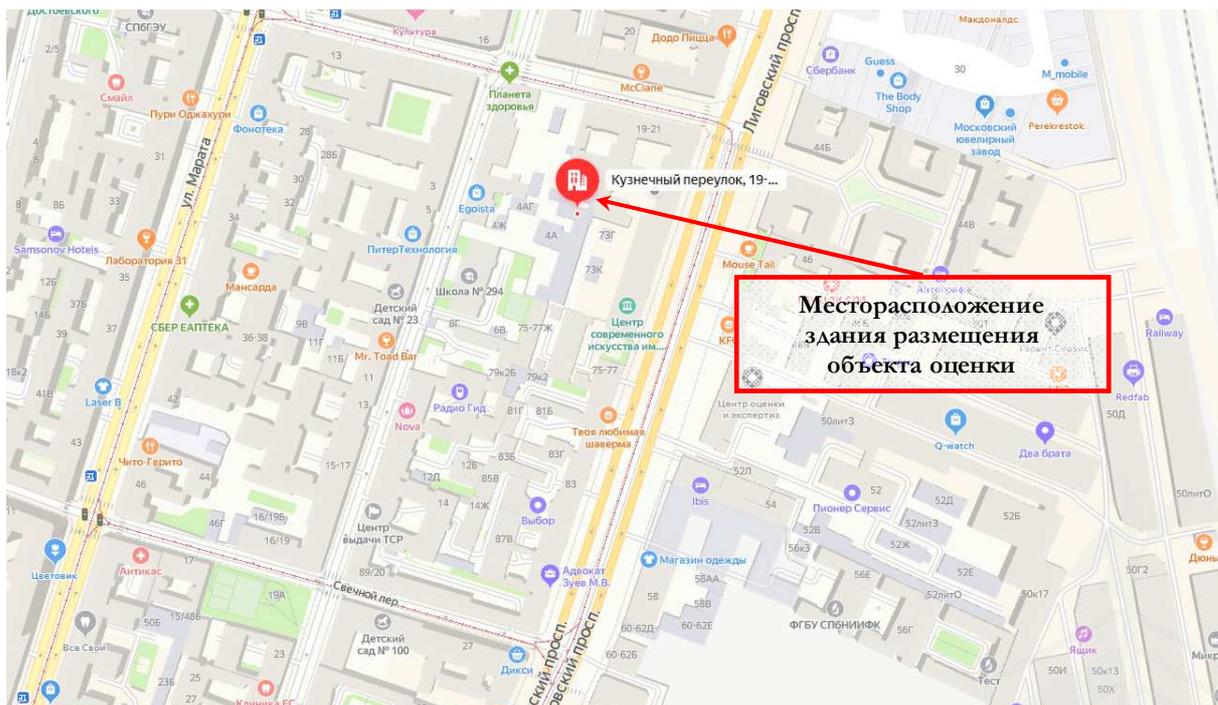
- 1.1. Дата проведения оценки: 20 января 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 20 января 2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

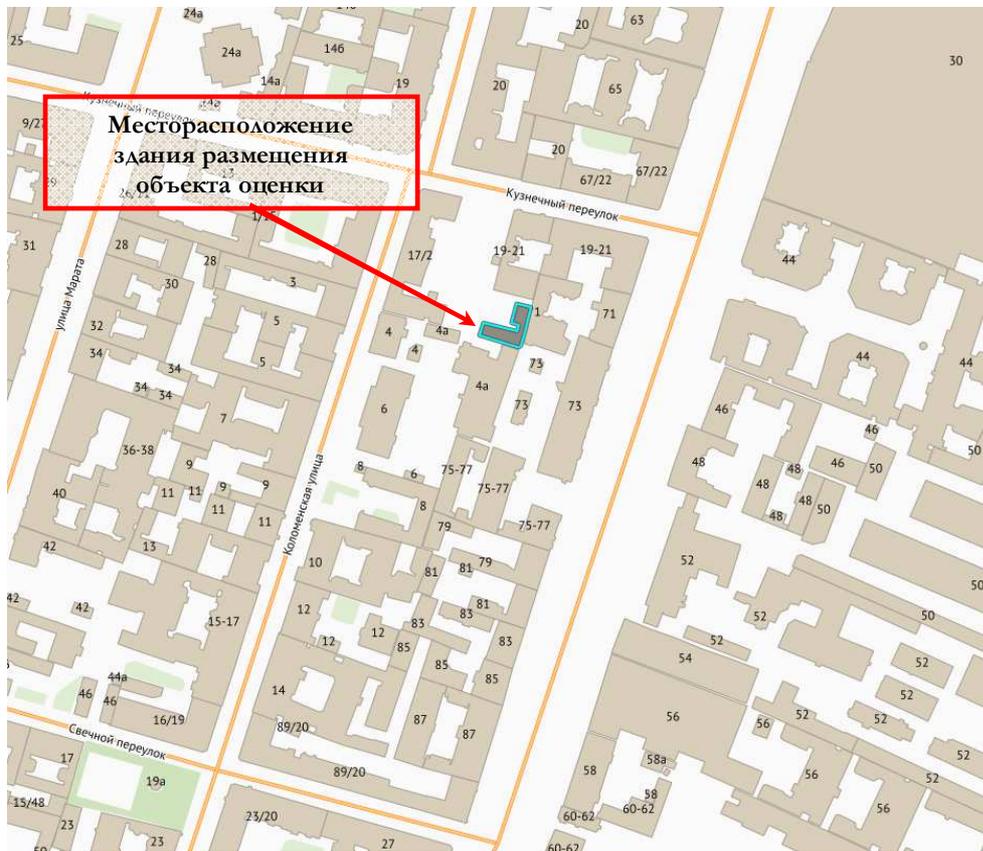
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные 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

Краткая характеристика здания в котором расположен объект оценки, сделана на основании документов, предоставленных Заказчиком, визуального осмотра, данных сайтов РГИС (<http://rgis.spb.ru/map/>), Росреестр (<https://rosreestr.gov.ru/>), Дом.минжкх (<https://dom.mingkh.ru/>), <https://www.citywalls.ru/> и представлена в таблице ниже.

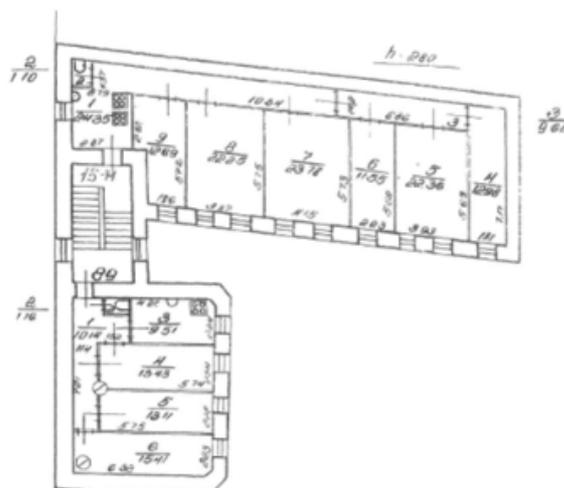
Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1911
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания	987,73 кв. м
Этажность	5-6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

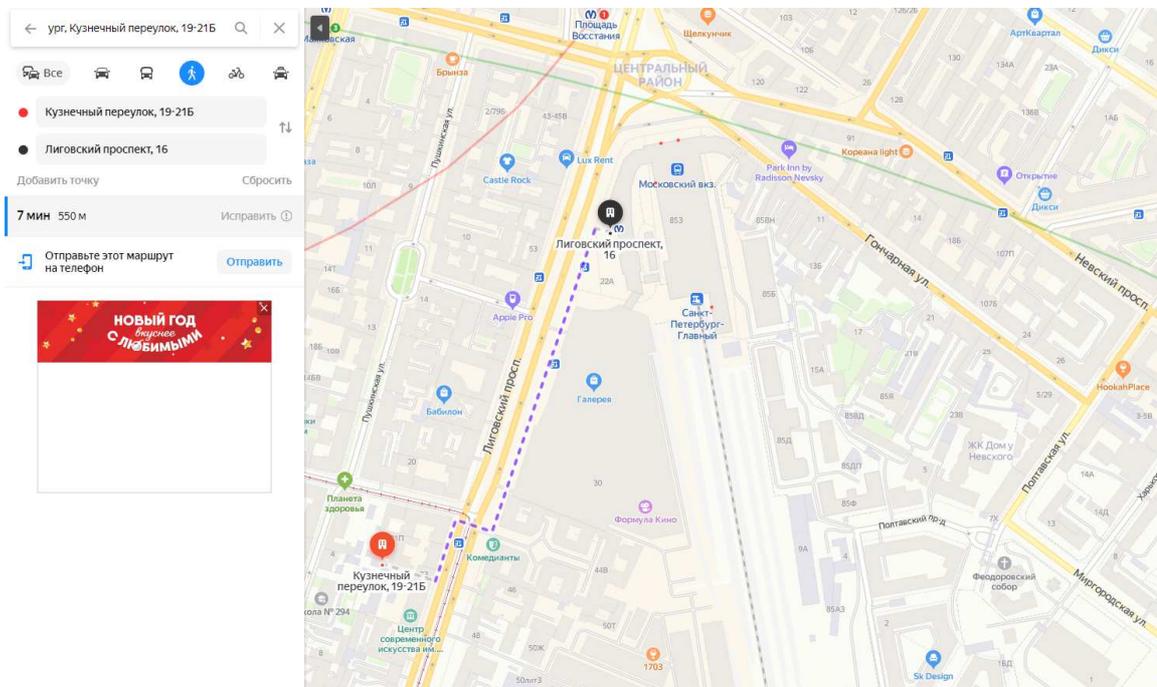
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001047:2741
Общая площадь, кв. м	140,9
Занимаемый объектом этаж	5/5
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	общий вход со двора
Высота помещений	2,8 м
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Текущее использование	не используется

2.3.2. План помещений 15-Н



2.4. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объект оценки расположен в жилом доме. Соседние помещения – жилые квартиры.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, имеет внутриквартальное расположение. Квартал расположения Объекта ограничен Кузнечным переулком, Лиговским проспектом, Коломенской улицей и Свечным переулком. Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 5-6-этажной брандмауэрно-дворовой жилой дореволюционной застройкой. В рассматриваемом квартале нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Дворовые нежилые помещения, как правило, используются как офисные.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	В шаговой доступности расположен Московский вокзал и ТЦ Галерея. Пушкинский сквер расположен на расстоянии около 350 метров, Сад Сан-Галли – на расстоянии около 600 м.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Кузнечный переулок, а также Коломенская улица и Свечной переулок характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков, Лиговский проспект – высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Лиговском проспекте, на удалении около 200 м. Там курсирует автобусы №№3, 26,54, 65, 74, 76, 91, 141. Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» (главный вход) расположена на расстоянии около 740 м, второй вход на станцию «Площадь Восстания» (Московский вокзал) – на расстоянии 550 метров, что составляет около 7 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.



3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.07.2020 № 78/001/004/2020-95103, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Справке КГИОП от 06.07.2020 № 01-25-11526/20-0-1, объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Кузнечный пер., д. 19-21, лит. Б, 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 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 № 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».



4. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кузнечный переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кузнечный переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кузнечный переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кузнечный переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кузнечный переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кузнечный переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лиговский проспект)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лиговский проспект)

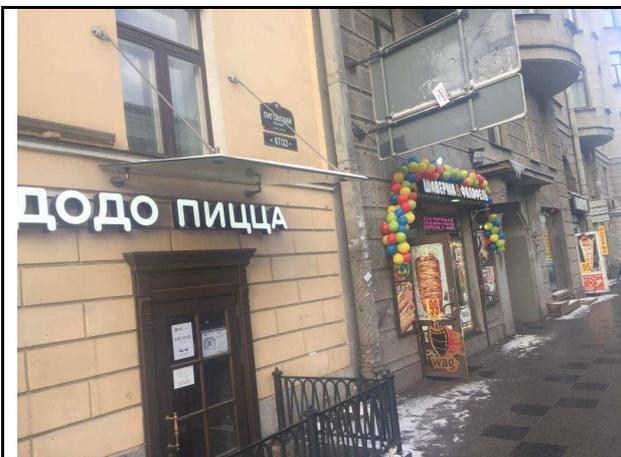


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лиговский проспект)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кузнечный переулок)



Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Проход через арку к зданию расположения Объекта оценки



Фото 13. Вид здания Объекта оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Проход через арку



Фото 16. Общий вход





Фото 17. Лестничная клетка



Фото 18. Лестничная клетка

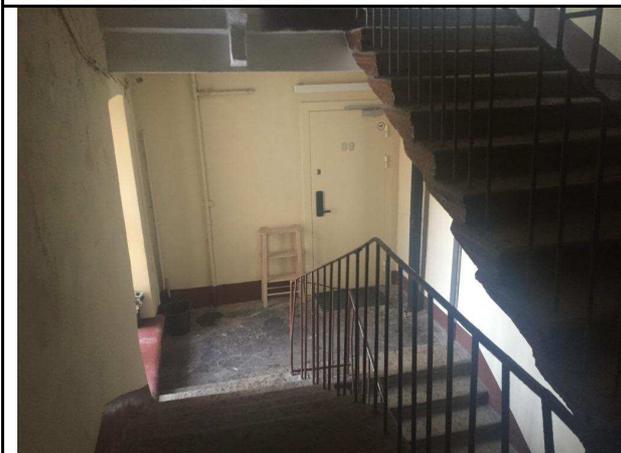


Фото 19. Лестничная клетка

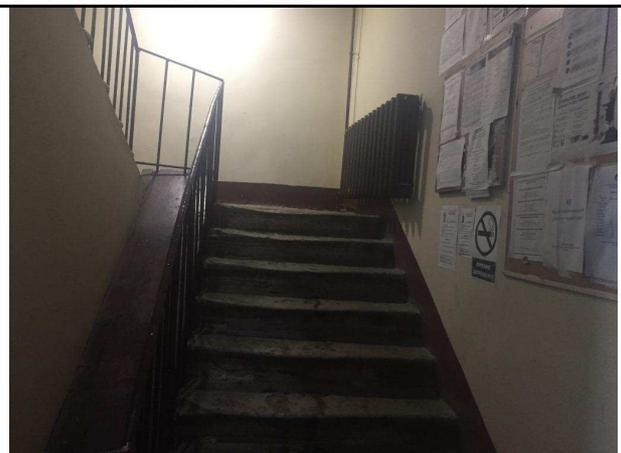


Фото 20. Лестничная клетка

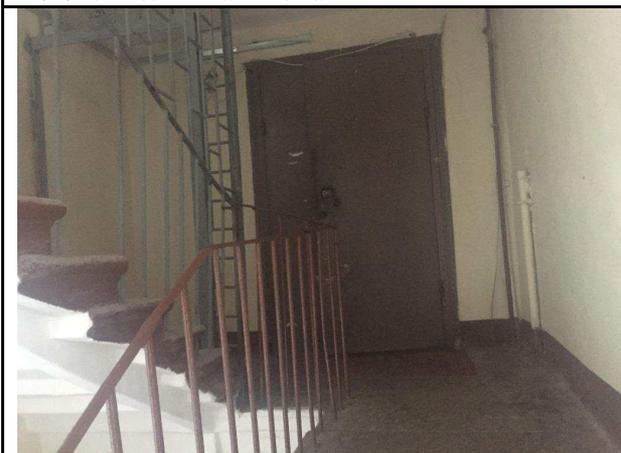


Фото 21. Входная дверь



Фото 22. Вид из окна

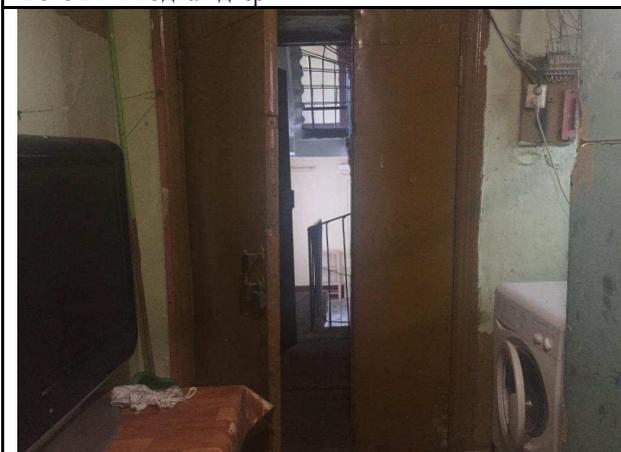


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

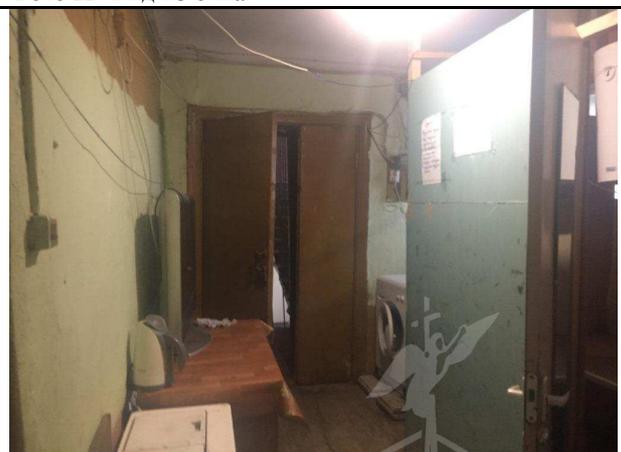


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

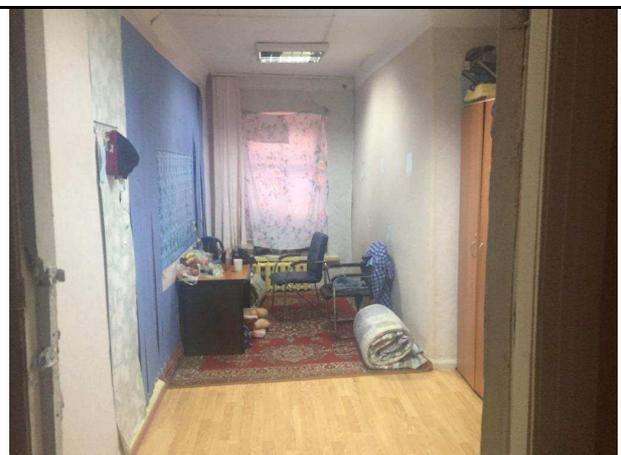


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

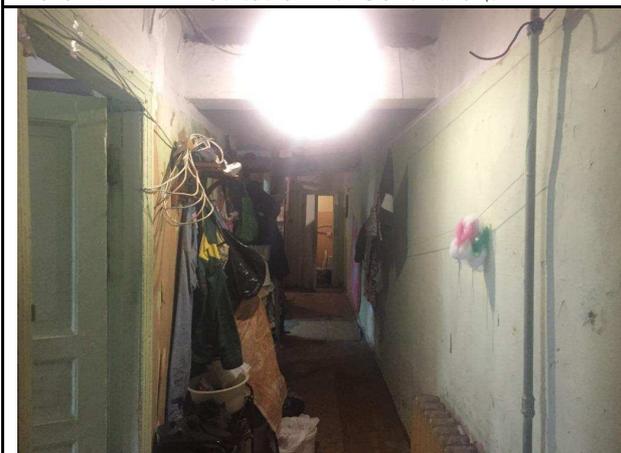


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки

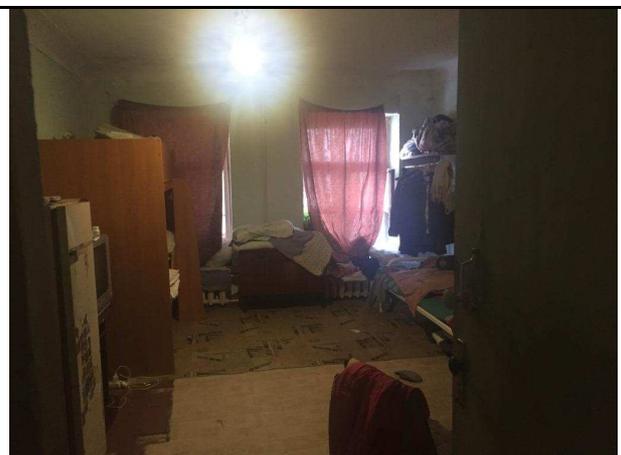


Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

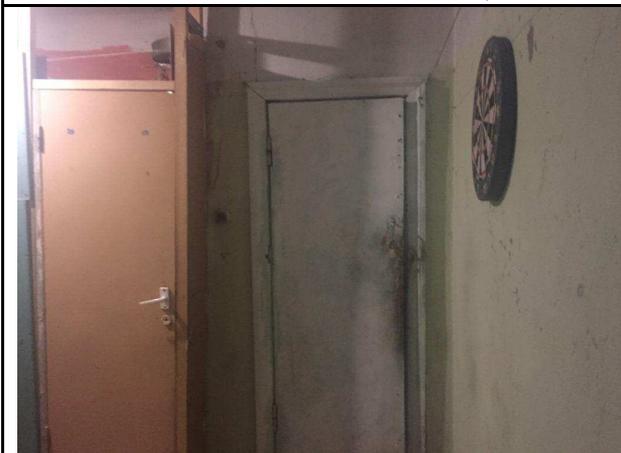


Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



5. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 20 «января» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Кузнечный пер., д.19-20, лит. Б, 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	78:31:0001047:2741	140,9	5	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



5. 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 в Кузнечном пер. в доме № 19-21, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 5, площадь составляет 140,9 кв. м. Имеется общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, имеет внутриквартальное расположение. Квартал расположения Объекта ограничен Кузнечным переулком, Лиговским проспектом, Коломенской улицей и Свечным переулком.
- Кузнечный переулок, а также Коломенская улица и Свечной переулок характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков, Лиговский проспект – высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- В рассматриваемом квартале нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Дворовые нежилые помещения, как правило, используются как офисные.

Вышесказанное, в частности 5 из 5 этаж расположения и наличие общего входа со двора, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободное назначение).

Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	11 730 000
Диапазон стоимости, руб.	11 060 000 – 12 380 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	9 775 000

