

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

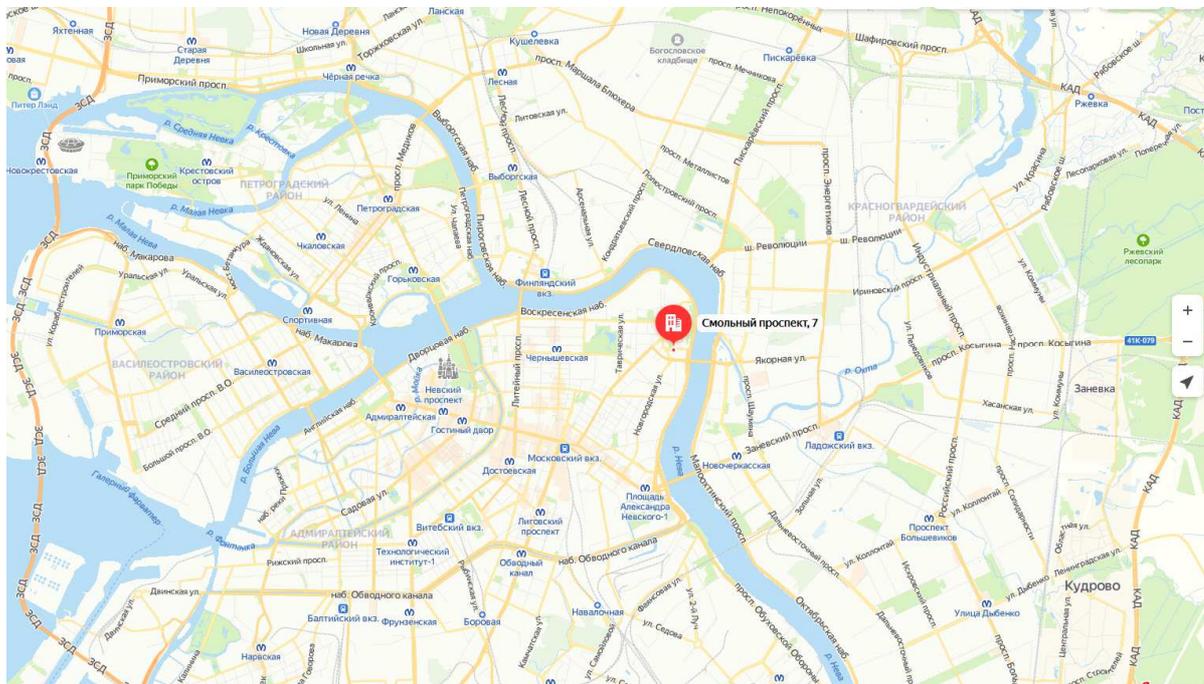
г. Санкт-Петербург, Смольный пр., дом 7, литера Б, помещение 9-Н

1. Данные об отчете

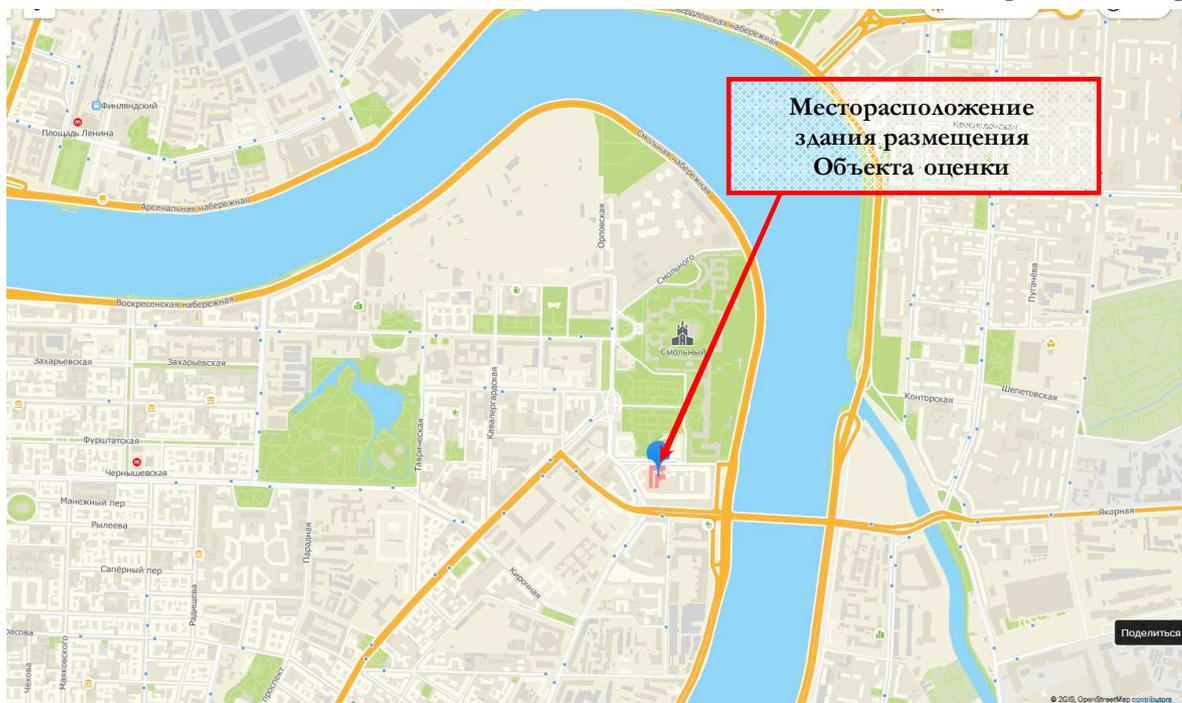
- 1.1. Дата проведения оценки: 08 декабря 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 09 декабря 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС





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 | кирпич |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | 1903 |
| Год последнего капитального ремонта | нет данных |
| Площадь здания, кв. м | 2 944 |
| Этажность | 4, подвал |
| Инженерная обеспеченность | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение |

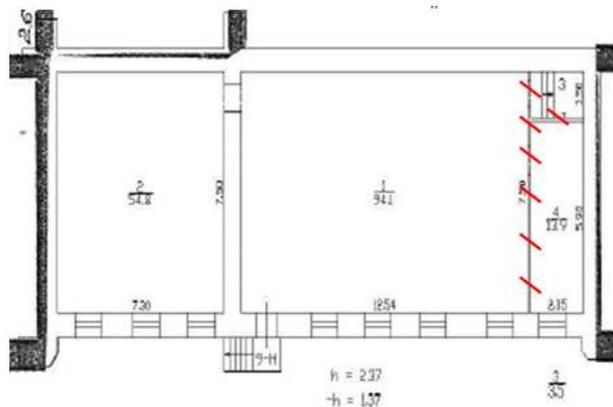
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

| | |
|---------------------------|---|
| Вид Объекта | встроенное нежилое помещение |
| Кадастровый номер Объекта | 78:31:0103301:1189 |
| Общая площадь, кв. м | 166,3 |
| Занимаемый Объектом этаж | подвал |
| Состояние | неудовлетворительное |
| Оконные проемы | двойные простые створные |
| Вход | отдельный вход со двора |
| Высота пол-потолок | 2,37 м |
| Заглубление, м | 1,37 м |
| Наличие перепланировок | демонтированы перегородки между ч.п. 4, ч.п. 3 и ч.п. 1 |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление (согласно данным Акта осмотра от 30.06.2020) |
| Текущее использование | помещение не используется |

¹ <http://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/31295>

План помещения



— демонтированные перегородки

Ситуационный план



→ вход в Объект оценки

1.1.1. Описание локального окружения

| | |
|---|--|
| <p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p> | <p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено внутри двора, проход к зданию Объекта оценки осуществляется со Смольного проспекта. Первые этажи ближайших зданий в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (сеть магазинов «РеалЪ», «Смольнинская кондитерская», сеть магазинов «Красное&Белое»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные.</p> |
| <p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p> | <p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-5 этажной жилой и общественно-деловой застройкой второй половины XVII-XIX вв.</p> |
| <p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p> | <p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в непосредственной близости расположен «Сад-партер Смольного» и множество скверов.</p> |
| <p>Наличие парковки</p> | <p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p> |
| <p>Транспортная доступность</p> | <p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных потоков по Смольному проспекту низкая, интенсивность транспортных потоков характеризуется как высокая. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Бонч-Бруевича, на удалении около 200 м, где курсирует троллейбусы №5, №11 и №15. Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 2 200 м.</p> |

1.1.2. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 28.01.2020 №78/001/004/2020-7859, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 18.05.2020 №01-25-8789/20-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Смольный проспект, дом 7, литера Б, помещение 9-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».

Здание, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение, является историческим (1903 год строительства). Примечание: исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 года; в остальных районах – до 1957 года и деревянные 1-2 этажные здания построенные до 1917 года (год постройки включительно).

1.1.3. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Смольный проспект)

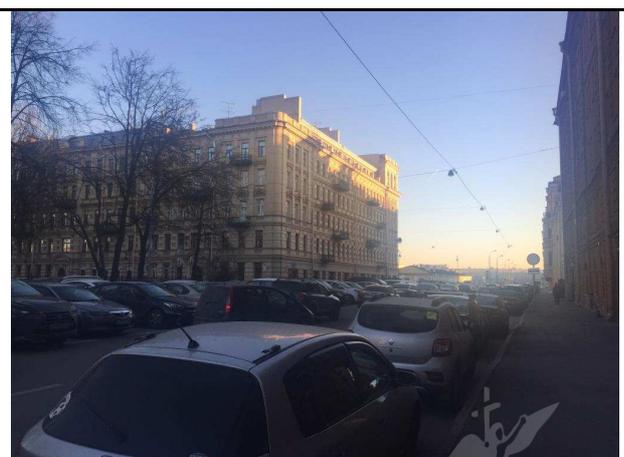


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Смольный проспект)



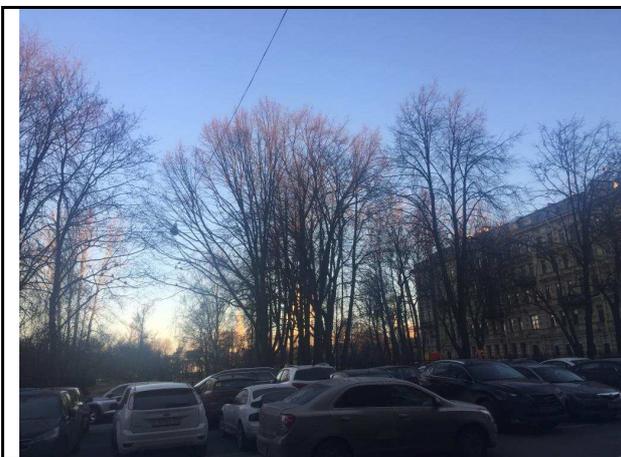


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Смольный проспект)

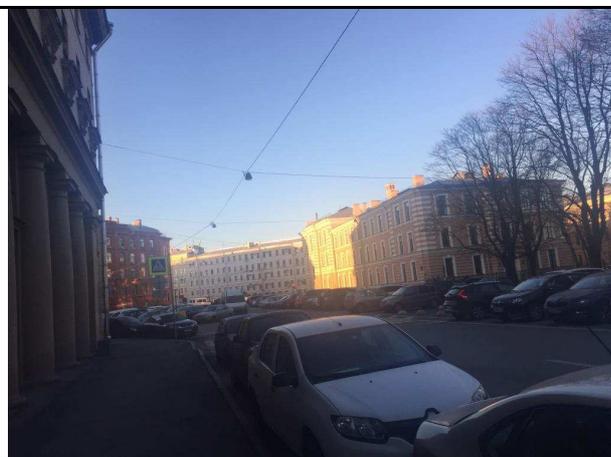


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Смольный проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Смольный проспект)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Смольный проспект)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Смольный проспект)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица
Бонч-Бруевича)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Бонч-Бруевича)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Бонч-Бруевича)





Фото 11. Табличка с номером дома



Фото 12. Дворовая территория



Фото 13. Дворовая территория (вход в Объект оценки)



Фото 14. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Отдельный вход со двора



Фото 16. Вид оконных проёмов Объекта оценки



Фото 17. Отдельный вход со двора

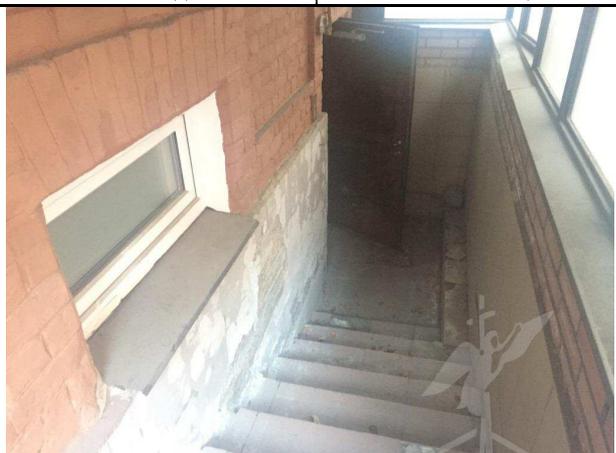


Фото 18. Отдельный вход со двора





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

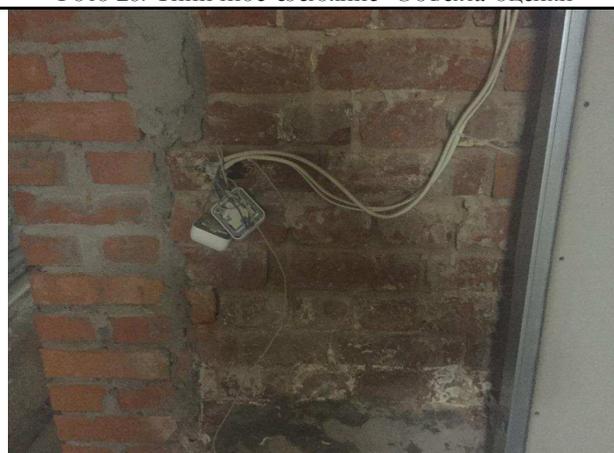


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



1.1.4. Акт осмотра помещения

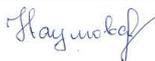
А К Т контрольного осмотра помещения от 08 «декабря» 2020 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Смольный пр., дом 7, литера Б, помещение 9-Н
2. Данные по помещению:

| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации | | | |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|--------------|------|-----|------|
| | | | | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0103301:1189 | 166,3 | подвал | * | + | * | + | + | + | + |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное.
- Текущее использование: не используется.
- Выявлены перепланировки: демонтированы перегородки между ч.п. 4, ч.п. 3 и ч.п. 1.

| | |
|----------|---|
| Ф. И. О. | Наумова Я.А. |
| Подпись |  |



1.1. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 9-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Смольном проспекте в доме №7, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 166,3 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное.
- Интенсивность пешеходных потоков по Смольному проспекту низкая, интенсивность транспортных потоков характеризуется как высокая.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено внутри двора, проход к зданию Объекта оценки осуществляется со Смольного проспекта.

Первые этажи ближайших зданий в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (сеть магазинов «РеалТь», «Смольнинская кондитерская», сеть магазинов «Красное&Белое»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные.

Учитывая вышесказанное, в частности этаж расположения и отдельный вход со двора, позволяют позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного (свободного) назначения.

1.2. Результаты проведения оценки

| | |
|---|-----------------------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС | 8 000 000 |
| Диапазон стоимости, руб. | 7 460 000 – 8 490 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС | 6 666 667 |

