

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

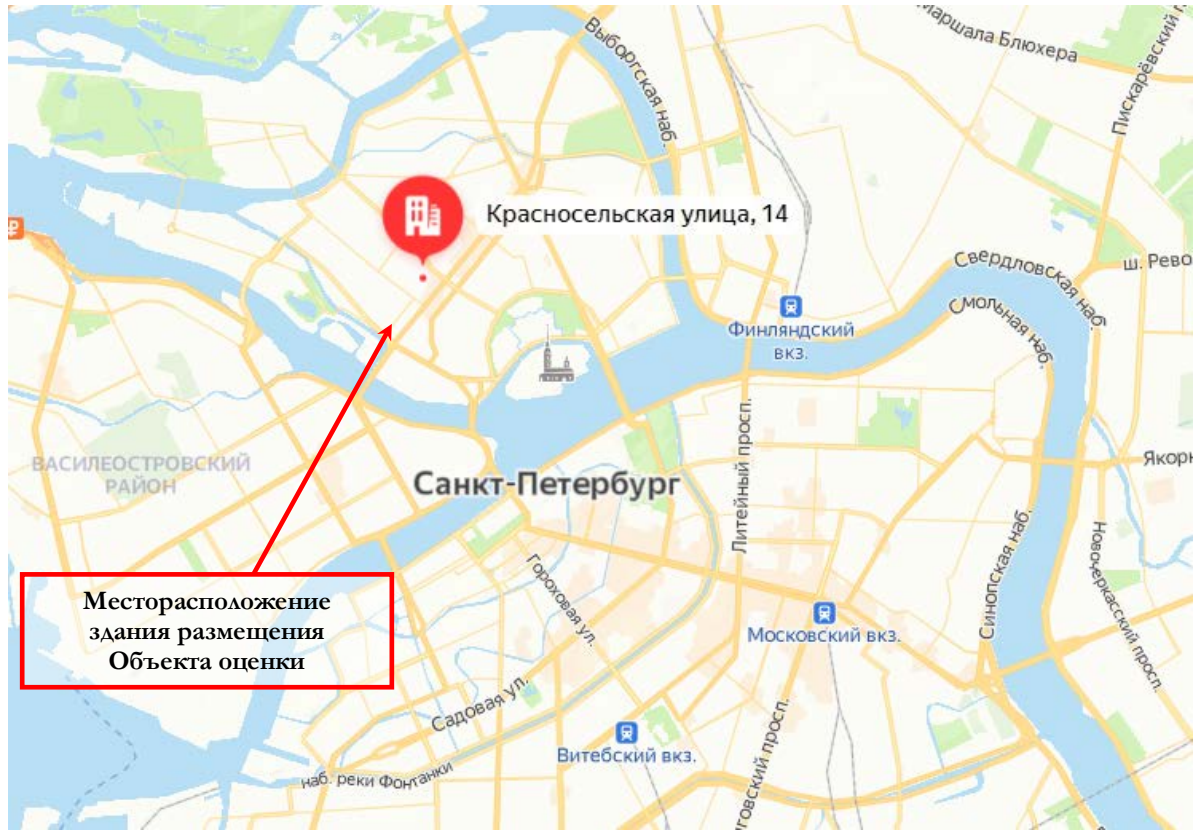
г. Санкт-Петербург, Красносельская улица, д 14, литера А пом. 1Н

1. Данные об отчете

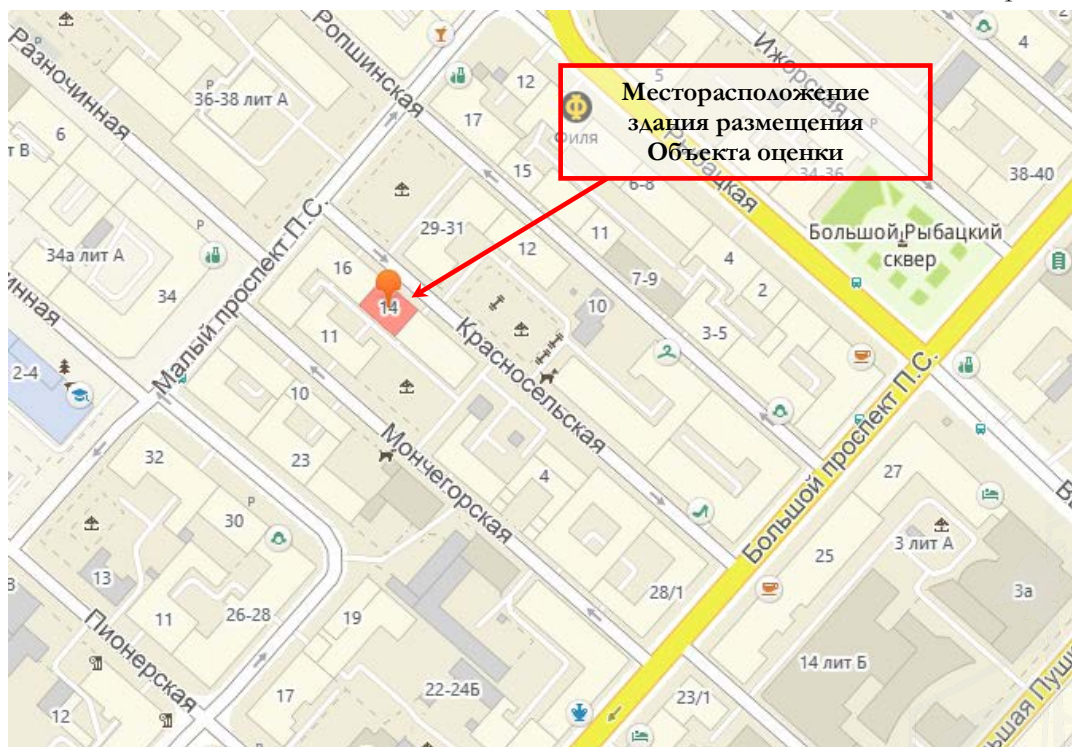
- 1.1. Дата проведения оценки: 9 июля 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки¹

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1901 ²
Год последнего капитального ремонта	1960
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

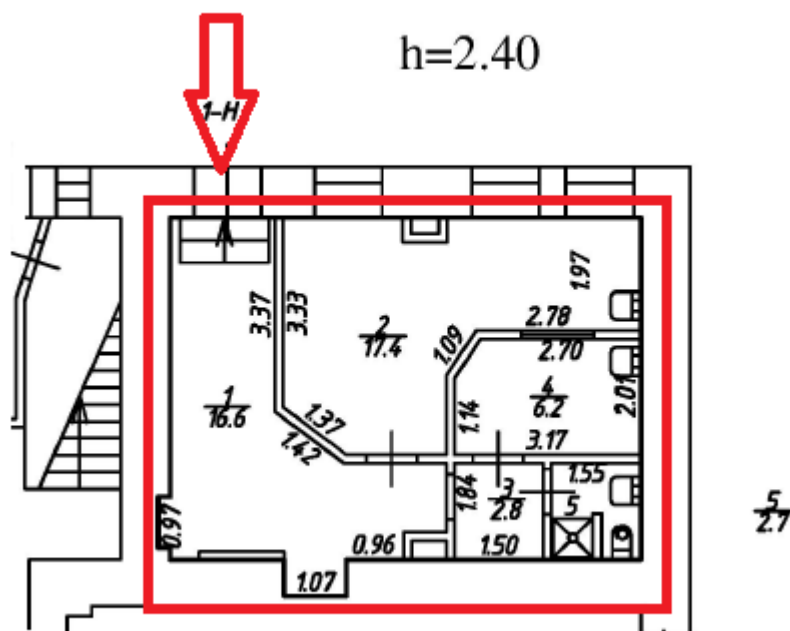
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:07:0003098:1170
Общая площадь, кв. м	45,7
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	стеклопакеты, на окнах металлические решетки
Вход	отдельный вход со двора
Высота помещения, м	2,4
Заглубление, м	нет данных
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется,
Наличие перепланировок	в результате осмотра перепланировки не обнаружены

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

² Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/100716/info/>



План помещения



вход в Объект оценки —

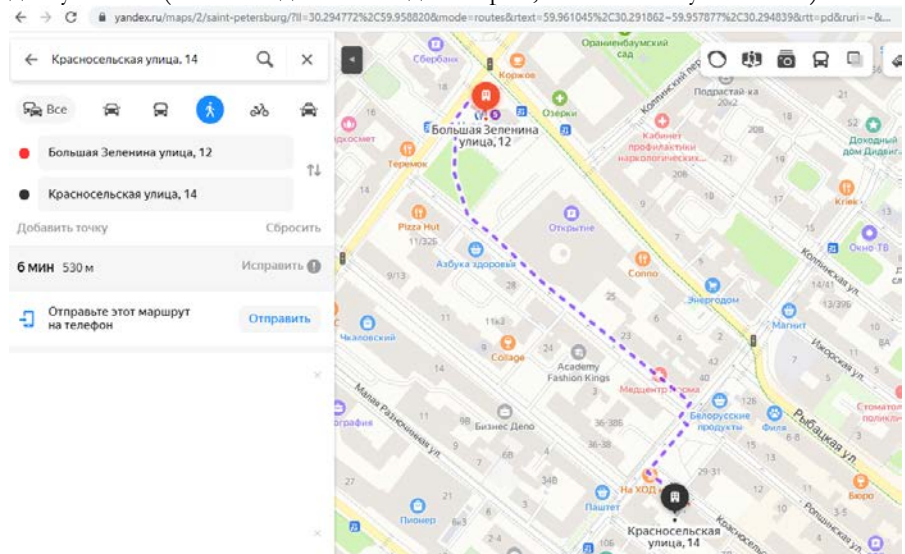
Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится объект оценки, расположено на «красной линии» улицы Красносельская. Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (аптека, салон красоты, продуктовый магазин, стоматологическая клиника и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения. В соседних зданиях располагаются такие организации как: свадебное агентство «Будьте счастливы», рюмочная «На ход ноги», студия аппаратной косметологии «ID» и другие фирмы.</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.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Социальная инфраструктура микрорайона достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, кафе, рестораны и другое. В районе расположения Объекта оценки есть много учреждений дошкольного и среднего образования. В пешей доступности (на расстоянии от 500 до 1500 метров) расположены Детский театр Бориса Эйфмана, Музей сновидений Зигмунда Фрейда, и другие учреждения культуры.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения объекта оценки.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен во дворе, куда можно попасть через арки соседних домов по улице Красносельская 12 и 16. Также во двор можно попасть с улицы Мончегорская 11, через арку этого дома напрямую виден вход в Объект оценки. Двор со свободным доступом.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Красносельская улица характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Мончегорская улица» расположена на Малом Проспекте П. С., на удалении около 140 м, где курсируют маршрутные такси № К-690, . Так же в 3-х минутах ходьбы на Большом Проспекте П. С. расположена</p>

остановка общественного транспорта «Введенская улица», здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:

- автобусы №10, №128;
- троллейбусы №1, №9 и №31;
- маршрутные такси: К-10, К-127, К-149, К-175, К-30, К-32, К-690.

Ближайшая станция метро «Чкаловская» расположена в шаговой доступности (согласно данным Яндекс-карты, около 6 минут пешком).



На небольшом удалении есть станция метро «Спортивная»

2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.06.2021 г. № КУВИ-002/2021-76110907, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

В соответствии с письмом КГИОП от 10.07.2020 №01-25-11779/20-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Красносельская улица, дом 14, литера А, помещение 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(07)).

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».

В соответствии с письмом КИО от 28.06.2021 №1527-РЗ 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.

Покупатель обязан согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.3.3. Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Красносельская)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Красносельская)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Мончегорская)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Мончегорская)



Фото 5. Вид здания расположения Объекта оценки (со стороны улицы)



Фото 6. Адресная табличка дома расположения Объекта оценки



Фото 7. Проход во двор Объекта оценки через арку дома на Красносельской 12



Фото 8. Проход во двор Объекта оценки через арку дома на Красносельской 16



Фото 9. Проход во двор Объекта оценки через арку дома на Мончегорской 11



Фото 10. Адресная табличка дома на Мончегорской 11



Фото 11. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Дворовая территория Объекта оценки

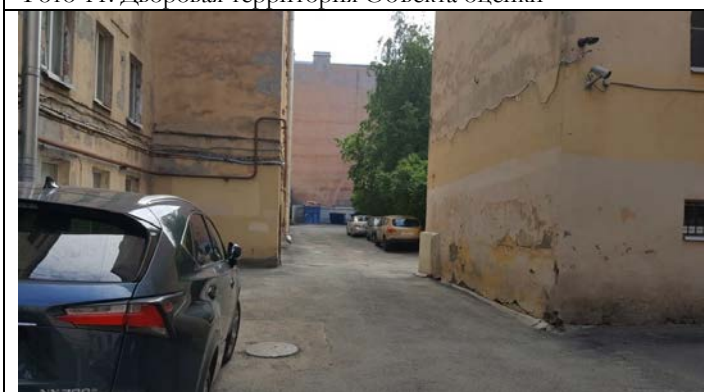


Фото 13. Дворовая территория Объекта оценки

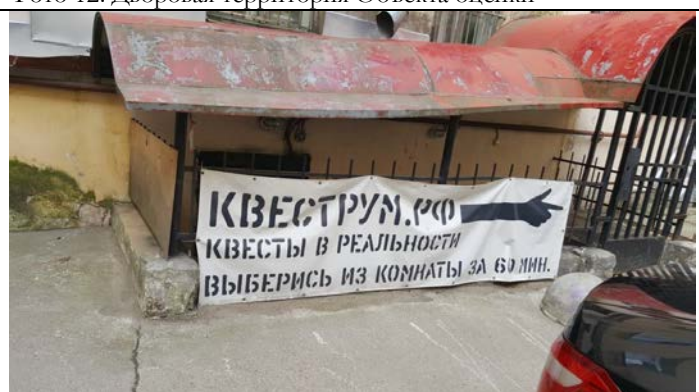


Фото14. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки

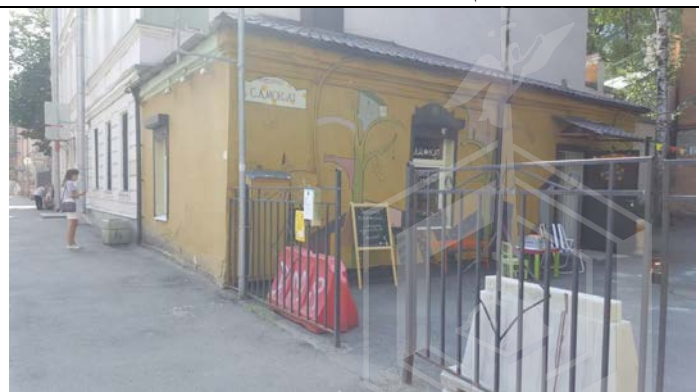


Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 21: Домофон на входе в Объект оценки, с функцией ВИДЕО

Фото 22. Вход в Объект оценки



Фото 23. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 24. Входная группа Объекта оценки



Фото 25. Входная группа Объекта оценки (внутренняя дверь)

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. Водонагреватель



Фото 34. Электросчетчик



Фото 35. Домофон на входе в Объект оценки с функцией видео



2.3.4. Акт осмотра помещения

Акт осмотра оцениваемого помещения

А К Т

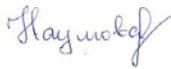
контрольного осмотра помещения от 09 «июля» 2021 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Красносельская улица, д 14, литера А пом. 1Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Ка н.
1	78:07:0003098:1170	45,7	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: нормальное;
- Текущее использование: не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Выявленные перепланировки: визуально перепланировок не выявлено.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	



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 1-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга в доме №14, литера А на Красносельской улице.
 - Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 45,7 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние объекта характеризуется как нормальное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.
 - Красносельская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
 - Объект оценки находится во дворе со свободным доступом
 - Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной линии».
- Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (аптека, салон красоты, продуктовый магазин, стоматологическая клиника и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.
- Ближайшая станция метро «Чкаловская» расположена в шаговой доступности.

Вышесказанное, а именно хорошая транспортная доступность, а также характеристики самого помещения, в частности цокольный этаж расположения и отдельный вход со двора, позволяет позиционировать объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения.

3.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	94 092
Диапазон стоимости, руб.	3 870 000 – 4 730 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	78 410

