

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

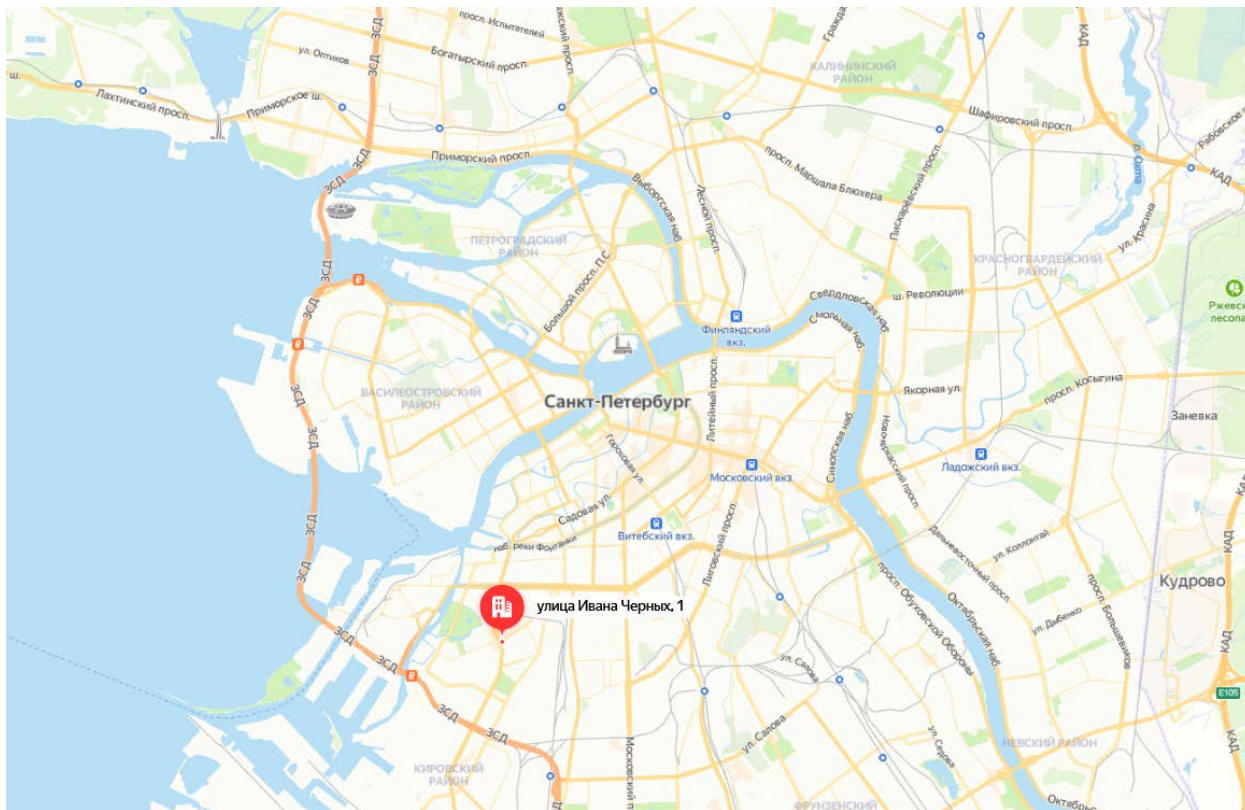
г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Черных, дом 1, литера А, помещение 5-Н

1. Данные об отчете

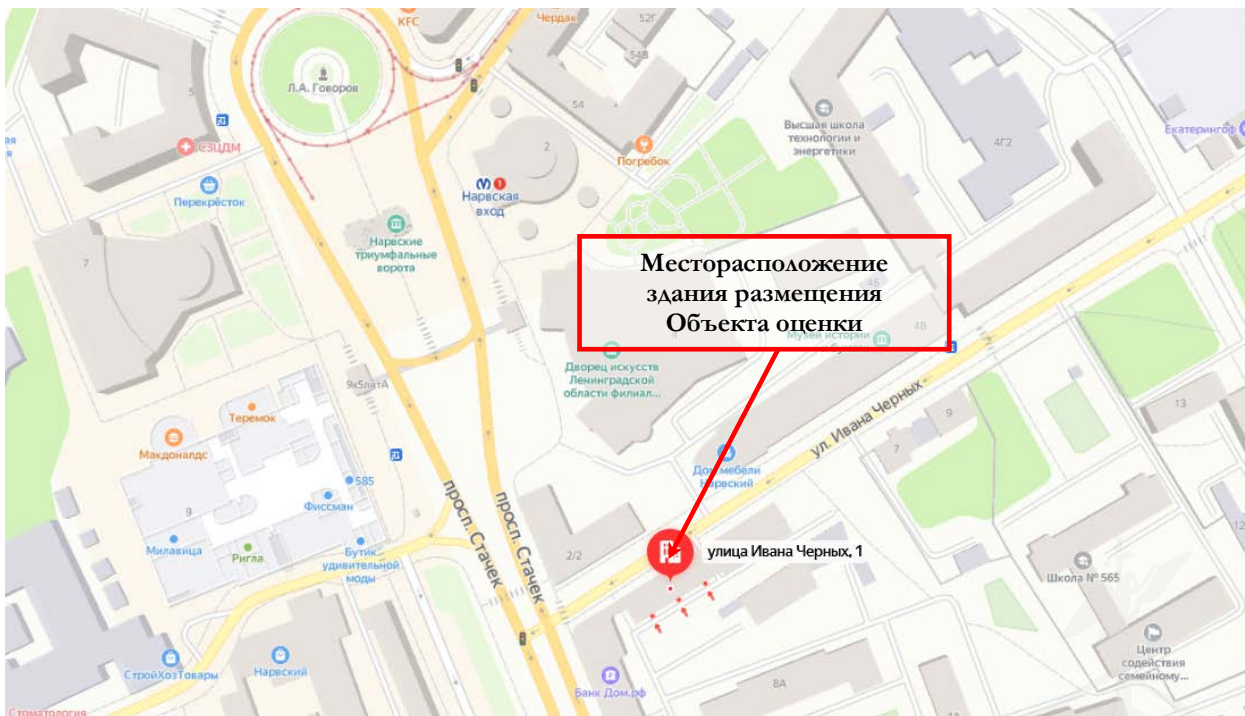
- 1.1. Дата проведения оценки: 16 июля 2021 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание Объекта оценки:

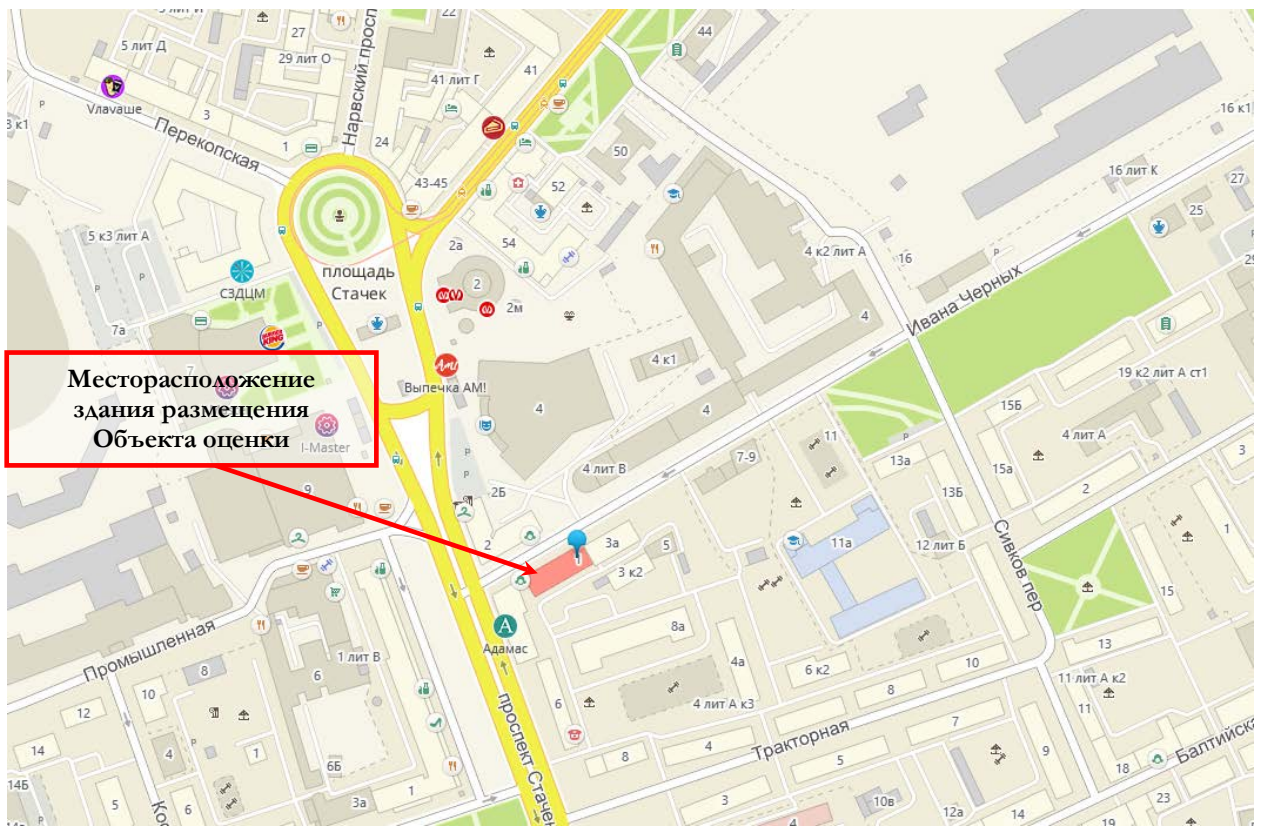
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер объекта	78:15:0008047:1021
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1958 (согласно данным Росреестра, https://rosreestr.gov.ru)
Год последнего кап.ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	2 576 (согласно данным Росреестра)
Этажность	5, подвал
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

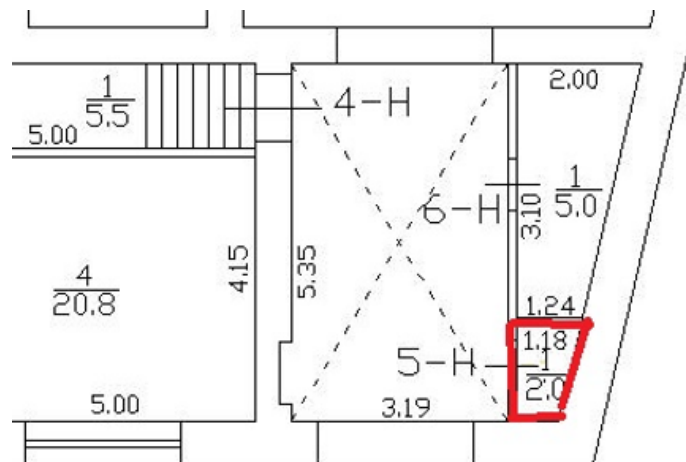
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:15:0008047:1171
Общая площадь, кв. м	2,0
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	3,98 м
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный вход из под арки
Инженерные коммуникации	визуально не выявлены
Наличие перепланировок	не выявлены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

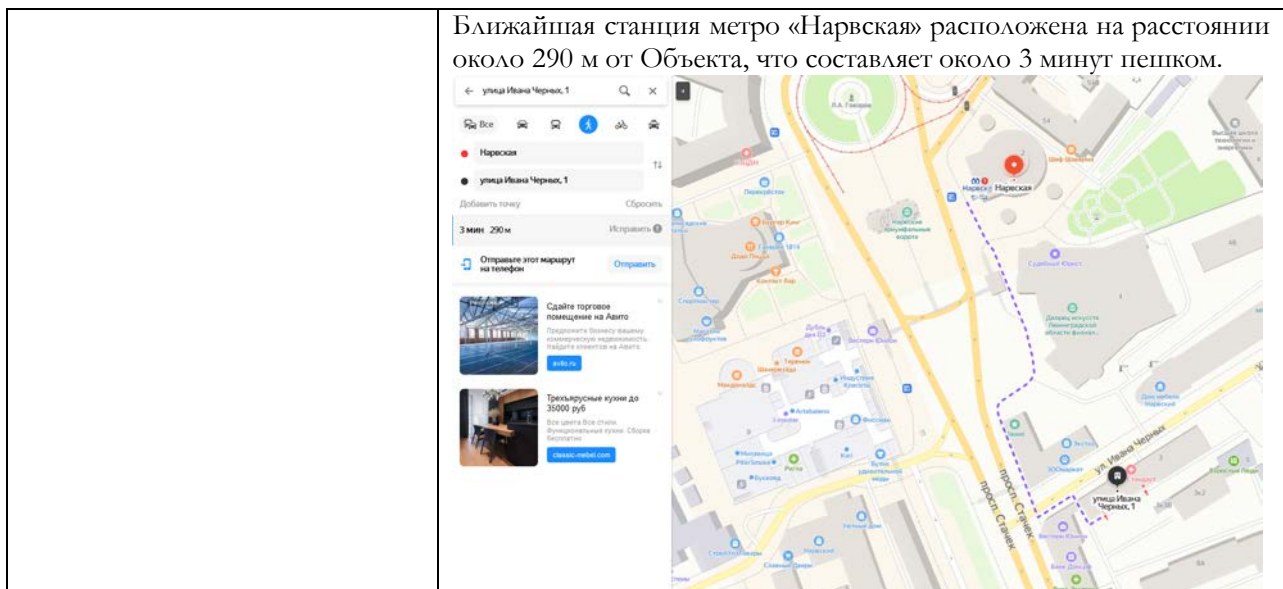


План этажа



2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки проспекта Стачек и улицы Ивана Черных.</p> <p>Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (сеть супермаркетов напитков «Ароматный мир», салон-парикмахерская «Инсайт», магазин биологически активных добавок «Магнит-Стандарт» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой советского периода строительства</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности рядом расположен сквер, в шаговой доступности – парк «Екатерингоф».</p> <p>В районе расположения Объекта оценки расположено несколько дошкольных и среднеобразовательных учреждений.</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. Проспект Стачек характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Улица Ивана Черных (месторасположение Объекта оценки) характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «метро Нарвская» расположена на проспекте Стачек, на удалении около 150 метров, где курсируют следующие виды наземного общественного транспорта:</p>



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН 14 апреля 2021 года № КУВИ-002/2021-38656757 ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 24.07.2020 №01-25-13102/20-0-0 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 1, литера А, помещение 5-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 (участок ЗРЗ(15)01).

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».



Фотографии Объекта оценки

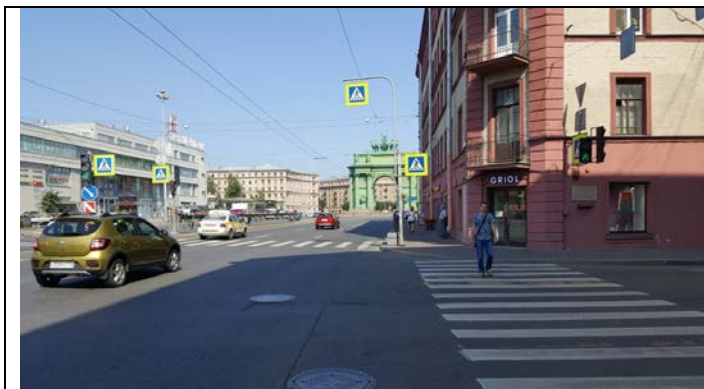


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Стачек, вид в сторону метро Нарвская)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Стачек)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Стачек)

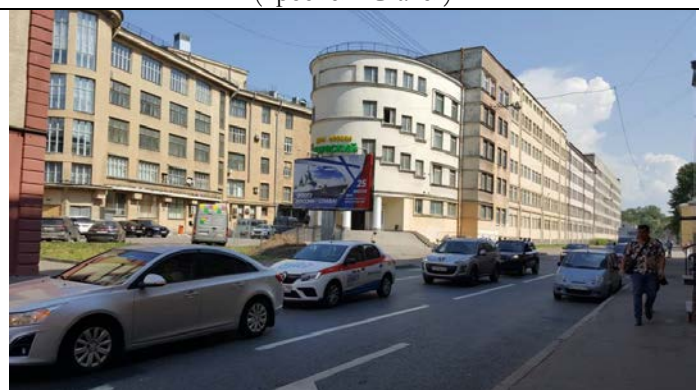


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Ивана Черных)

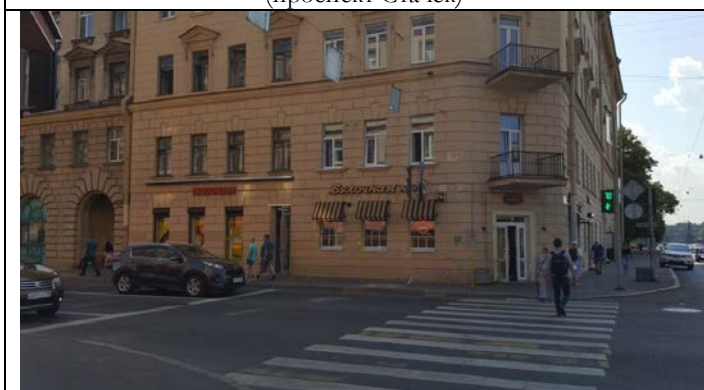


Фото 5. Вид здания расположения Объекта оценки (со стороны проспекта Стачек)

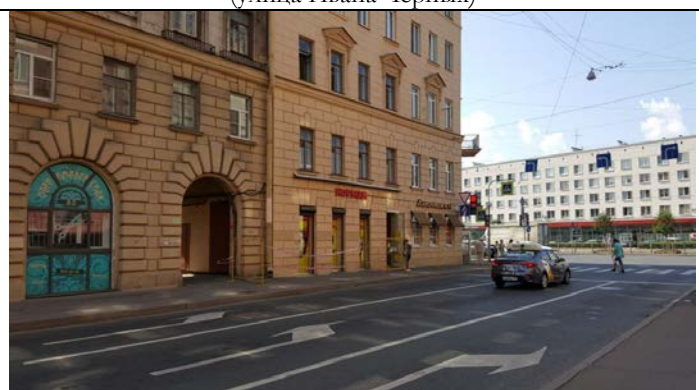


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Ивана Черных, вид в сторону проспекта Стачек)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Ивана Черных)

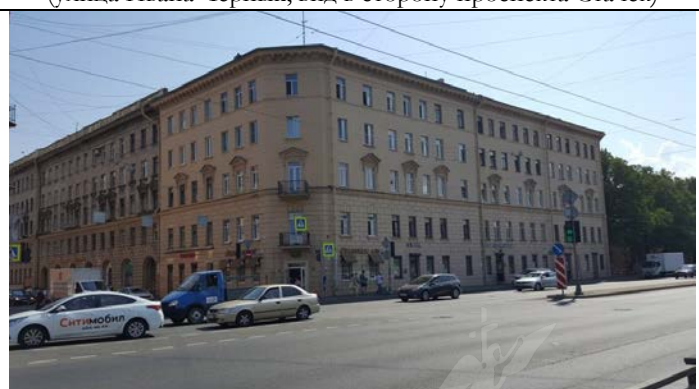


Фото 8. Вид здания, в котором расположен Объект оценки

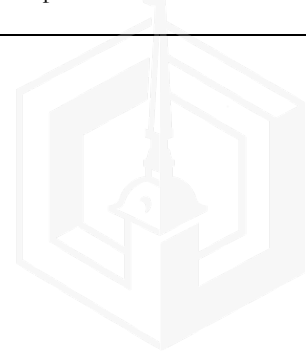




Фото 9. Адресная табличка дома, где расположен
Объект оценки



Фото 10. Адресная табличка дома, где расположен
Объект оценки, на перекрестке с проспектом Стачек

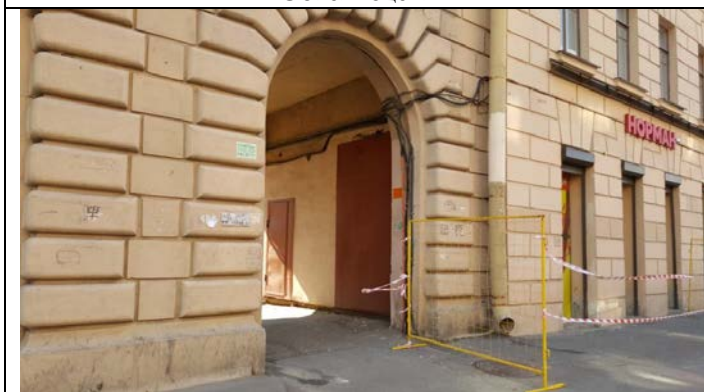


Фото 11. Вид арки, где расположен Объект оценки
со стороны улицы



Фото 12. Вид арки, где расположен Объект оценки
со стороны двора



Фото 13. Вход в Объект оценки



Фото14. Вход в Объект оценки



Фото 15. Состояние отделки Объекта оценки
(состояние потолка)



Фото 16. Состояние внутренней отделки Объекта оценки
(состояние пола)



Фото 17. Состояние внутренней отделки Объекта оценки



Фото 18. Состояние внутренней отделки Объекта оценки



Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 16 «июля» 2021 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Черных, дом 1, литера А, помещение 5-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:15:0008047:1171	2,0	первый	*	-	*	-	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход из под арки;
- Состояние: нормальное.
- Текущее использование: не используется, свободно от имущества третьих лиц
- Наличие перепланировок: визуально перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Коленицына Е.В.
Подпись	



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 5-Н, расположенное на территории Кировского района (на границе с Адмиралтейским районом) города Санкт-Петербурга на улице Ивана Черных в доме №1, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 2,0 кв. м, имеется отдельный вход из под арки. Состояние Объекта оценки характеризуется как нормальное. Инженерные коммуникации – визуально не выявлены.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие пешеходные и транспортные потоки характерны для проспекта Стачек, примыкающего к вышеуказанной улице.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (сеть супермаркетов напитков «Ароматный мир», салон-парикмахерская ООО «Инсайт», магазин биологически активных добавок (БАД) «Магнит-Стандарт» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно средний уровень пешеходных и транспортных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа из под арки, отсутствие коммуникаций, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского (свободного) назначения.

1.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	210 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	105 000
Диапазон стоимости, руб.	189 000 – 231 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	175 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	87 500

