

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

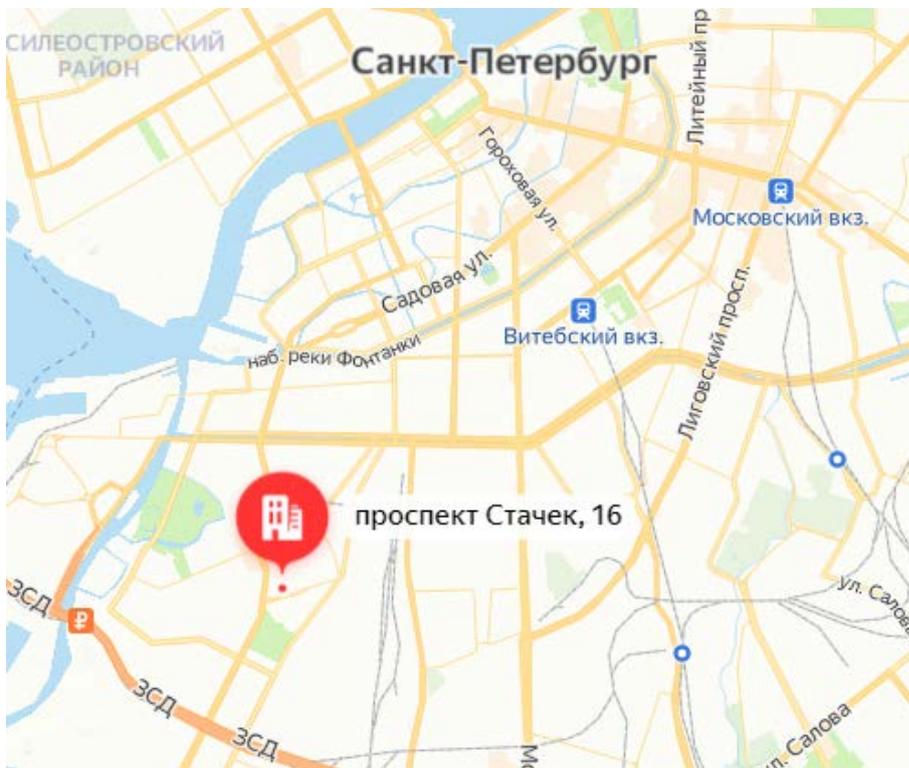
Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 16, литера. А, помещение 126-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 24 августа 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

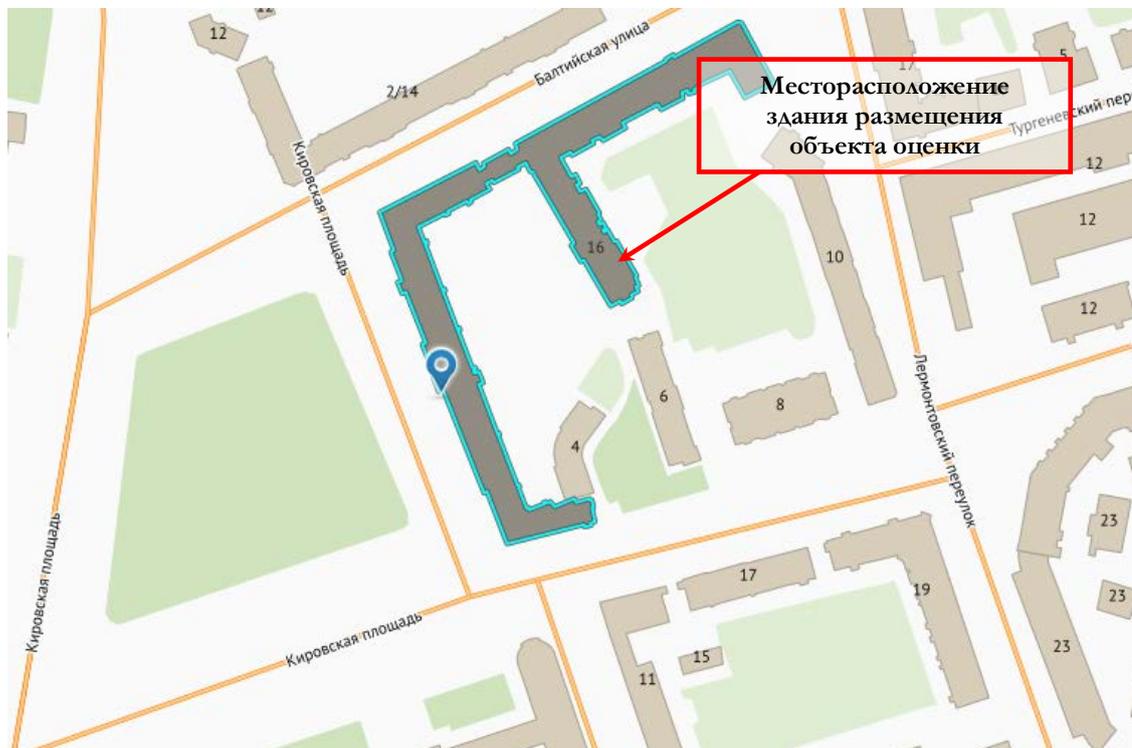
- 2.1. Карта местоположения объекта



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<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:15:0008049:9
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1951(лит А1), 1954 (лит А2), 2001 (лит А3) (согласно данным портала «Наш Санкт-Петербург»)
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	7 (1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

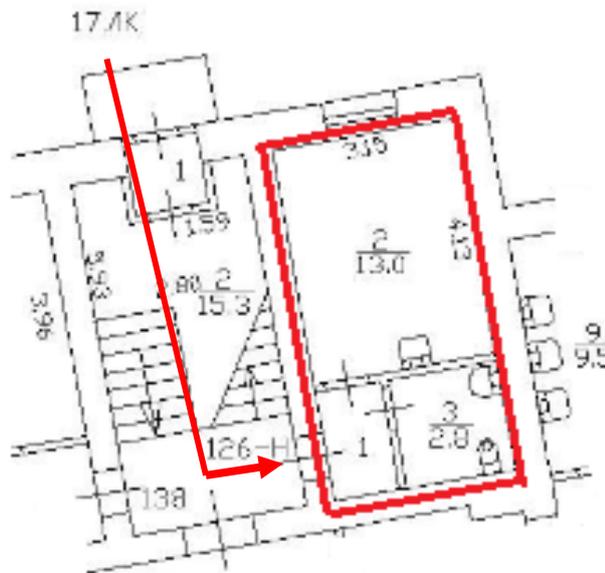
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:15:0008049:111
Общая площадь, кв. м	17,6
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	2,9 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	простые створчатые
Вход	общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	не выявлены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

<sup>1</sup> <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/769/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



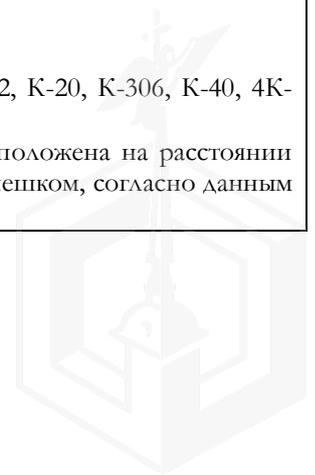
## План помещения

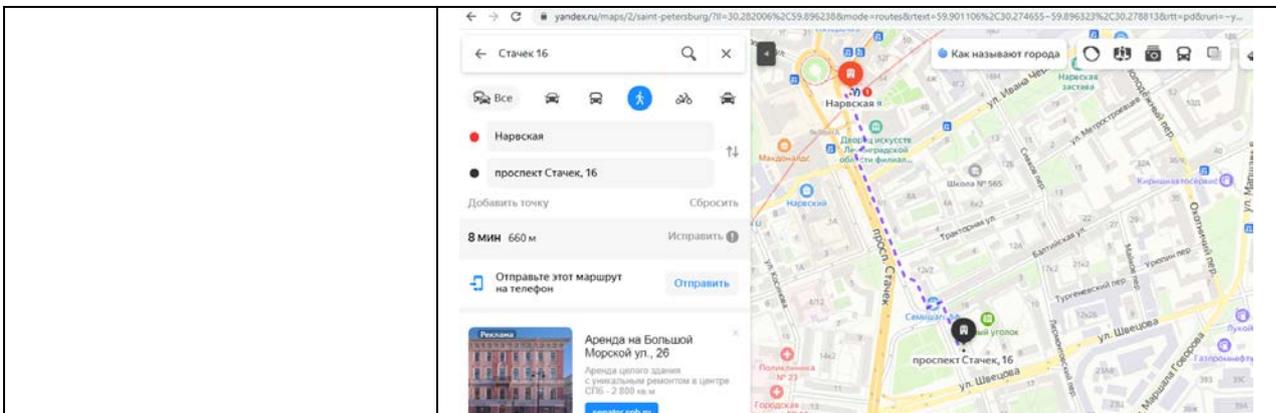


- границы Объекта оценки  
 ⇒ вход в Объект оценки (общий со двора)

### 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, расположено на «красной» линии проспекта Стачек. Здание является угловым и формирует квартал, ограниченный проспектом Стачек, Балтийской улицей, улицей Швецова и Лермонтовским переулком. Первые этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, отделения финансовых организаций, ориентированные на жителей района (сеть магазинов «Семишагофф», Санкт-Петербургский союз предпринимателей, офис страховой компании «Ингосстрах»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой, исторической постройки.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в шаговой доступности расположены «Кировский сквер», «Сад Девятого Января». В районе расположение имеется много дошкольных учреждений и школ.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен во дворе здания, вход во двор осуществляется с улицы Швецова.</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 и транспортных потоков по проспекту Стачек в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на проспекте Стачек на удалении около 470 м от Объекта оценки, где курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобусы: №№2, 66, 73;</li> <li>• маршрутные такси: К-169, К-195, К-2, К-20, К-306, К-40, 4К-66.</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Нарвская» расположена на расстоянии около 660 м, что составляет около 8 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p>





### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 28.06.2021 № КУВИ-002/2021-79115556, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 27.07.2021 № 01-25-18507/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, д 16, литера А, пом. 126-Н расположен за границами территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия и не примыкает к ним и согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820 - 7 (в ред. вступившей в силу 01.02.2021 года) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель...» в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ЗРЗ(15)01, Кировский район Санкт-Петербурга).

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».

\* Согласно ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. от 05.04.2016), на Объект защитные зоны объектов культурного наследия не установлены.

Объект расположен вне территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург».



## Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (пр. Стачек)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (пр. Стачек)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (пр. Стачек)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (пр. Стачек)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Балтийская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Балтийская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (пр. Стачек)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (пр. Стачек)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (пр. Стачек)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (пр. Стачек)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (пр. Стачек)



Фото 12. Адрес Объекта оценки



Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки со стороны проспекта Стачек



Фото 14 Проход к Объекту оценки со стороны улицы Швецова



Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Вход в здание Объекта оценки





Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Состояние лестничной клетки 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



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 24 «августа» 2021 года

1. Адрес объекта Санкт-Петербург, проспект Стачек, д. 16, литера А, пом. 126-Н

2. Данные по помещению:

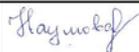
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окоп	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
78:15:0008049:111	17,6	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Вход: общий со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, частично захламлено.
- Перепланировки не выявлены

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 126-Н, расположенное на территории Кировского района города Санкт-Петербурга на проспекте Стачек в доме № 16, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 17,6 кв. м. Имеется общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Окна выходят во двор.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и средним уровнем пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен объект оценки, расположено на «красной» линии: проспекта Стачек. Здание является угловым и формирует квартал, ограниченный проспектом Стачек, Балтийской улицей, улицей Швецова и Лермонтовским переулком.

Первые этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, отделения финансовых организаций, ориентированные на жителей района (сеть магазинов «Семишагофф», Санкт-Петербургский союз предпринимателей, офис страховой компании «Ингосстрах»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые, этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и средний уровень пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения - первый, наличие общего входа со двора, ориентацию окон во двор, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободного назначения), не связанные с высоким потоком клиентов.

## 2.6. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 770 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	100 568
Диапазон стоимости, руб.	1 593 000 – 1 947 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 475 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	83 806,82

