

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

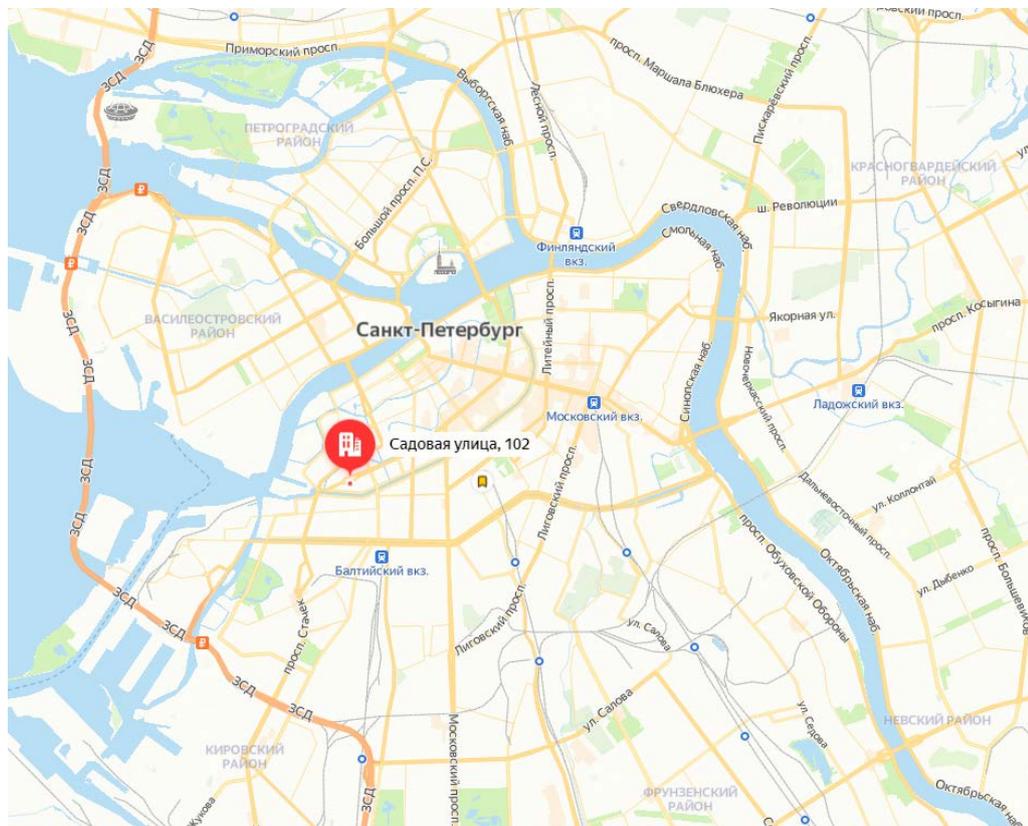
Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, лит. А, пом. 4-Н

1. Данные об отчете

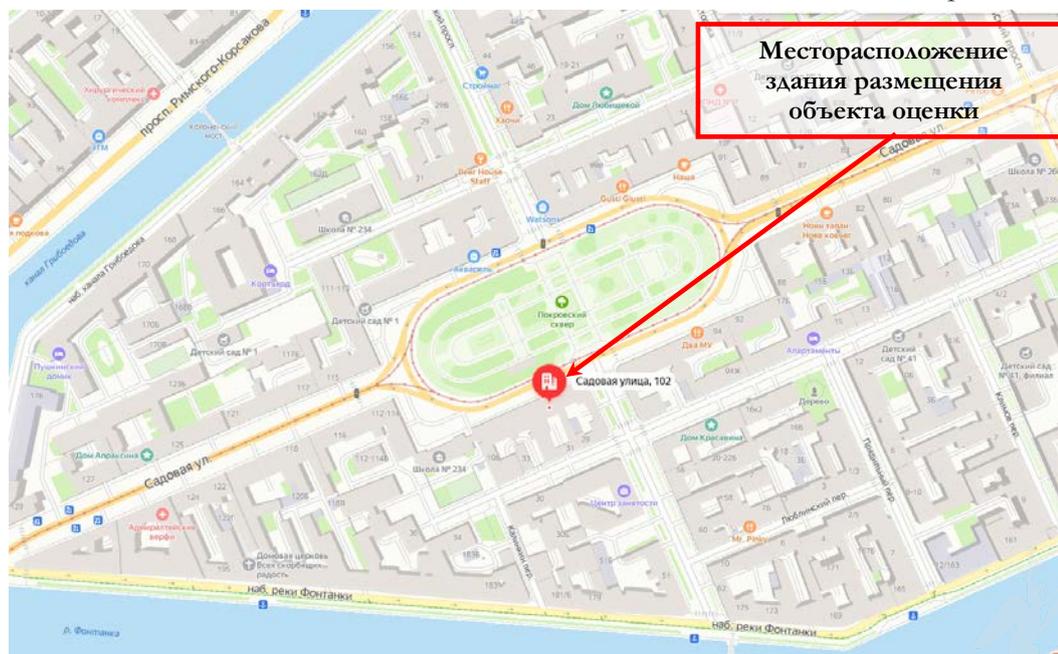
- 1.1. Дата проведения оценки: 23 сентября 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

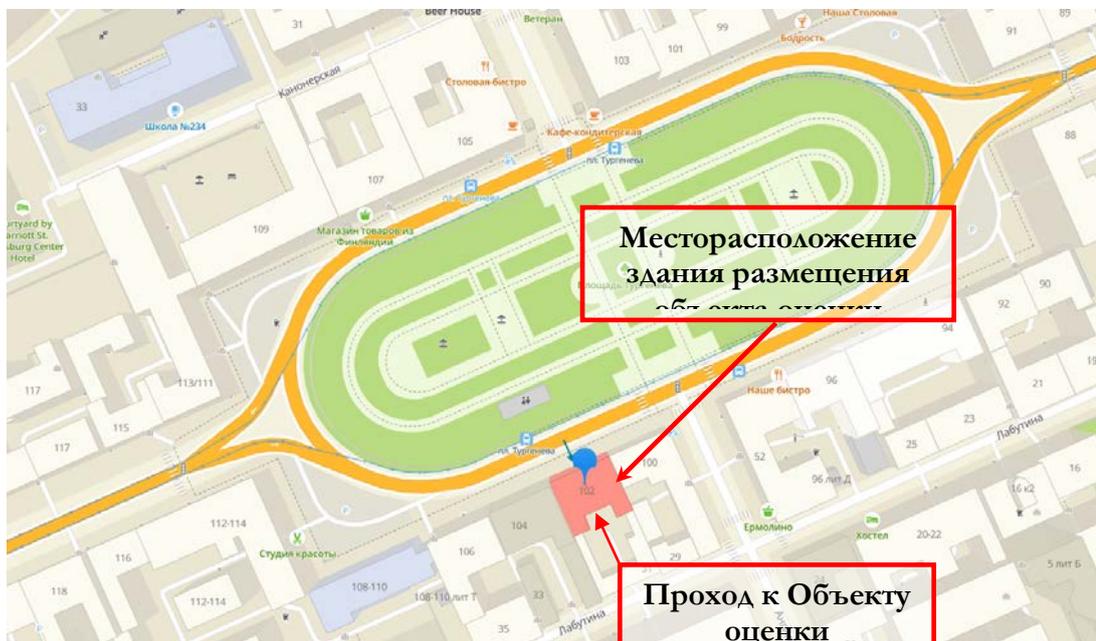


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты





Источник: данные сайта в сети интернет <https://2gis.ru/>

Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001074:1021
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.2. Описание встроенного помещения

2.2.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001074:1574
Общая площадь, кв. м	51,2
Занимаемый объектом этаж	2 этаж (лифт отсутствует)
Высота помещения	2,20 м (антресоль – 2,47/1,65 м)
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	простые, деревянные, створчатые
Вход	общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	в стене между ч.п.3 и 2-ЛК оборудован проход, установлена дверь
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

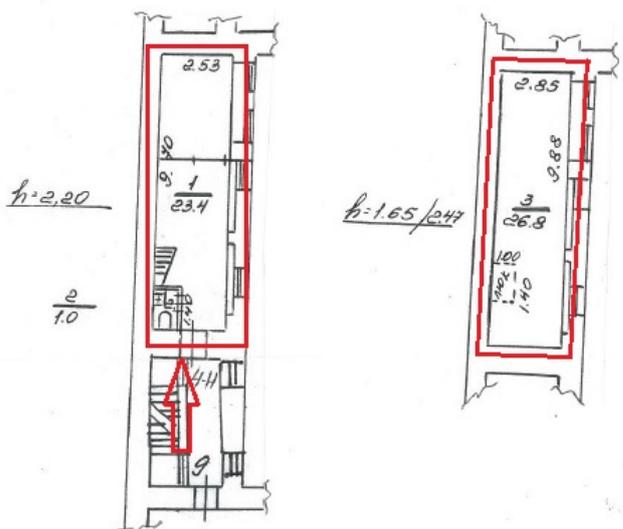
¹<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/59.91721108542672,30.28581751871161/17/@5w3tqxc7?text=%D0%B3.%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3,%20%D0%A1%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0,%20%D0%B4%D0%BE%D0%BC%20102&type=5&opened=78%3A32%3A1074%3A1021>



План помещения

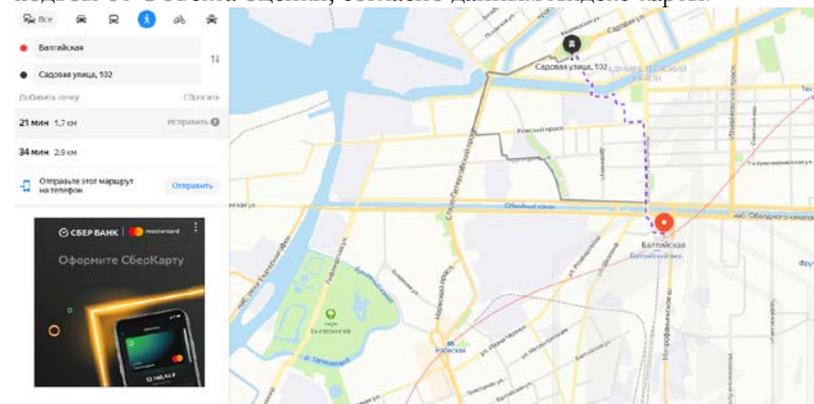
План 2 этажа

План антресоли



вход в Объект оценки (общий со двора)

2.2.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>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 микрорайона (универсам «Реал», «булочная №117», и пр.). 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. Основу составляют 5-7 этажные здания исторической постройки, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>В непосредственной близости расположена Площадь Тургенева, а также множество скверов.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен внутриквартально, вход осуществляется со стороны улицы Лабутина</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 Садовой улице в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью, улицы Лабутина – низкой. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Садовой улице на удалении около 140 м от Объекта оценки, где курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобус: №49 • трамвай №3,16,41 • маршрутные такси: К-7, К-195 <p>Ближайшая станция метро «Балтийская» расположена в 21 минуте ходьбы от Объекта оценки, согласно данным Яндекс-карты.</p> 

3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21.06.2021 № КУВИ-002/2021-75518301, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 27.01.2021 № 07-411/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., д.102, лит. А, пом. 4-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 (ОЗРЗ-1(32)).

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 Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д.102, литера А, пом. 4-Н» №2180-рз от 17.09.2021, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры..

Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Садовая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Садовая улица)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Лабутина)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Лабутина)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Лабутина)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Лабутина)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 8. Адрес Объекта оценки



Фото 9. Вид здания расположения Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 10. Вид здания расположения Объекта оценки (улица Лабутина)



Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки
(улица Лабутина)



Фото 12. Внутридворовая территория здания
расположения Объекта оценки



Фото 13. Внутридворовая территория здания
расположения Объекта оценки



Фото 14. Общий вход со двора Объекта оценки
(парадная жилого дома)



Фото 15. Вид лестничной клетки
(парадная жилого дома)

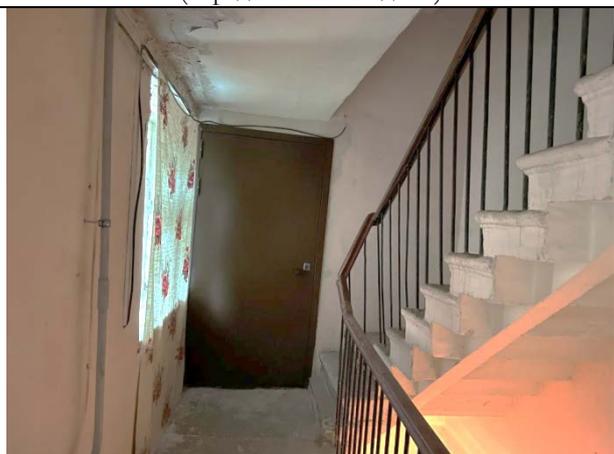


Фото 16. Вид лестничной клетки
(парадная жилого дома)

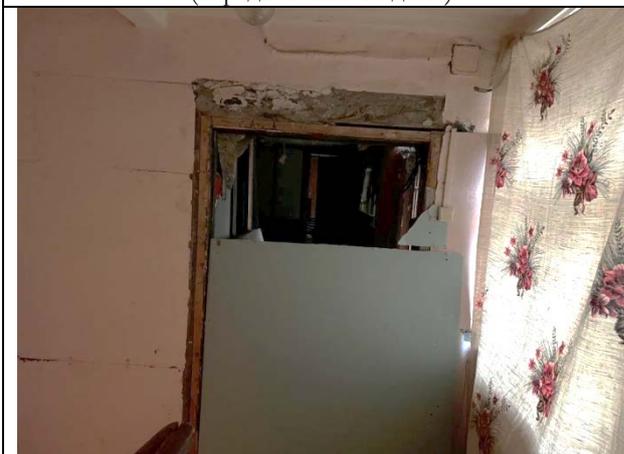


Фото 17. Входная группа Объекта оценки
(общий вход со двора)

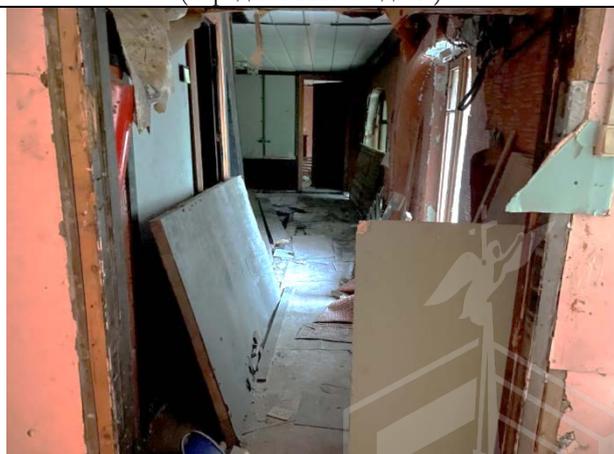


Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки





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

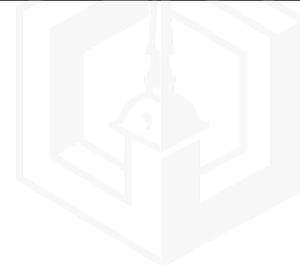




Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 23 «сентября» 2021 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, лит. А, помещение 4-Н

2. Данные по помещению:

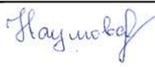
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
78:32:0001074:1574	51,2	второй	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: общий со двора.
- Состояние: неудовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, частично захламлено.
- Визуально выявлены перепланировки: в стене между ч.п.3 и 2-ЛК оборудован проход, установлена дверь

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 4-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Садовой улице, в доме № 102, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – второй (имеется антресоль), площадь составляет 51,2 кв. м. Помещение имеет общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Садовой улице в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью, улицы Лабутина – низкой.
- Объект оценки расположен внутриквартально, вход осуществляется со стороны улицы Лабутина.
- 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 микрорайона (универсам «Реал», «булочная №117», и пр.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное внутриквартальное местоположение, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения – второй, наличие общего входа, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

5.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	97 656
Диапазон стоимости, руб.	4 500 000 – 5 500 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 166 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	81 380

