

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

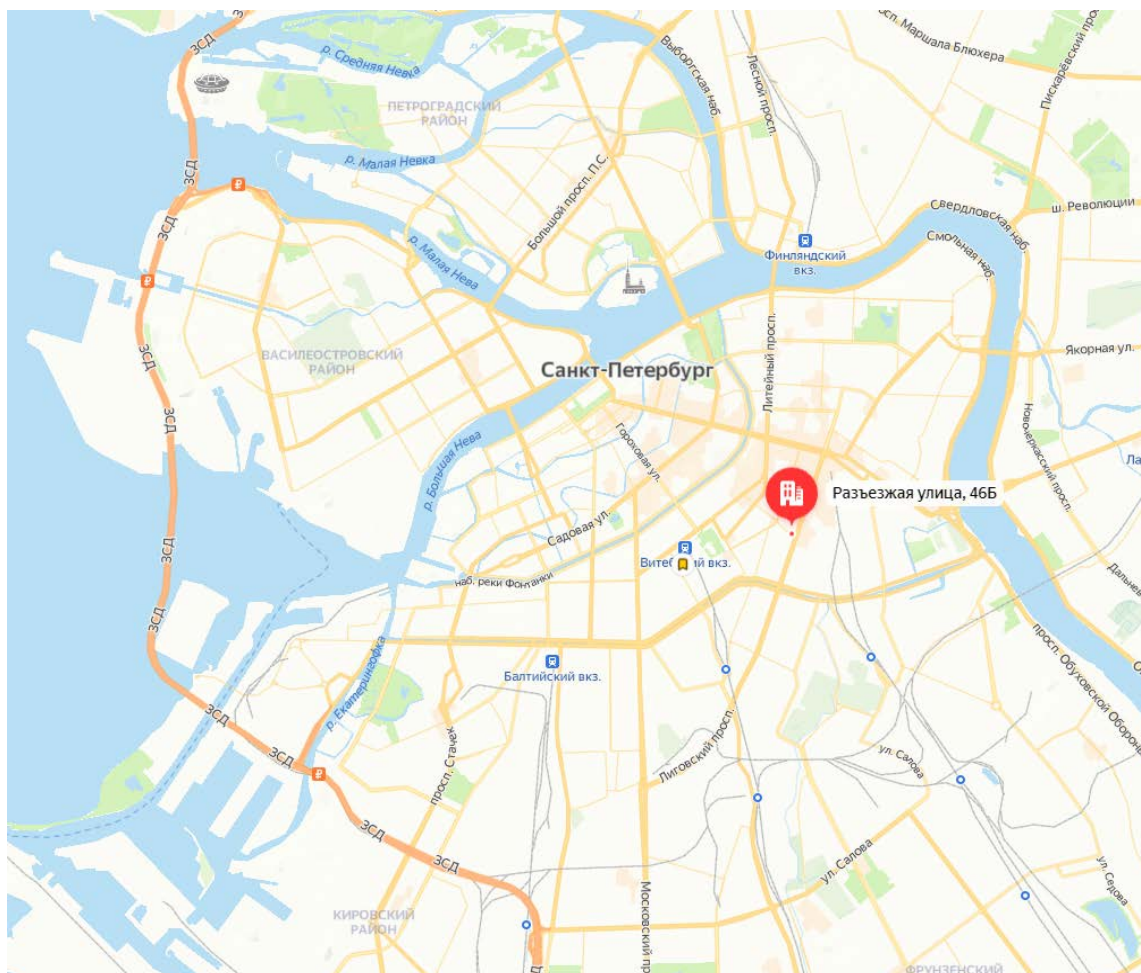
г. Санкт-Петербург, Разъезжая ул., дом 46, литера. Б, помещение 15-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 21 октября 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

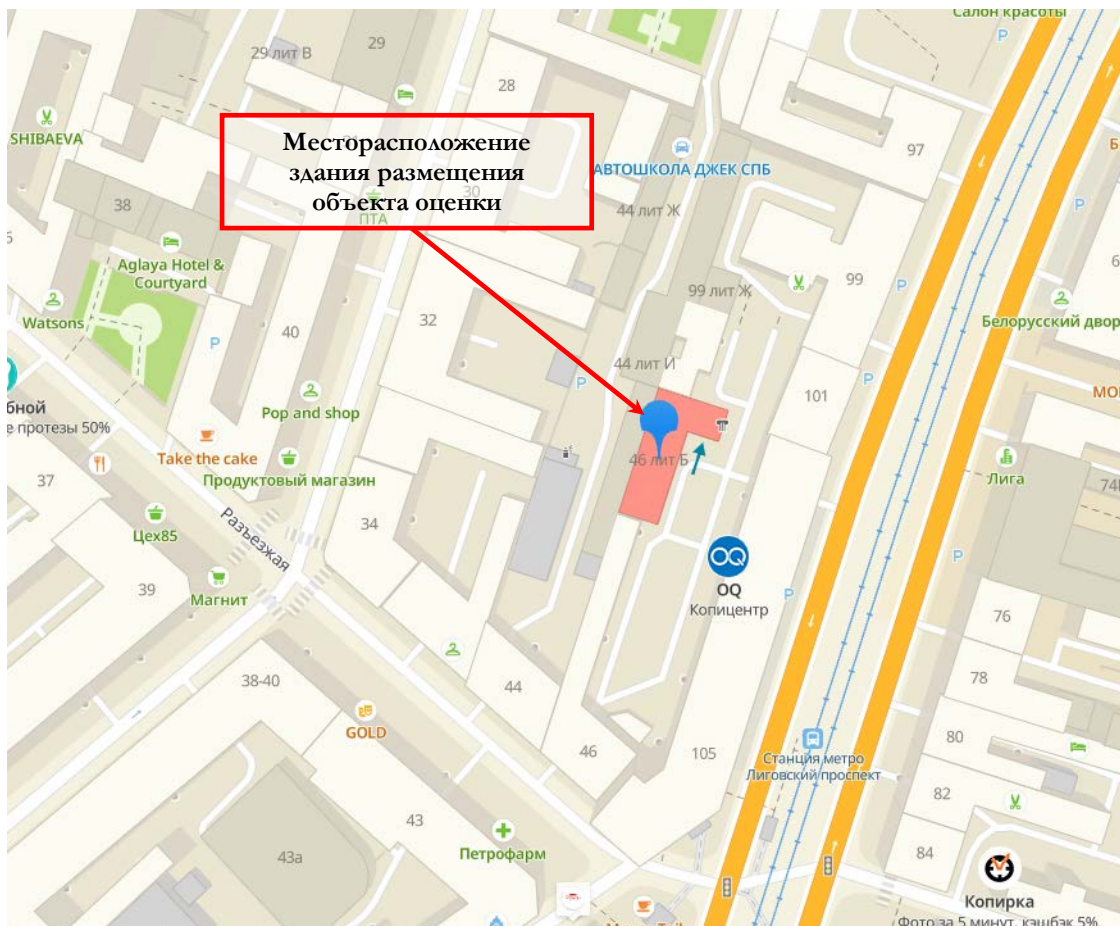
2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты





Источник: данные карты 2ГИС

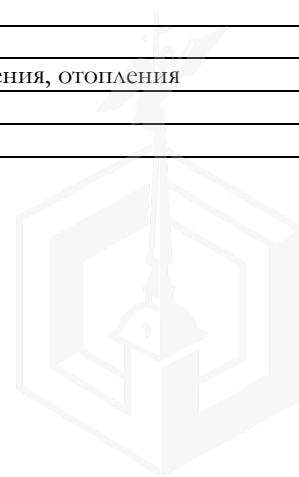
2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

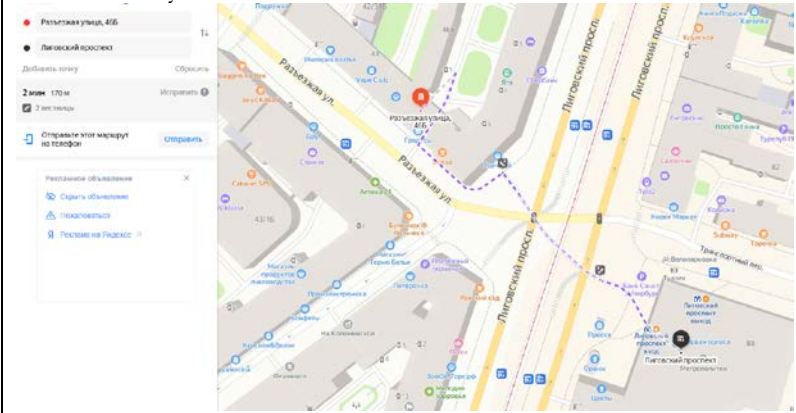
Кадастровый номер	78:31:0001048:2018
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1828 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/)
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург)
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	78:31:0001048:2703
Общая площадь, кв. м	3,1
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Текущее использование	в помещении имущество третьих лиц
Наличие перепланировок	визуально не выявлены



	«Зооветмаркет», «Золотое руно», «Империя платье», аптека, кафе «Белла», ресторан «Грузинская кухня» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен сад «Сан Галли», в шаговой доступности расположено также много других скверов. В локации Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры (музей-квартира Л. Н. Гумилёва, музей Ф.М. Достоевского) и искусства (Центр современного искусства имени Сергея Курёхина, театр «Комедианты»).
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<p>Разъезжая улица и Лиговский проспект в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Лиговский проспект» расположена на удалении около 130 метров (2 минуты пешком), где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • трамваи №16, №25 и №49 • автобусы №№3,26,54,65,74,76,91,141. <p>Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена на расстоянии около 170 м от Объекта оценки, что составляет около 2 минут пешком.</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 04 августа 2021г. № КУВИ-002/2021-100178264 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 19.08.2021 № 07-6708/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Разъезжая улица, дом 46, литера Б, 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(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 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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".

Согласно п. 2.6 Распоряжения КИО от 30.09.2021 № 2296-РЗ, 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



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Звенигородская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Звенигородская улица)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

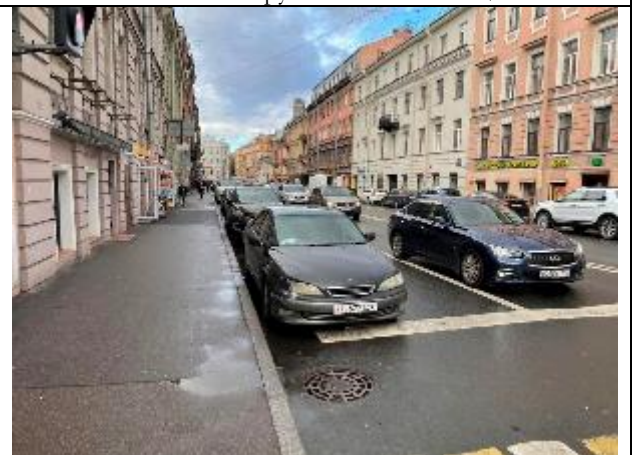


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Марата)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Марата)

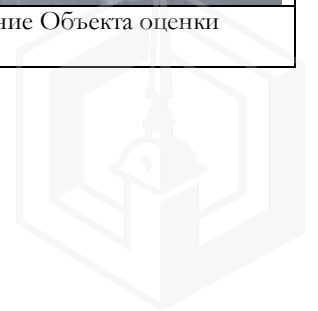




Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение 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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки

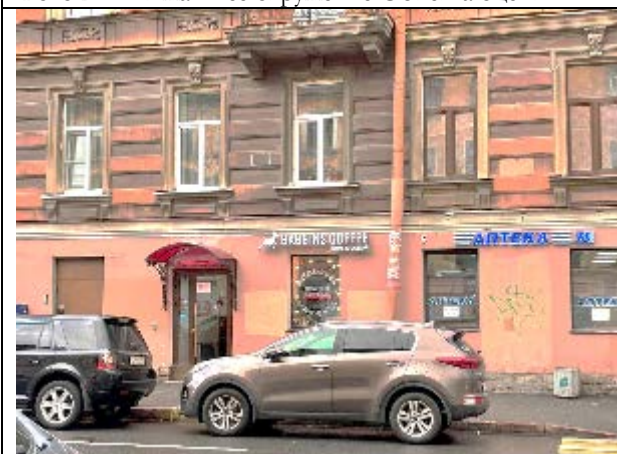


Фото 23. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 24. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 25. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 26. Ближайшее окружение Объекта оценки

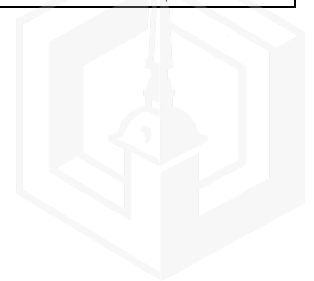




Фото 27. Адрес Объекта оценки



Фото 28. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 29. Вид здания Объекта оценки



Фото 30. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 31. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 32. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 33. Вход в Объект оценки



Фото 34. Вход в Объект оценки

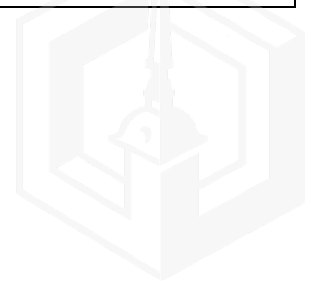




Фото 35. Вход в Объект оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 21 «октября» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Разъезжая ул., д.46, лит. Б, пом. 15-Н
2. Данные по помещению:

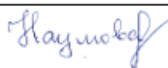
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001048:2703	3,1	1	*	-	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход со двора;
- Состояние: нормальное.

В результате обследования выявлено:

- В помещении имущество третьих лиц;
- 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 15-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Разъезжей улице в доме №46, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 3,1 кв. м. Вход в помещение - отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Оконные проемы отсутствуют. Инженерные коммуникации – визуально выявлены элементы электроснабжения и теплоснабжения.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, размещено внутри квартала, который находится на пересечении Разъезжей улицы и Лиговского проспекта – важной магистрали города.
- Разъезжая улица и Лиговский проспект в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли продовольственные магазины, предприятия общепита (магазины «РосАл», «Зооветмаркет», «Золотое руно», «Империя платья», аптека, кафе «Белла», ресторан «Грузинская кухня» и т.д.), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа со двора и отсутствие оконных проемов, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (универсального назначения).

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	400 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	129 032
Диапазон стоимости, руб.	360 000 – 440 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	333 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	107 527

