

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

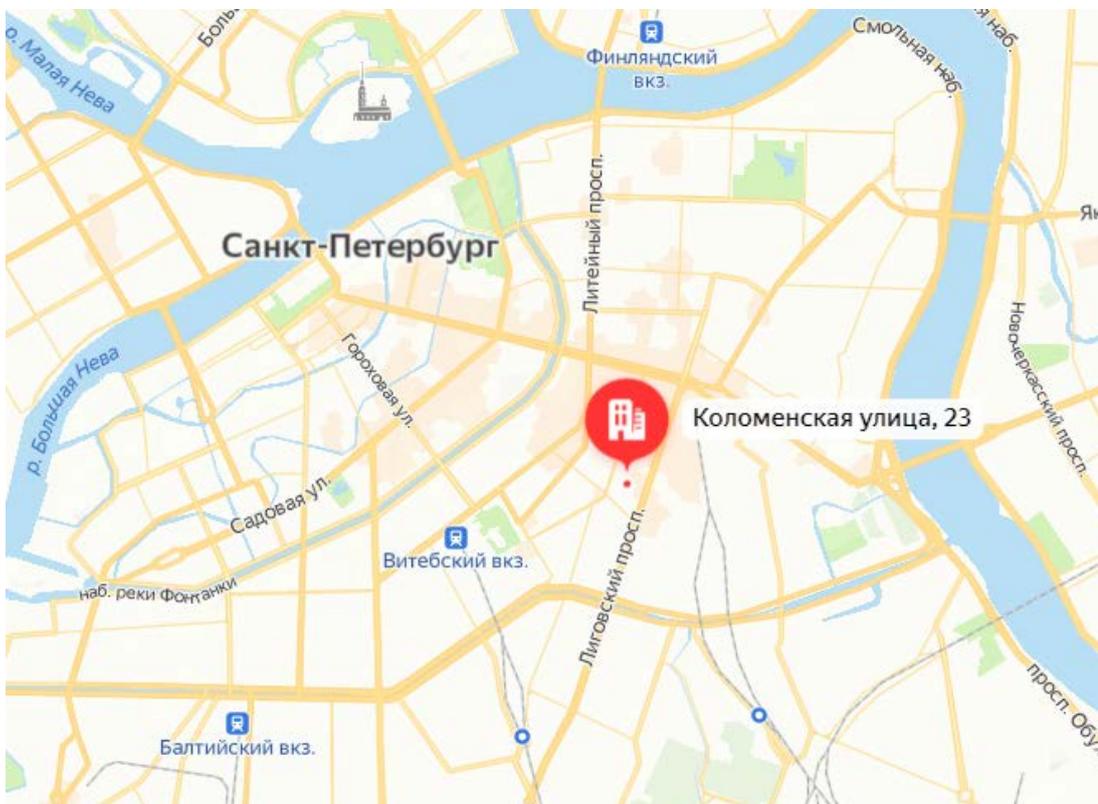
г. Санкт-Петербург, улица Коломенская, дом 23, литера. А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

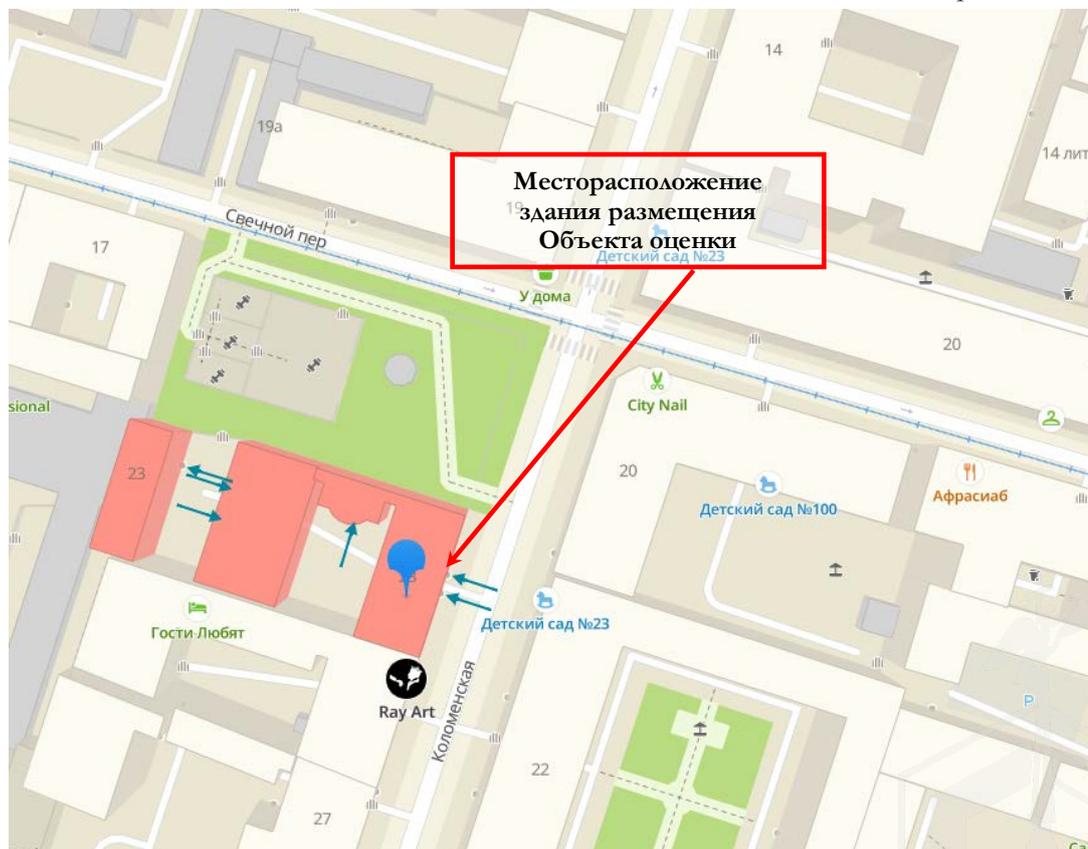
- 1.1. Дата проведения оценки: 21 октября 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001049:2022
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1869
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

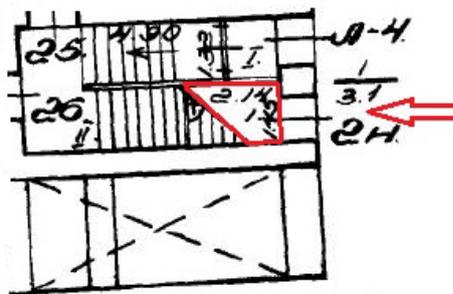
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001049:2347
Общая площадь, кв. м	3,1
Занимаемый объектом этаж	этаж №1
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Высота помещения, м	2,5-3
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц
Наличие перепланировок	визуально не выявлены

¹ Согласно данным приведенным на сайте «Росреестр», адрес в сети интернет: <https://pkk.rosreestr.ru>, и информационному portalу «Напг Санкт-Петербург», адрес в сети интернет: <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/108066/summary/>



План помещения

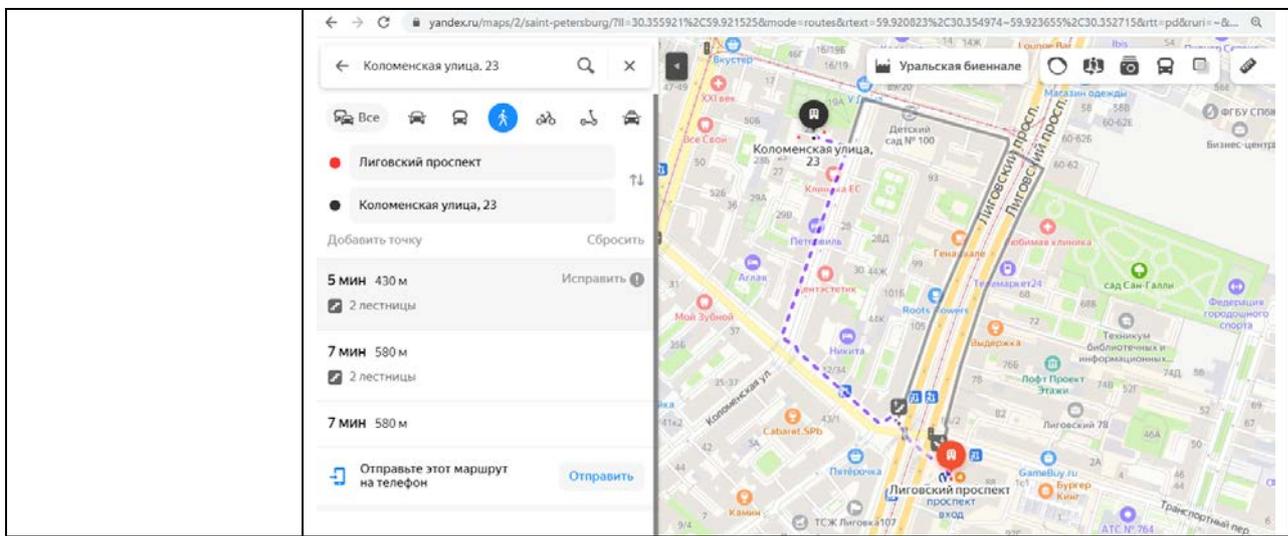


- границы Объекта оценки;
- отдельный вход со двора;

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 Коломенской улицы и формирует фронт ее застройки. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (пункт выдачи «Wildberries», магазины «Настольные игры», «Винтаж-М», «Рыбка» и прочее). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные. На верхних этажах расположены жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>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»).</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. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков Коломенской улицы в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Объект оценки расположен недалеко от Лиговского проспекта – важной магистрали города, с высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта. Ближайшая остановка общественного транспорта «станция метро Лиговский проспект» расположена в 5 минутах ходьбы от Объекта оценки, где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы №№3, 26, 54, 65, 74, 76, 91, 141. • трамвай №16, 25, 49. <p>Ближайшая станции метро «Лиговский проспект» расположена на расстоянии около 430 м, что составляет 5 минут пешком, согласно данным, сервиса Яндекс-карты.</p>





2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 10.08.2021 КУВИ-002/2021-101177781, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 19.08.2021 №07-6694/21-0-1 объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Коломенская улица, дом 23, литера А 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: единой зоне 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. 2.6.1 Распоряжения КИО от 30.09.2021 № 2295-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.



2.3.3. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Коломенская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Коломенская 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



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото13. Ближайшее окружение Объекта оценки

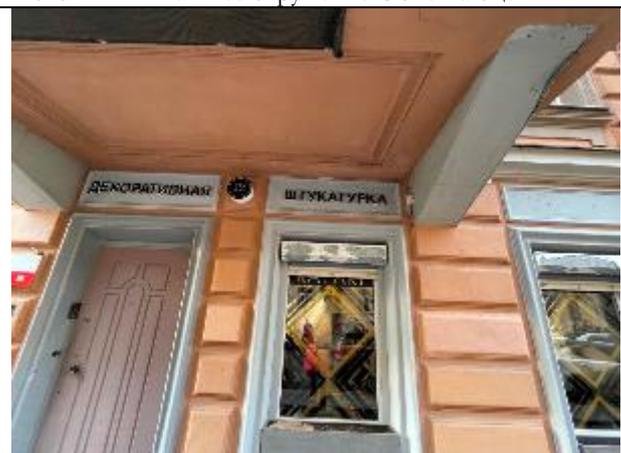


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Свечной переулок)



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Свечной переулок)

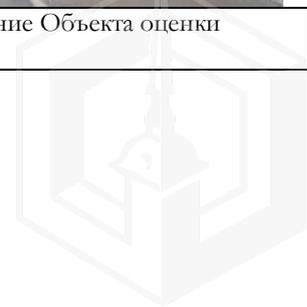




Фото 17. Адрес Объекта оценки

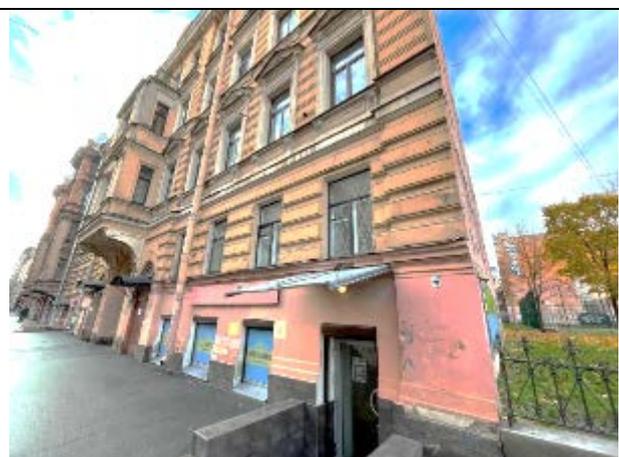


Фото 18. Вид здания Объекта оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 21. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутридворовая территория Объекта оценки

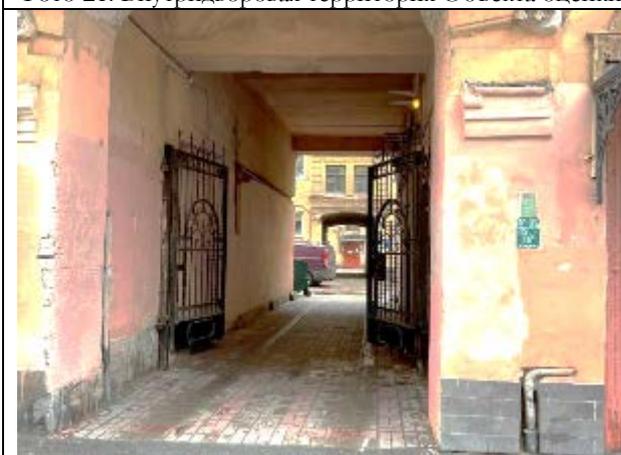


Фото 23. Проход через арку к объекту оценки



Фото 24. Вход в Объект оценки

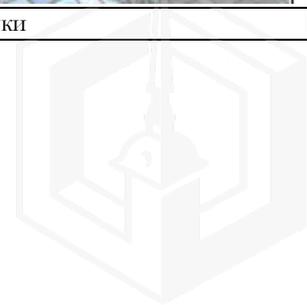




Фото 25. Вход в Объект оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

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

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Коломенская ул., д.23, лит. А, пом. 2-Н
2. Данные по помещению:

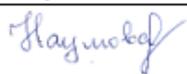
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001049:2347	3,1	1	*	-	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход со двора;
- Состояние: нормальное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Помещение свободно от имущества третьих лиц;
- Перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Коломенской улице в доме № 23, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 3,1 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Отсутствуют оконные проемы.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков Коломенской улицы в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Объект оценки расположен недалеко от Лиговского проспекта – важной магистрали города, с высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Коломенской улицы и формирует фронт ее застройки.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (пункт выдачи «Wildberries», магазины «Настольные игры», «Винтаж-М», «Рыбика» и прочее). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные. На верхних этажах расположены жилые помещения.

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

2.5. 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

