

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

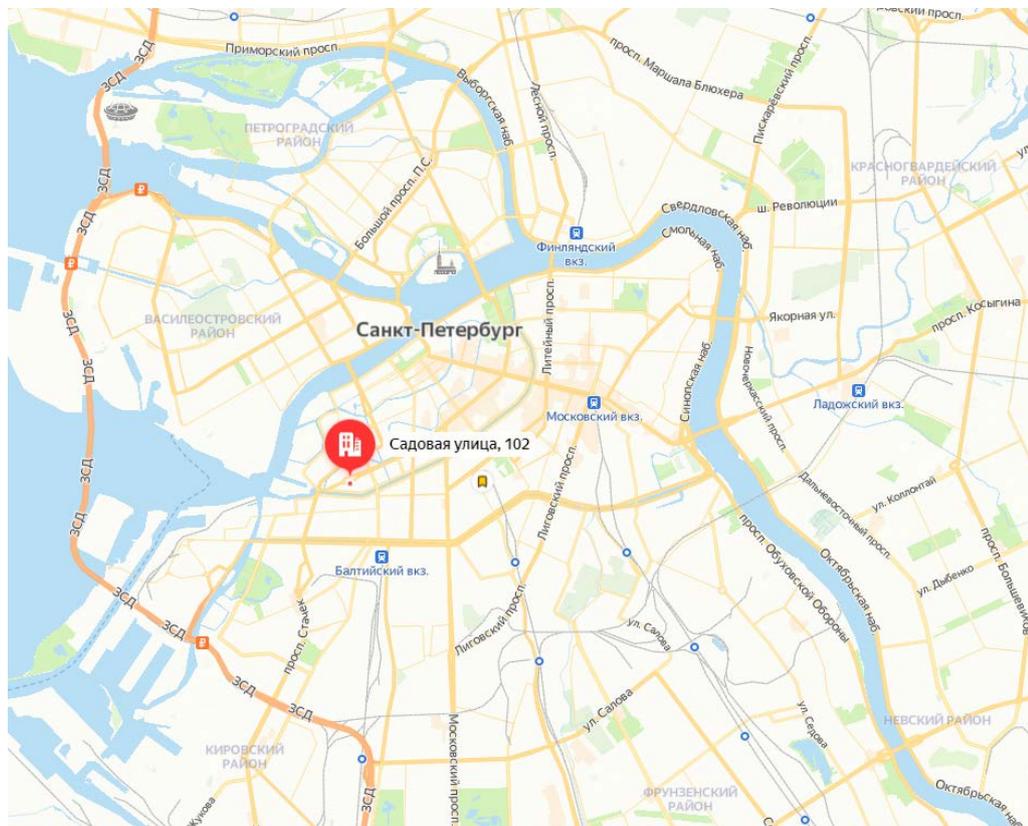
Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, лит. А, пом. 3-Н

1. Данные об отчете

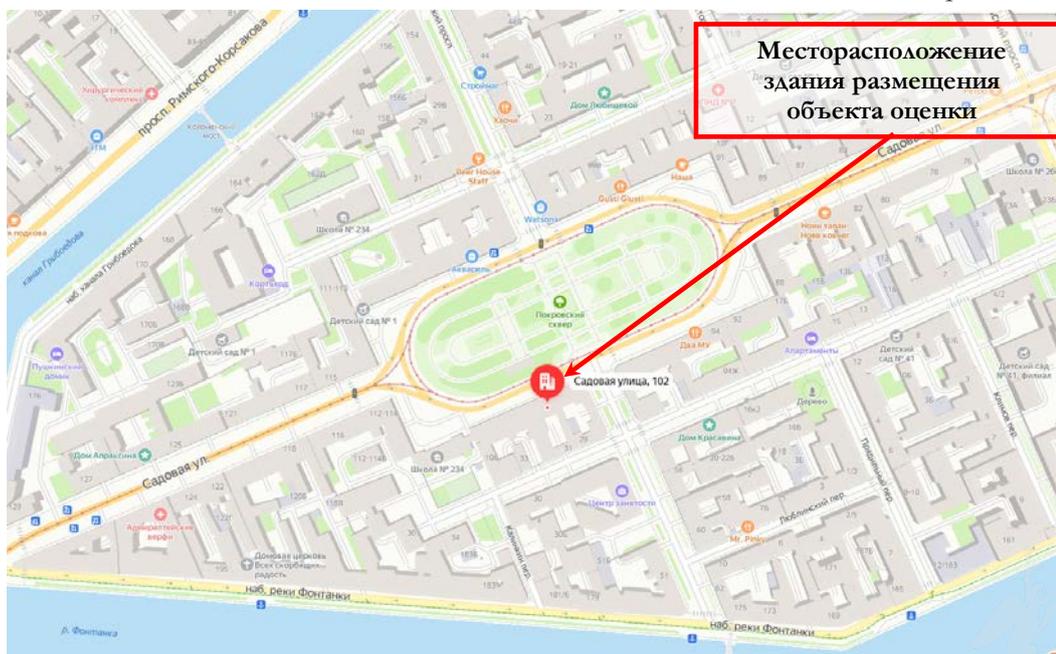
- 1.1. Дата проведения оценки: 30 сентября 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

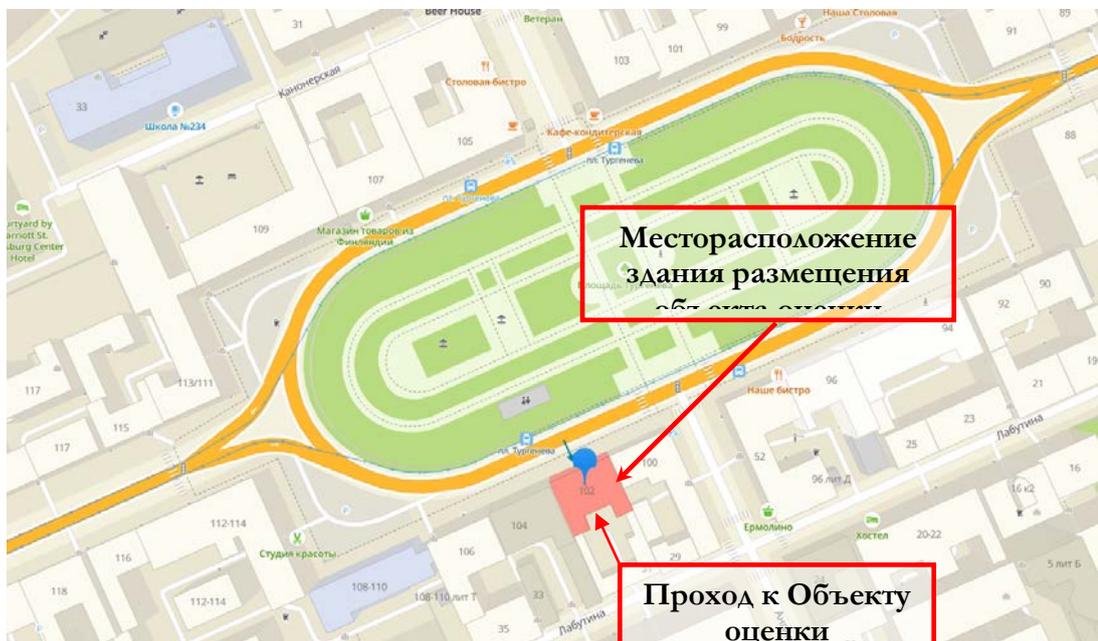


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты





Источник: данные сайта в сети интернет <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

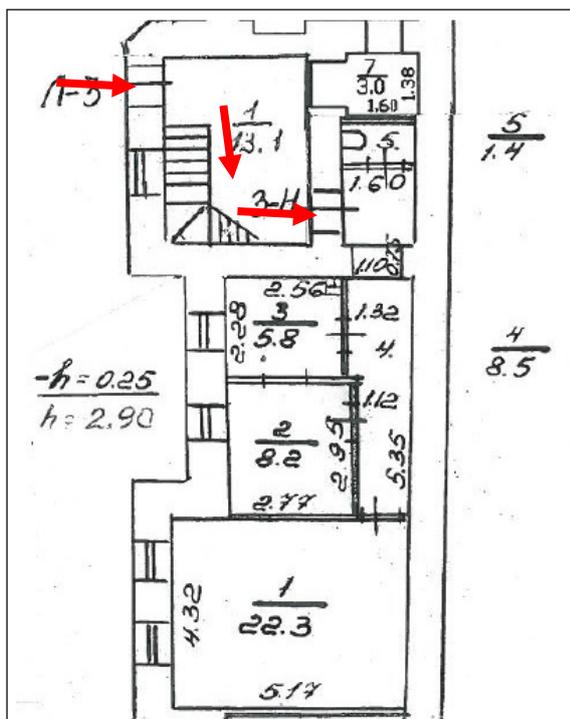
2.2.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001074:1572
Общая площадь, кв. м	46,2
Занимаемый объектом этаж	цокольный, заглубление -0,25
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

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>

2&type=5&opened=78%3A32%3A1074%3A1021

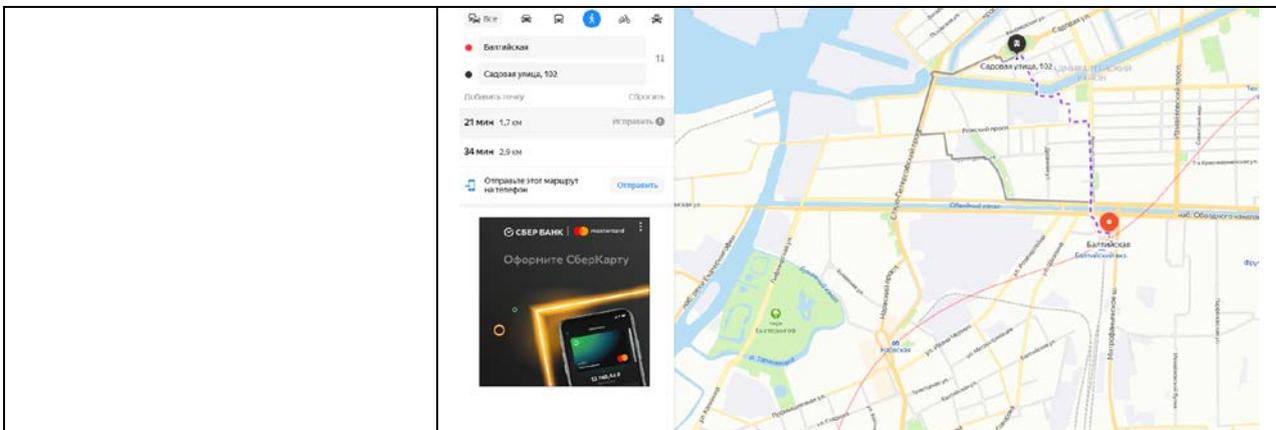
План помещения



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 района (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 средне этажной жилой дореволюционной застройкой.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>В непосредственной близости расположен Покровский сквер. В районе расположения имеется много дошкольных учреждений и школ.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен во дворе здания, вход во двор осуществляется со стороны ул. Лабутина, д.31</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, ул. Лабутина – низкой интенсивностью. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Садовой улице на удалении около 150 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 на расстоянии около 1700 м, что составляет около 21 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p> 



3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.04.2021 № КУВИ-002/2021-39394067, 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. 3-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 охранная зона 1 (участок 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. 3-Н» №1964-рз от 19.08.2021, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, 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 (Садовая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 5. Адрес Объекта оценки



Фото 6. Вид здания 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



Фото11. Ближайшее окружение Объекта оценки

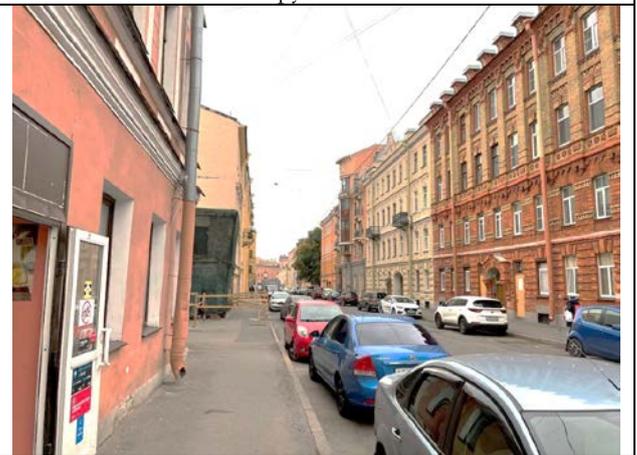


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Лестничная площадка жилого дома

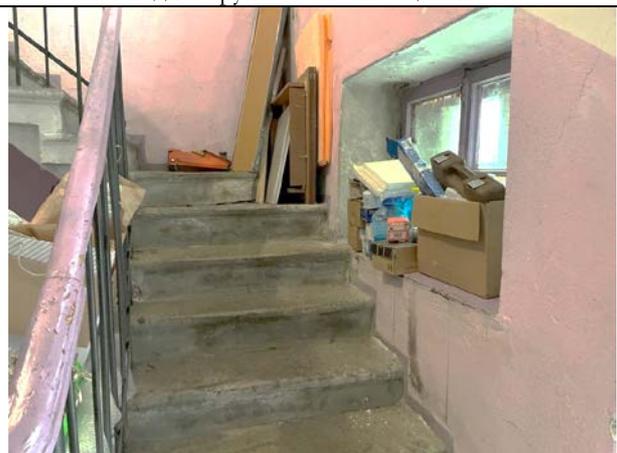


Фото 23. Лестничная площадка жилого дома

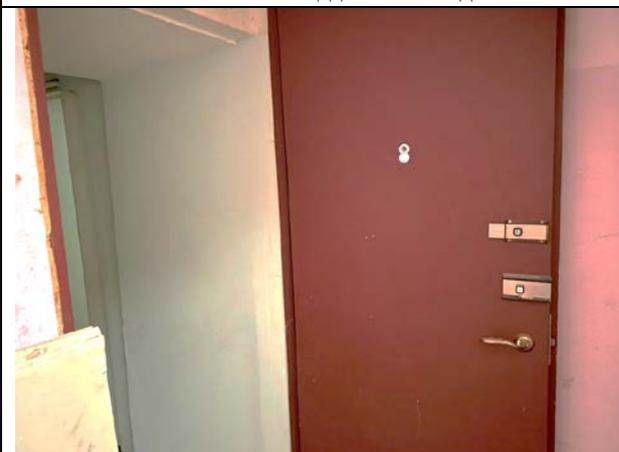


Фото 24. Входная группа Объекта оценки

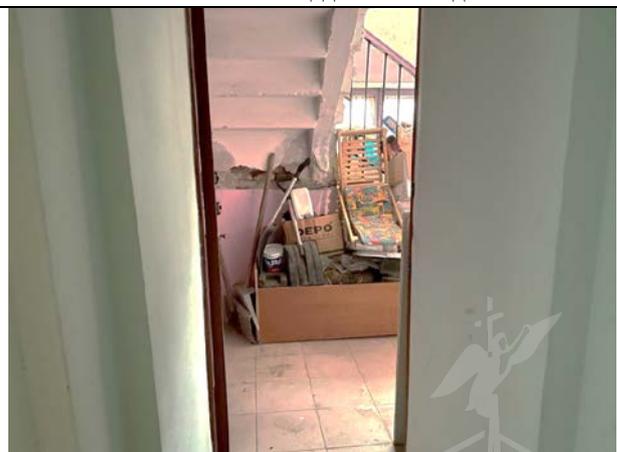


Фото 25. Входная группа Объекта оценки





Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

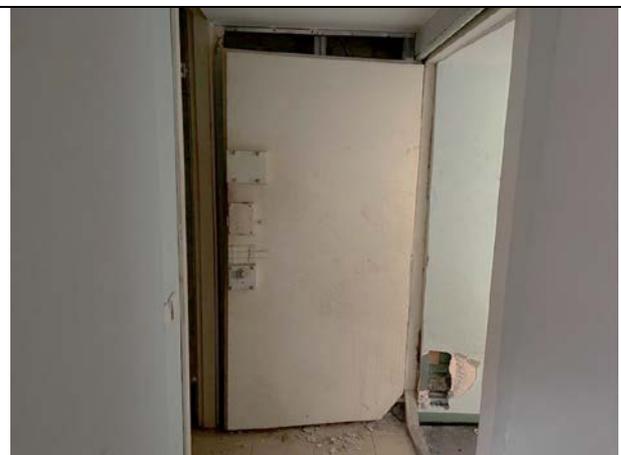


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

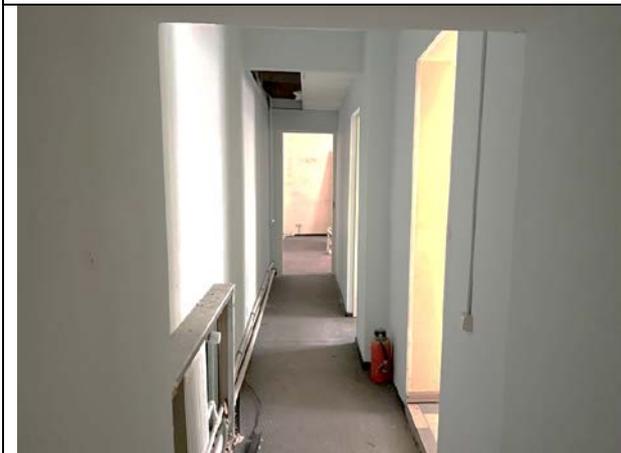


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

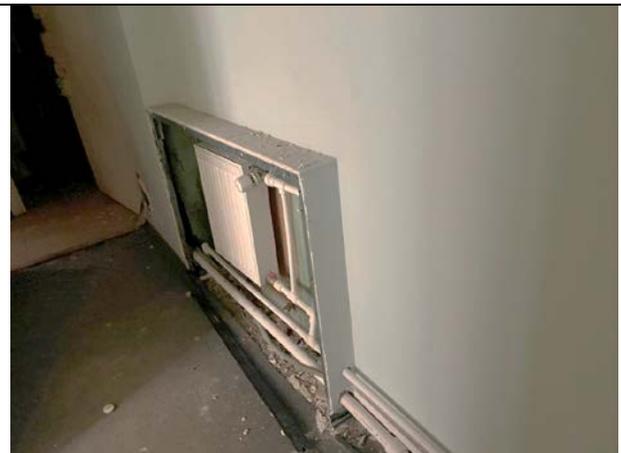


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

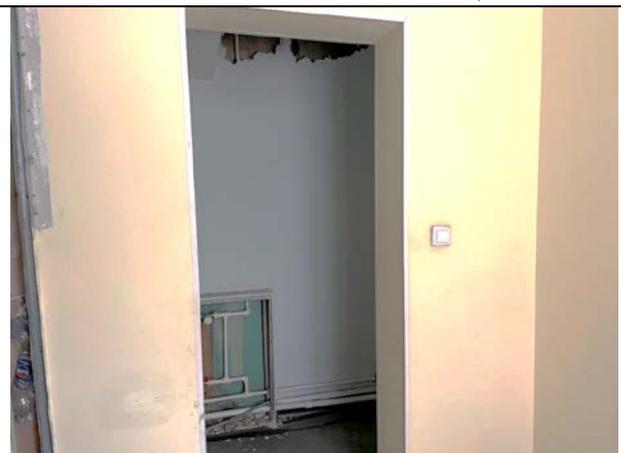


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

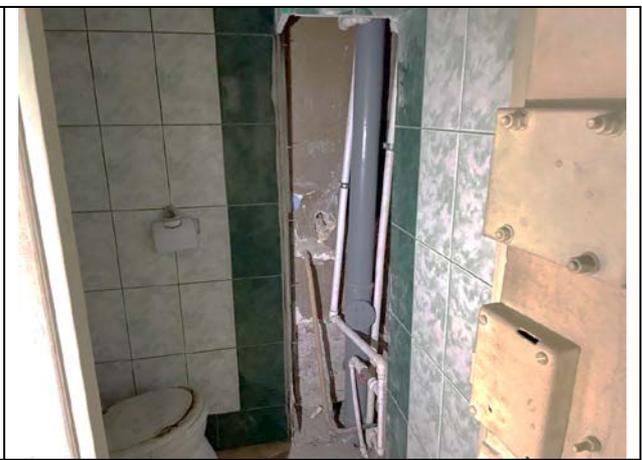


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

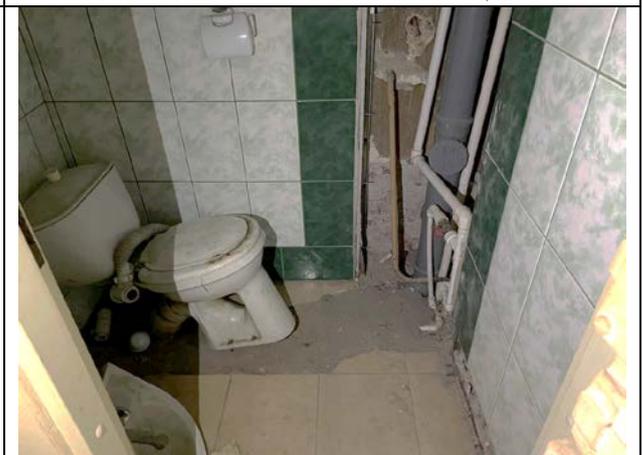


Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



4. Акт осмотра помещения

• ¶

А-К-Т контрольного осмотра помещения от 30 «сентября» 2021 года

1. → Адрес объекта: ¶

г. Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, лит. А, пом. 3-Н ¶

2. → Данные по помещению: ¶

⊕

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001074:1572	46,2	ПОКОЛЬНЫЙ	*	+	*	+	+	+	+

¶

¶

¶

Примечания, обозначенные символом *:

¶

- → Общий вход со двора;
- → Состояние: удовлетворительное.

¶

В результате обследования выявлено:

¶

- → Помещение не используется;
- → Перепланировки не выявлены.

¶

¶

¶

¶

¶

¶

¶

¶

¶

¶

¶

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова</i>

¶

• ¶

• ¶

¶



5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 3-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Садовой улице, дом 102, лит.А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, с заглублением 0,25, площадь составляет 46,2 кв. м. Имеется общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Садовой улице в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью, ул. Лабутина – низкой интенсивностью.
- Объект оценки расположен во дворе здания, вход во двор осуществляется со стороны ул. Лабутина, д.31.
- 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. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.

Вышесказанное, а именно расположение во дворе здания, не высокий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков на прилегающих улицах, а также характеристики самого помещения, в частности цокольный этаж расположения и наличие общего входа со двора, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения (универсального коммерческого, в частности, объекта сервисного обслуживания, и прочими, не связанными с высоким потоком клиентов).

Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 800 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	82 251
Диапазон стоимости, руб.	3 420 000- 4 180 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 166 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	68 542,57

