

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных помещений по адресу:

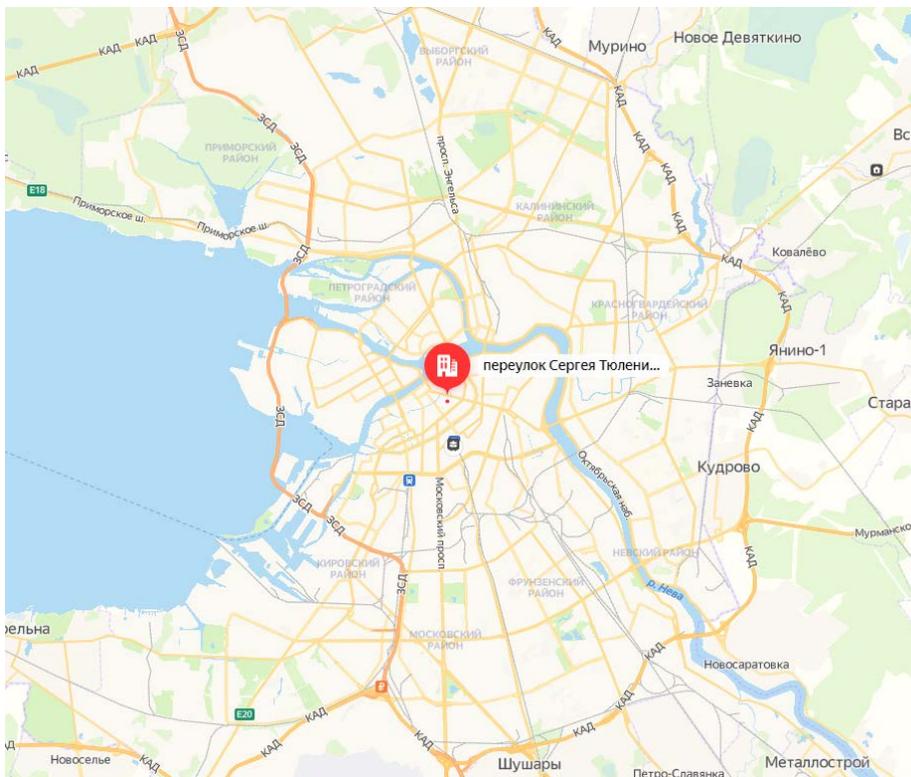
г. Санкт-Петербург, пер. Сергея Тюленина, дом 4/23, литера. А, помещение 11-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 11 ноября 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

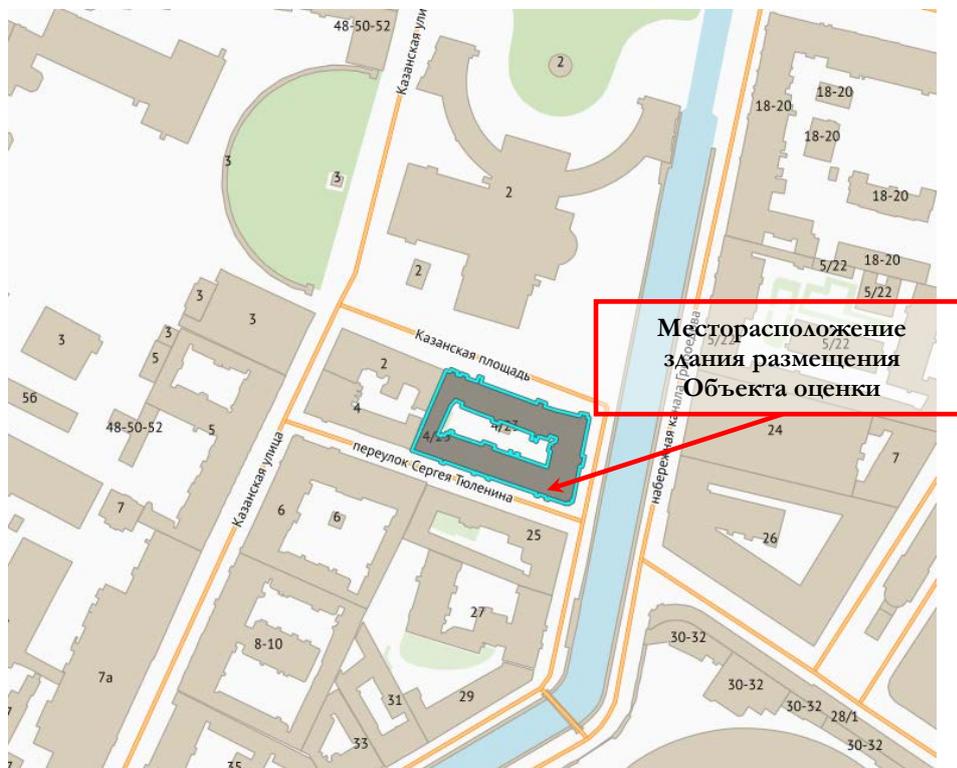
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001230:2002
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1822
Год последнего капитального ремонта	1970
Площадь здания, кв. м	7 857,7
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001230:2133
Общая площадь, кв. м	6,9
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	2,87 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение
Текущее использование	не используется, захламлено
Наличие перепланировок	визуально не выявлены

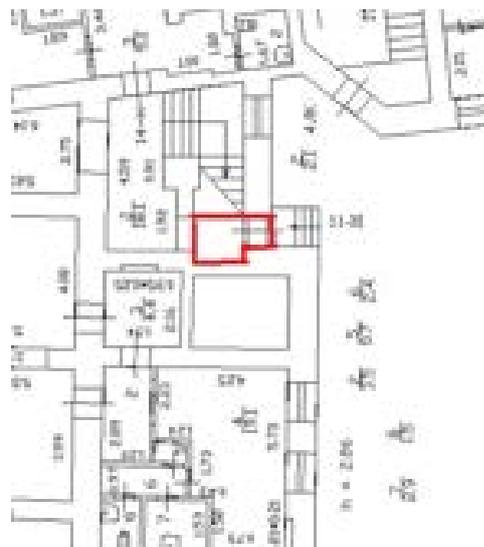
¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/91823/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>



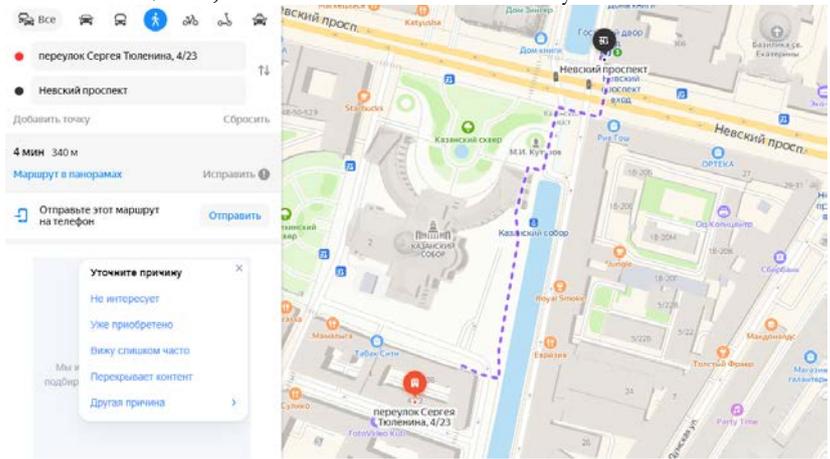
План этажа



План помещения



2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, выходит фасадами на три стороны: переулок Сергея Тюленина, набережная канала Грибоедова и один из фасадов Казанского собора и площадь перед ним. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе-гриль, магазин «Продукты», агентство недвижимости «Казанская площадь» и др.), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-этажной исторической застройкой города XIX века.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В частности, Воронихинский сквер и Казанский сквер. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, а также высшие учебные заведения.</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 движения – средняя.</p> <p>Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Казанская площадь» расположена на расстоянии около 150 метров, здесь курсирует троллейбус №17 и маршрутное такси №К-306</p> <p>Ближайшая станция метро «Невский проспект», согласно данным Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 340 м от Объекта оценки, что составляет около 4 минут пешком.</p> 



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 08 сентября 2021г. № КУВИ-002/2021-119119843 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 14.07.2021 № 07-5590/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Сергея Тюленина, дом 4/23, литера А на основании Приказа председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Лесниковых».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Помещение 11-Н по вышеуказанному адресу относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Фотографии Объекта оценки

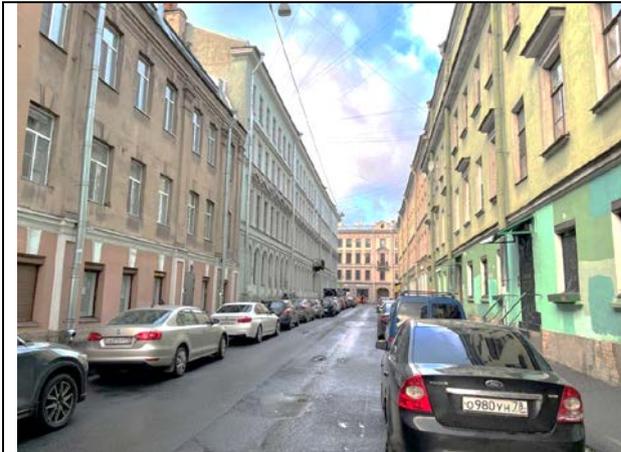


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Сергея Тюленина)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Сергея Тюленина)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. канала Грибоедова)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. канала Грибоедова)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Сергея Тюленина)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Сергея Тюленина)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Сергея Тюленина)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Казанская)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Казанская)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Казанская)



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Сергея Тюленина)



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Казанская)





Фото 15. Адрес Объекта оценки



Фото 16. Вид здания Объекта оценки



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Вход в Объекта оценки



Фото 21. Вход в Объект оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

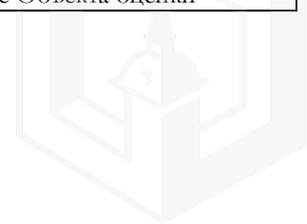




Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акты осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 11 «ноября» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, пер. Сергея Тюленина, д.4/23, литера А, пом. 11-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001230:2133	6,9	1	*	-	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

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

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 11-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга в переулке Сергея Тюленина в доме №4/23, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Вход в помещения – отдельный со двора. Визуально выявлены только элементы системы электроснабжения.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, выходит фасадами на три стороны: переулок Сергея Тюленина, набережная канала Грибоедова и один из фасадов Казанского собора и площадь перед ним.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе-гриль, магазин «Продукты», агентство недвижимости «Казанская площадь» и др.), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно локальное дворовое местоположение, а также характеристики помещения, в частности, отдельный вход и отсутствие окон, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (универсального назначения).

4. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	690 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	100 000
Диапазон стоимости, руб.	621 000 – 759 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	575 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	83 333

