

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

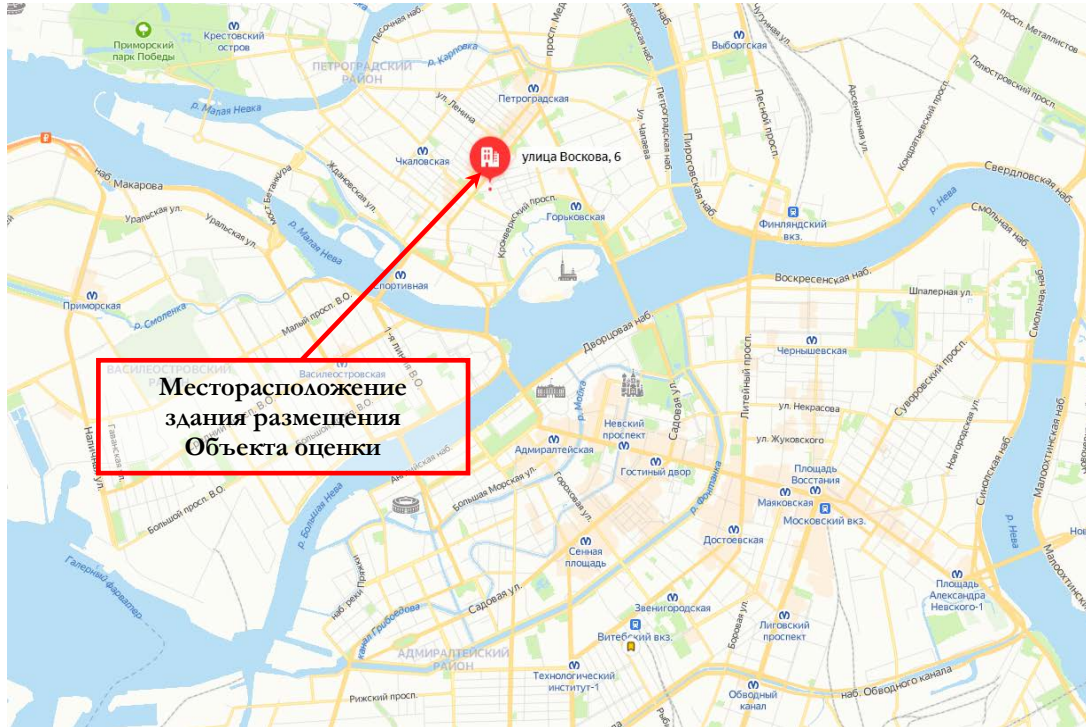
г. Санкт-Петербург, ул. Воскова, д. 6, лит. А, пом. 1-Н

### 1. Данные об отчете

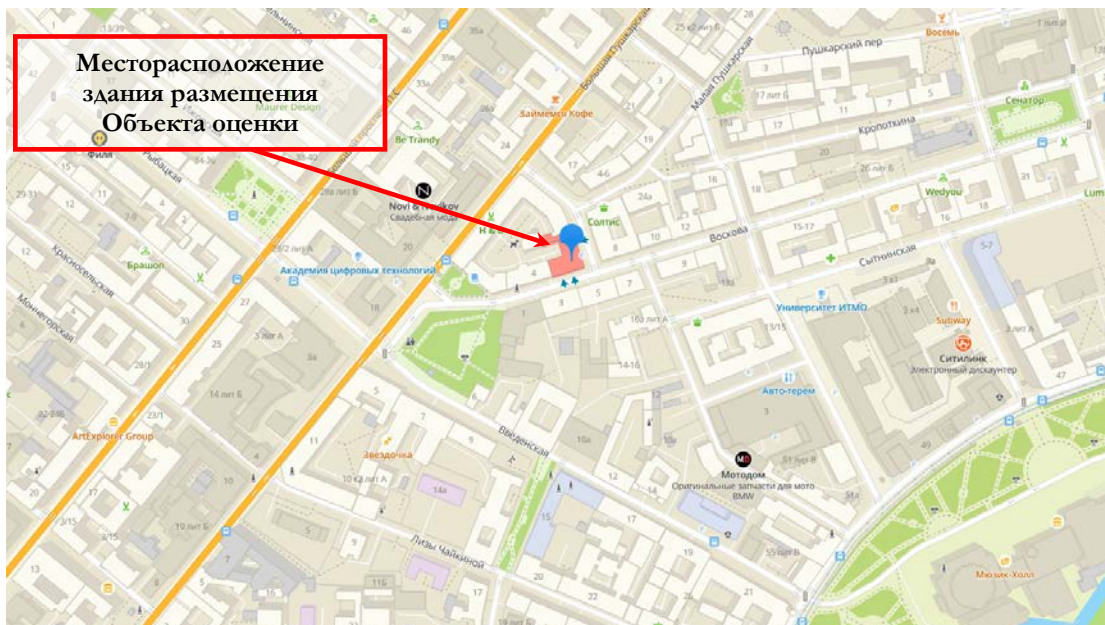
- 1.1. Дата проведения оценки: 19 ноября 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

### 2. Описание объекта оценки:

#### 2.1. Карта местоположения объекта оценки

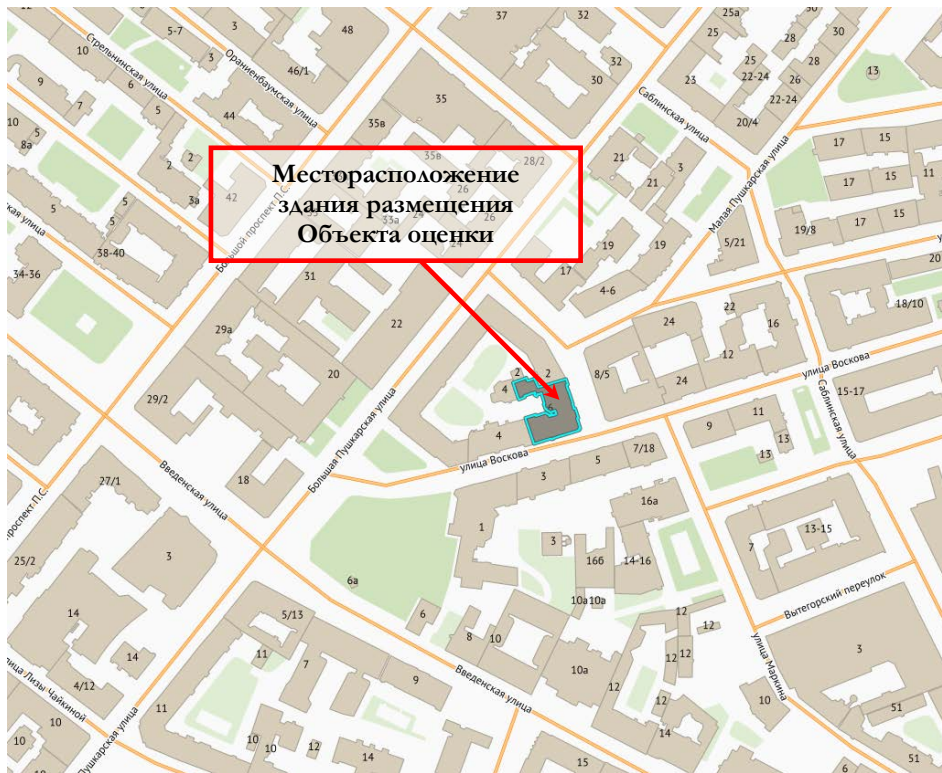


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта карты 2ГИС





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

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Тип здания                          | капитальное  |
| Материал                            | кирпичные  |
| Состояние по осмотру                | работоспособное  |
| Год постройки                       | 1912   |
| Год последнего капитального ремонта | нет данных   |
| Этажность                           | 4  |
| Инженерная обеспеченность           | электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение |

## 2.3. Описание встроенного помещения

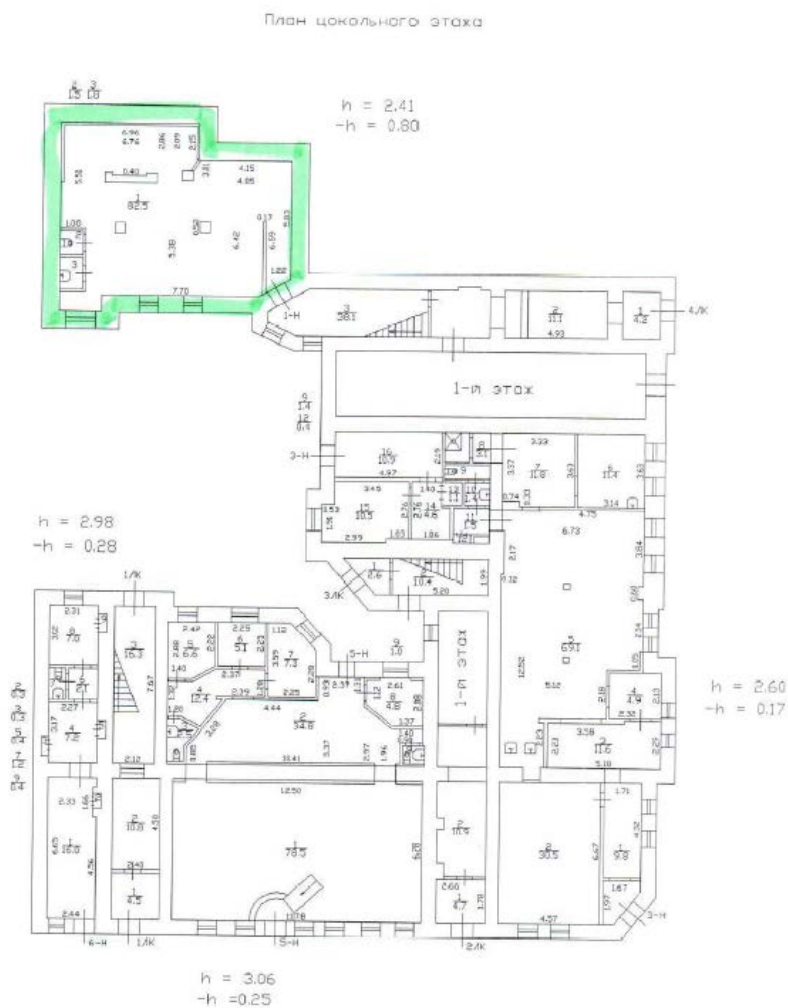
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Вид объекта               | встроенное нежилое помещение   |
| Кадастровый номер объекта | 78:07:0003068:1216   |
| Общая площадь, кв. м      | 85,8   |
| Занимаемый объектом этаж  | цокольный  |
| Состояние (по осмотру)    | неудовлетворительное   |
| Оконные проемы            | Двойные, на окнах метал. решетки   |
| Вход                      | Общий со двора   |
| Высота помещения, м       | 2,41   |
| Заглубление, м            | 0,8  |
| Инженерные коммуникации   | электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение  |
| Текущее использование     | не используется, частично захламлено   |
| Наличие перепланировок    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• в 4ЛК здания заложен проход к Объекту и оборудован вход со двора;</li> <li>• в ч.п. 1 Объекта оборудована перегородка;</li> <li>• в ч.п.1 Объекта оборудован оконный проем;</li> <li>• в ч.п. 1 Объекта заложен оконный проем.</li> </ul> |

<sup>1</sup> Согласно данным приведенным на сайте «Росреестр», адрес в сети интернет: <https://pkk.rosreestr.ru>



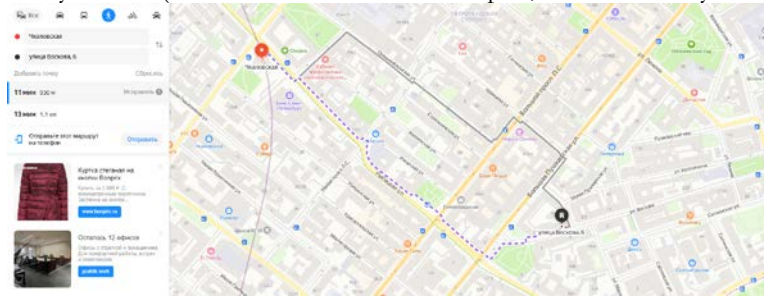
## План цокольного этажа



### Описание локального окружения

|   |   |
|---|---|
| <p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p> | <p>Здание, в котором расположен объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки улицы Воскова и улицы Малая Пушкинская. Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (аптека, салон красоты, продуктовый магазин, стоматологическая клиника и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.</p>       |
| <p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>                        | <p>Территория квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>  |
| <p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>     | <p>Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, кафе, рестораны и другое. В соседнем доме расположена библиотека им. Ленина. В пешеходной досягаемости (на расстоянии от 500 до 1500 метров) расположены Александровский парк, Ленинградский зоопарк, театр Балтийский дом, Мюзик-Холл, Планетарий, Артиллерийский музей Петропавловская крепость.</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. Улица Воскова характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Малая Пушкинская улица характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Введенская улица», где курсируют автобусы №№10,25,128, троллейбусы №№1,9,31 маршрутные такси №№ к-10, к-127, к-131, к-149, к-175, к-30, расположена на Большой Пушкинской улице, на удалении около 130 м</p> |

Ближайшая станция метро «Чкаловская» расположена в шаговой доступности (согласно данным Яндекс-карты, около 11 минут пешком).



### 2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 18.08.2020 г. № 78/001/005/2020-22596, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

В соответствии с письмом КГИОП от 13.08.2020 №01-25-14463/20-0-1 объект по адресу: г.Санкт-Петербург, ул. Воскова, д.6, 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)).

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 письмом КИО от 28.09.2020 №1934-РЗ покупатель обязан 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.

Покупатель обязан 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  
(улица Большая Пушкарская)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Большая Пушкарская)

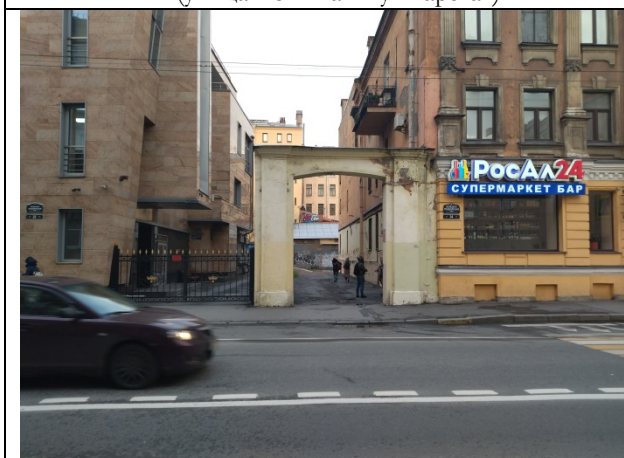


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Большая Пушкарская)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Большая Пушкарская)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Большая Пушкарская)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Большая Пушкарская)





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Малая Пушкарская)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Малая Пушкарская)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Большой проспект П.С.)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Большой проспект П.С.)



Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Внутри дворовая территория



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 15. Внутри дворовая территория



Фото 16. Внутри дворовая территория

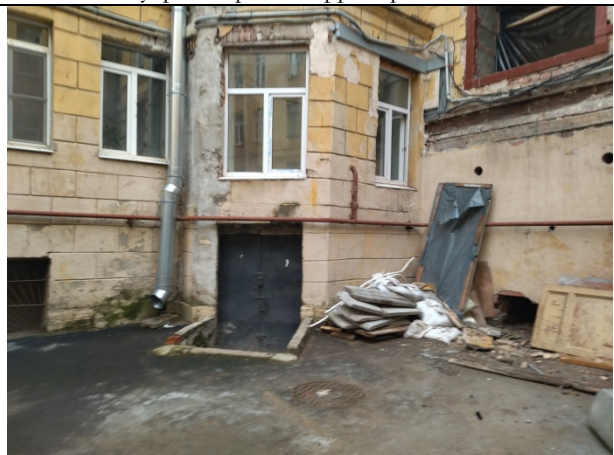


Фото 17. Вход в помещение (Объект оценки)



Фото 18. Вход в помещение (Объект 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

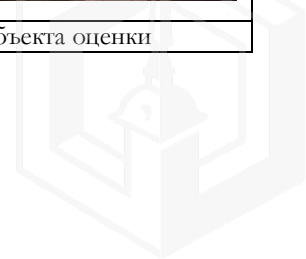




Фото 23 Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



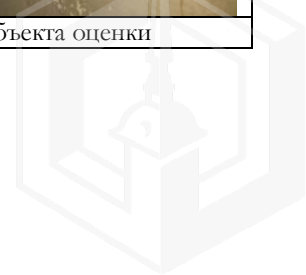
Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки





## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 28 «мая» 2021 года

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Воскова, д.6, литера А, пом. 1-Н

#### Данные по объекту капитального строительства и земельному участку

| Кадастровый номер  | Площадь,<br>кв. м | Занимаемый<br>этаж | Тип<br>входа | Наличие<br>окон | <u>Состо-<br/>яние</u> | Коммуникации* |      |     |      |
|--------------------|-------------------|--------------------|--------------|-----------------|------------------------|---------------|------|-----|------|
|                    |                   |                    |              |                 |                        | Эл.           | Вод. | От. | Кан. |
| 78:07:0003068:1216 | 85,8              | цокольный          | *            | +               | *                      | +             | +    | +   | +    |

Примечания, обозначенные символом \*:

- Общий со двора (образован в результате перепланировки);
- Состояние: неудовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используется;
- Помещения частично закламлены;
- Выявлены следующие перепланировки:
  - в 4ЛК здания заложен проход к Объекту и оборудован отдельный вход со двора;
  - в ч.п. 1 Объекта оборудована перегородка;
  - в ч.п. 1 Объекта оборудован оконный проем;
  - в ч.п. 1 Объекта заложен оконный проем.

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



### 3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга в доме №6, литера А на улице Воскова.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 85,8 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние объекта характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.
- Улица Воскова характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Малая Пушкарская улица характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором расположен объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки улицы Воскова и улицы Малая Пушкарская.  
Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (аптека, салон красоты, продуктовый магазин, стоматологическая клиника и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.
- Ближайшая станция метро «Чкаловская» расположена в шаговой доступности.

Вышесказанное, а именно хорошая транспортная доступность, а также характеристики самого помещения, в частности цокольный этаж расположения и отдельный вход со двора, позволяет позиционировать объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения.

#### 3.1. Результаты проведения оценки

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b> | <b>4 080 000</b>      |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС                   | 47 552                |
| Диапазон стоимости, руб.                                    | 3 672 000 – 4 488 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС       | 3 400 000             |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС                  | 39 672                |

