

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

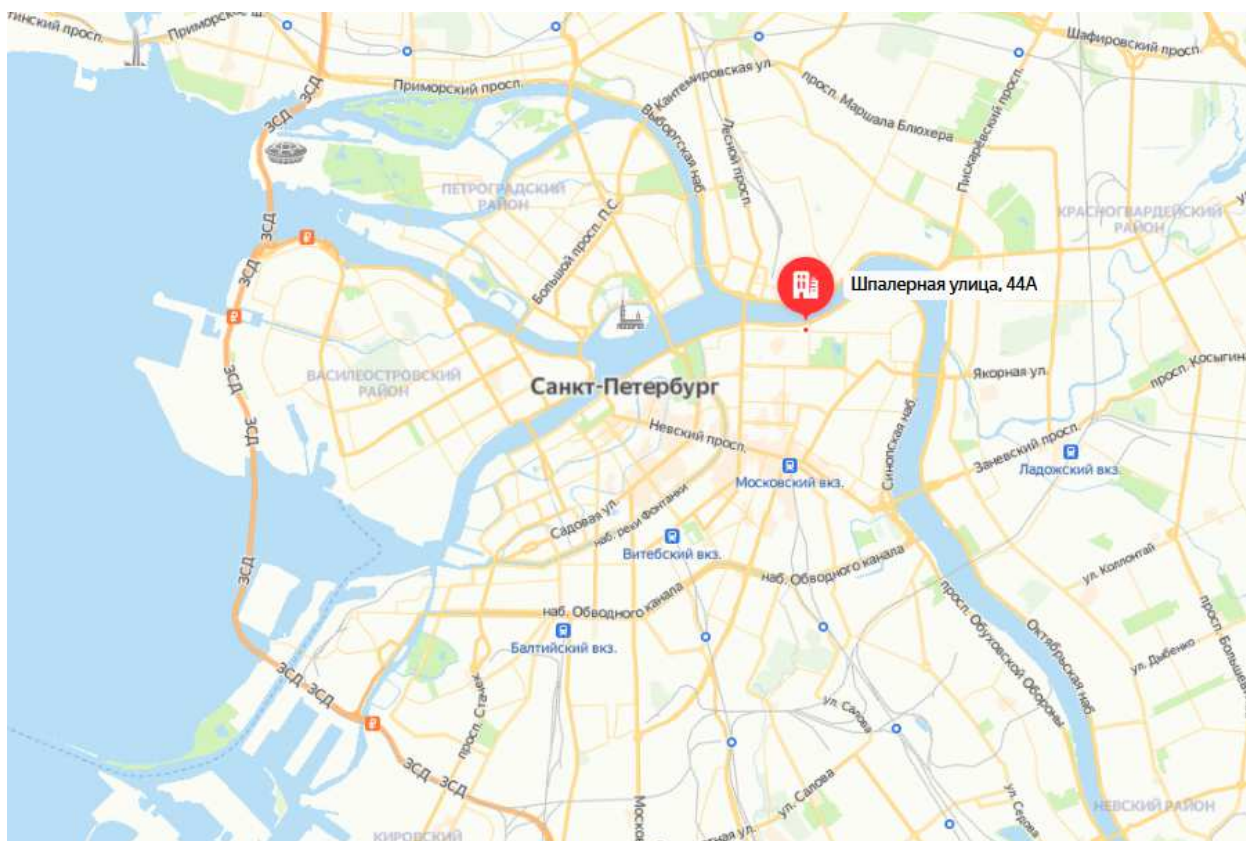
г. Санкт-Петербург, Шпалерная ул., дом 44а, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

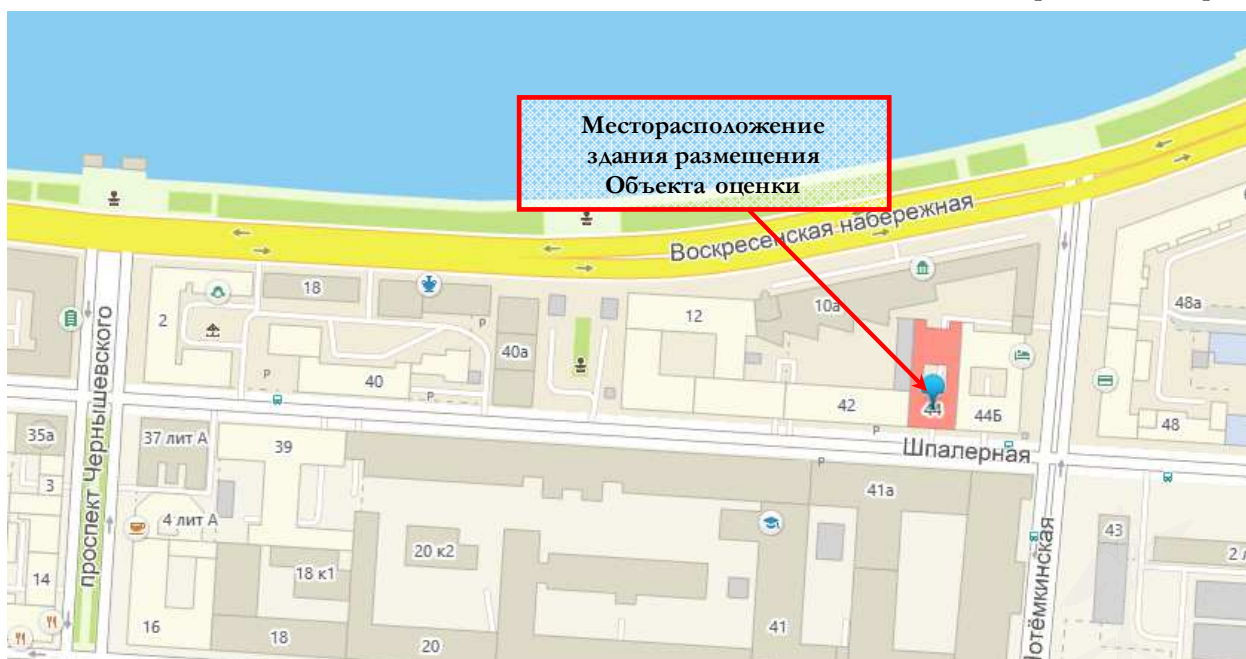
- 1.1. Дата проведения оценки: 24 марта 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 26 марта 2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

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

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1907
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания	4 093,2 кв. м
Этажность	7, в том числе 1 подземный
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

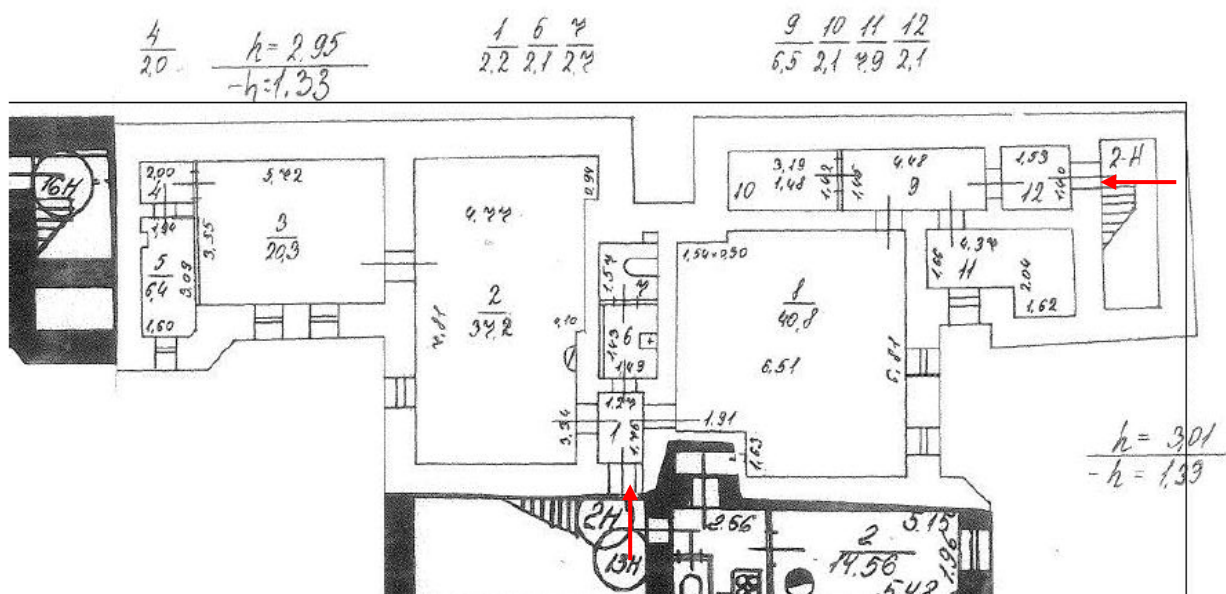
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001027:2420
Общая площадь, кв. м	132,3
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	пластиковые стеклопакеты
Вход	два общих входа (из парадной жилого дома) со двора
Высота помещения, м	2,95
Заглубление, м	1,33
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	хозяйственный инвентарь ТСЖ «Дома архитектора С.Г. Гингера». Председатель ТСЖ – Варламова Валентина Георгиевна, тел.: +7921-934-35-09
Наличие перепланировок	демонтирована перегородка между ч.п. 2 и ч.п. 7

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



План помещения

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



→ Схематичное обозначение общего входа со двора (из парадной жилого дома)

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 Шпалерной 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 (продуктовый магазин, медицинский центр «Аллергоцентр Плюс», Релпол-Элтим, торго-производственная компания и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (например, общественная организация «Комитет по защите прав автовладельцев» и ТСЖ «Дом архитектора С.Г. Гингера»).</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>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в шаговой доступности расположены Таврический сад, сад Салтыкова-Щедрина и множество скверов.</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 улицы Шпалерная характеризуется как низкая. Воскресенская набережная, расположенная на расстоянии около 130 м от Объекта оценки является одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена возле здания расположения Объекта оценки на улице Шпалерная, где курсируют автобусы №№ 46, 54, 136 и маршрутное такси №76. Ближайшая станции метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 910 м, что составляет 11 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p>

1.1.1. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25.05.2020 №78/001/004/2020-67730, зарегистрированы ограничения прав и обременение объекта недвижимости: выявленный объект культурного наследия, обязательства по сохранению объекта. Основание: приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов,

представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» от 20.02.2001 №15.

Согласно Письму КГИОП от 31.10.2019 №01-25-25102-1 объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, дом 44а, лит. А является выявленным объектом культурного наследия «Дом А.А. Каплуна».

В отношении выявленных объектов культурного наследия утверждение охранных обязательств собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия согласно положениям статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) не осуществляется, в отношении помещения 2-Н охранные обязательства ранее не заключались.

Согласно статье 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В силу статьи 48 Федерального закона лицо, у которого возникает право владения и пользования выявленным объектом культурного наследия, обязано выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона в отношении такого объекта вне зависимости от того имеется охранные обязательства или оно отсутствует.

Согласно п. 2.6.1 Распоряжения КИО от 12.10.2020 № 2056-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.

1.1.2. Фотографии Объекта оценки

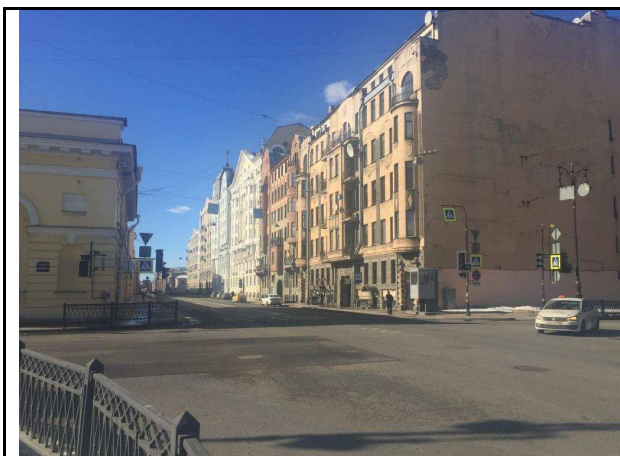


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)

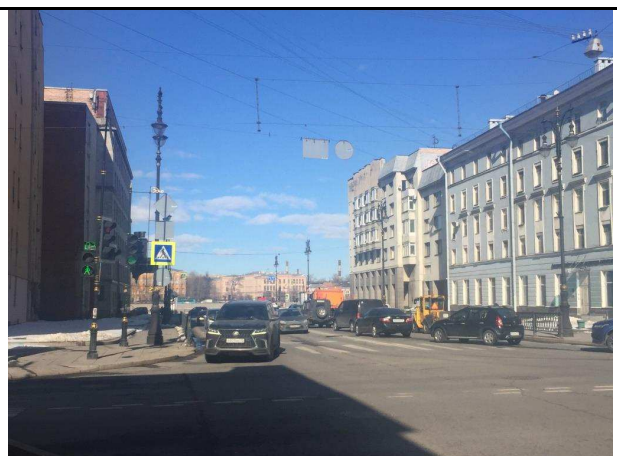


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Воскресенская набережная)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Потемкинская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)

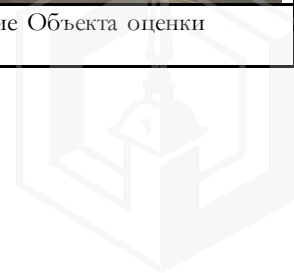




Фото 5. Адрес объекта оценки



Фото 6. Вид здания Объекта оценки

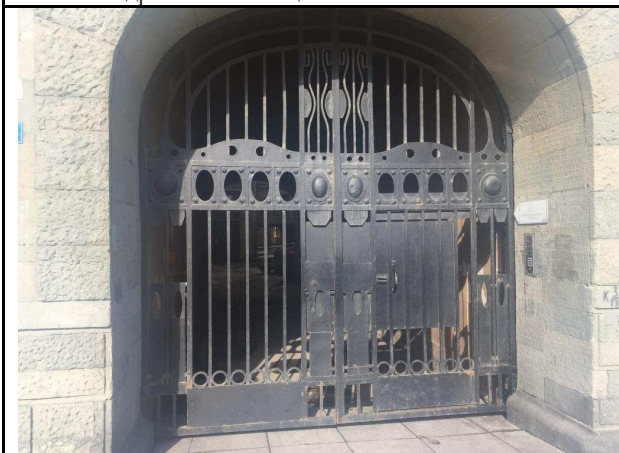


Фото 7. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 8. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 9. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 10. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 11. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Внутри дворовая территория Объекта оценки

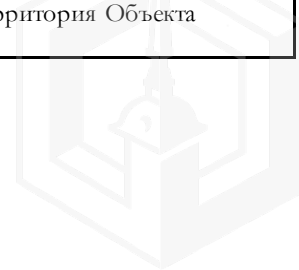




Фото 13. Вид окон Объекта оценки выходящих во двор



Фото 14. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Вход в Объект оценки (общий со двора)

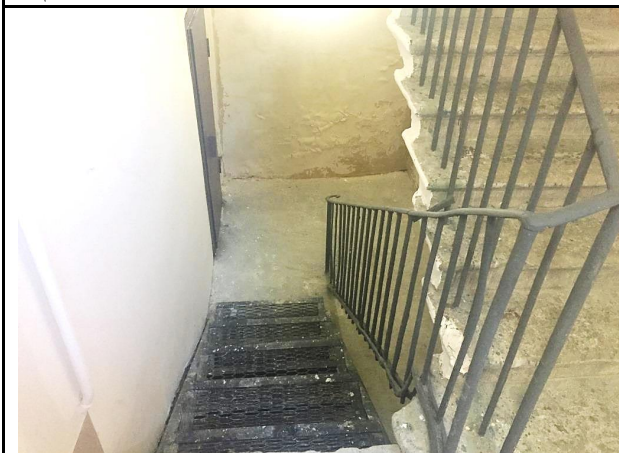


Фото 17. Типичное состояние лестничной площадки Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние лестничной площадки Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки

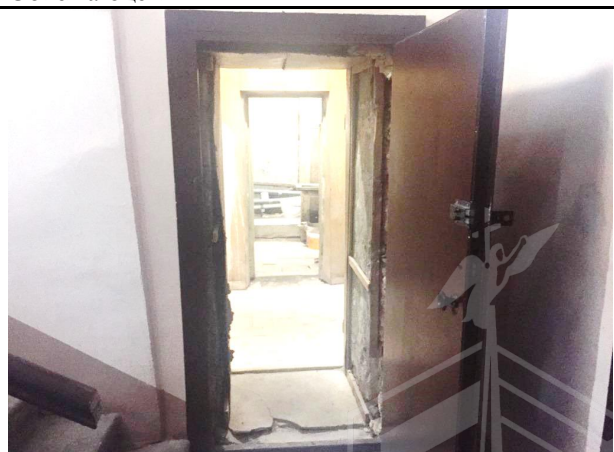


Фото 20. Входная группа Объекта оценки





Фото 21. Входная группа Объекта оценки

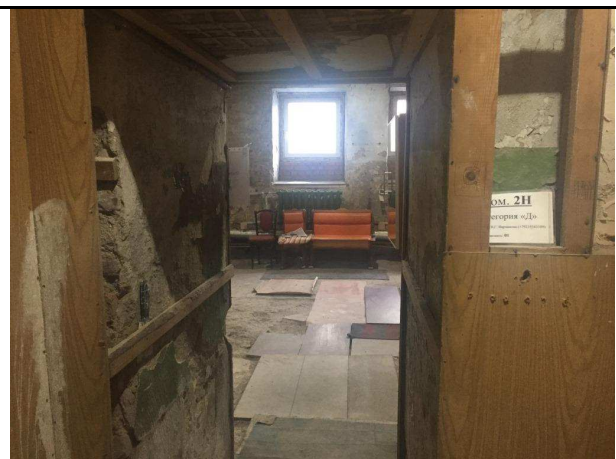


Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

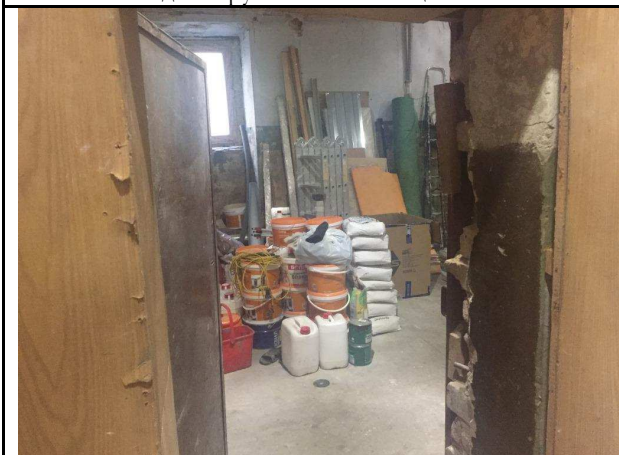


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

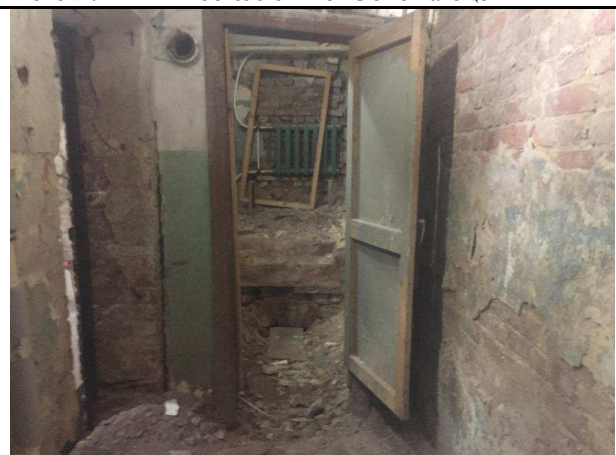


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

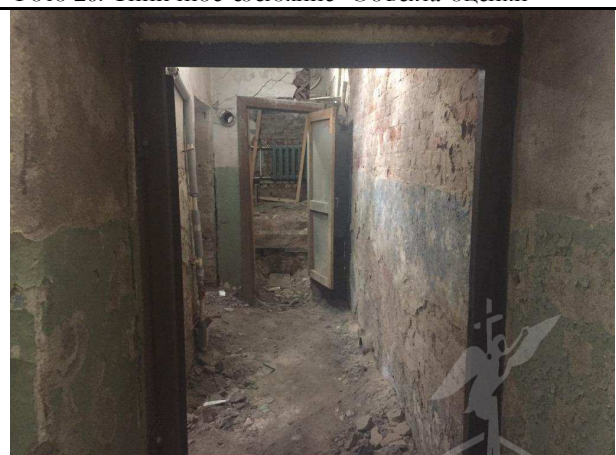


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

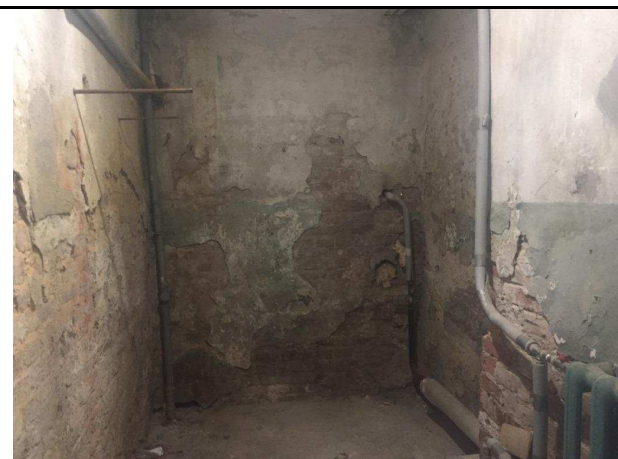


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

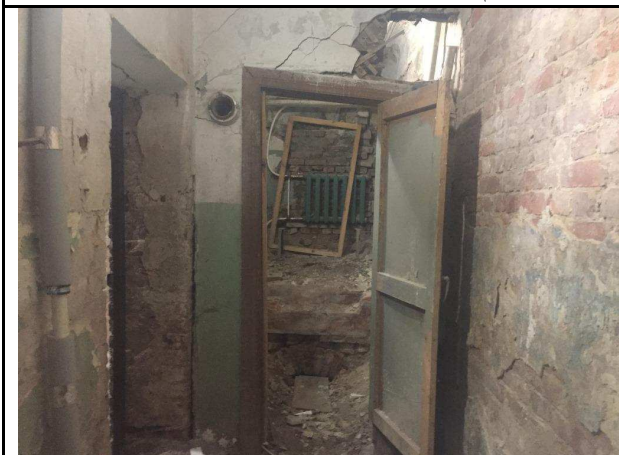


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

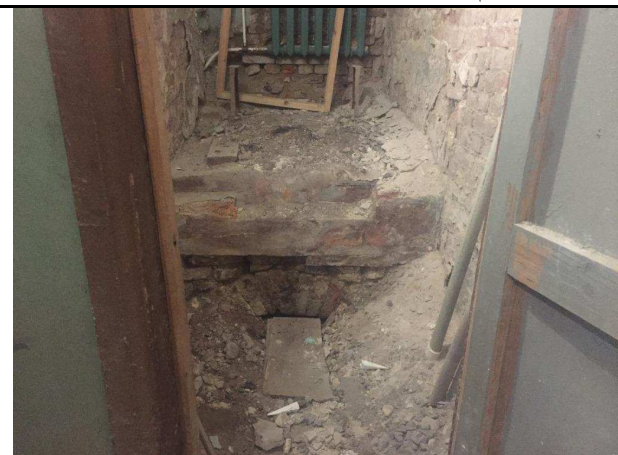


Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

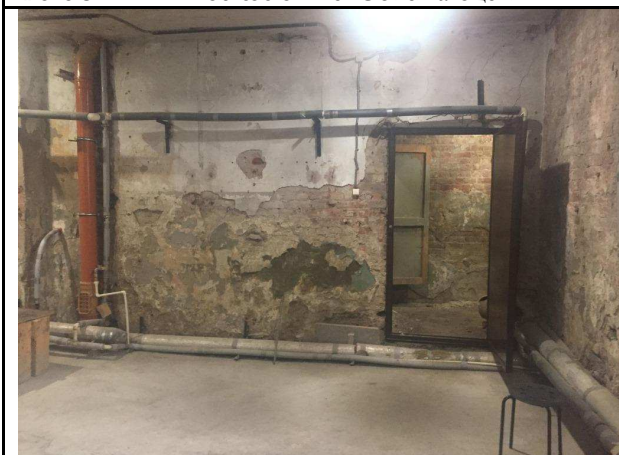


Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки

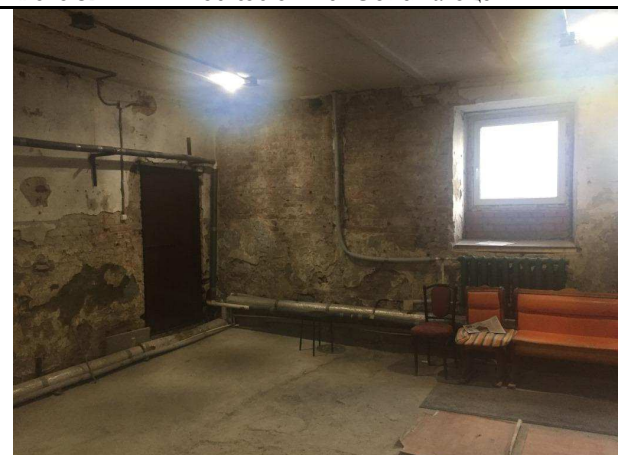


Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

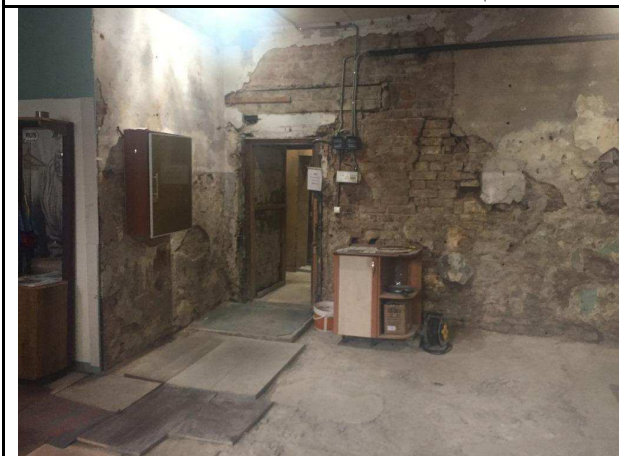


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

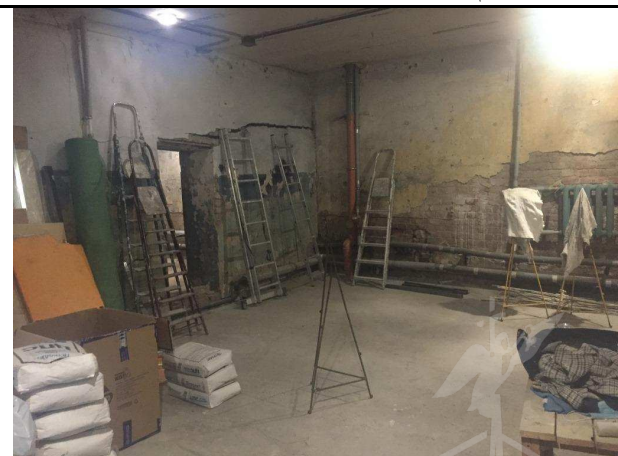


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

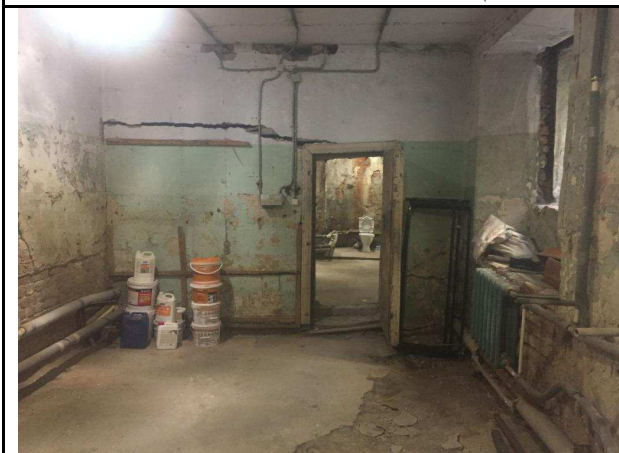


Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки

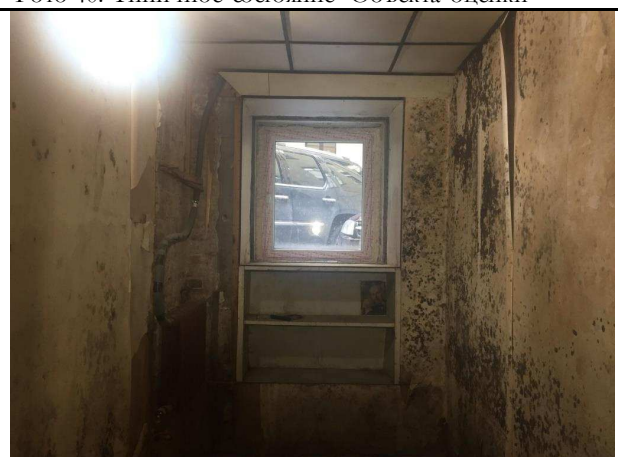


Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки

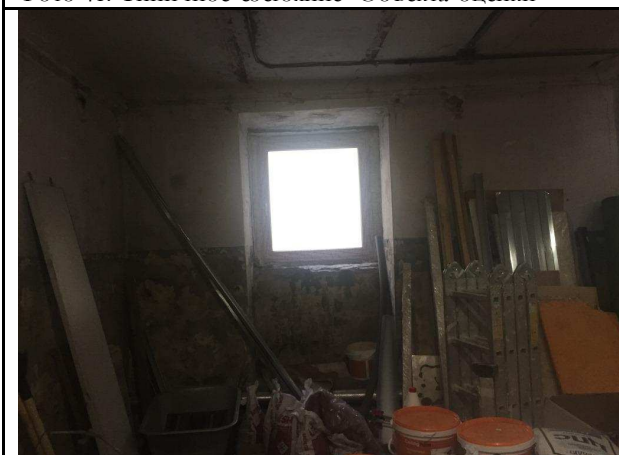
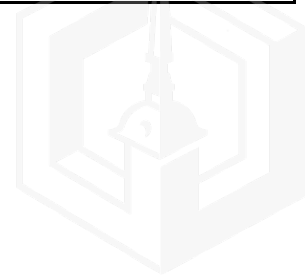


Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



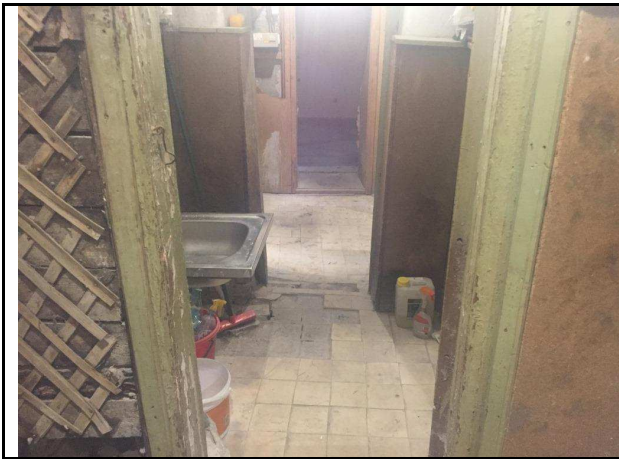


Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки

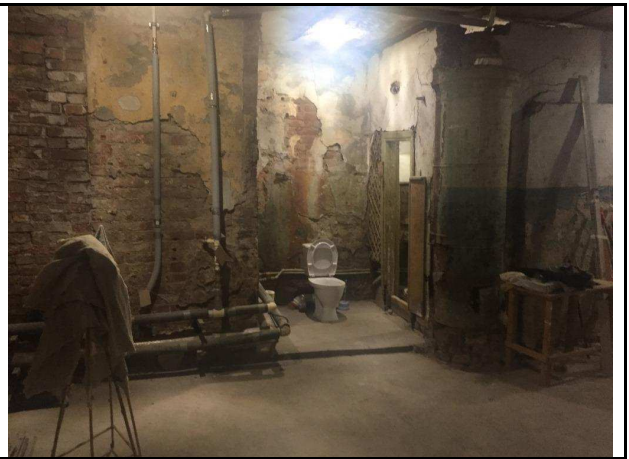


Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки

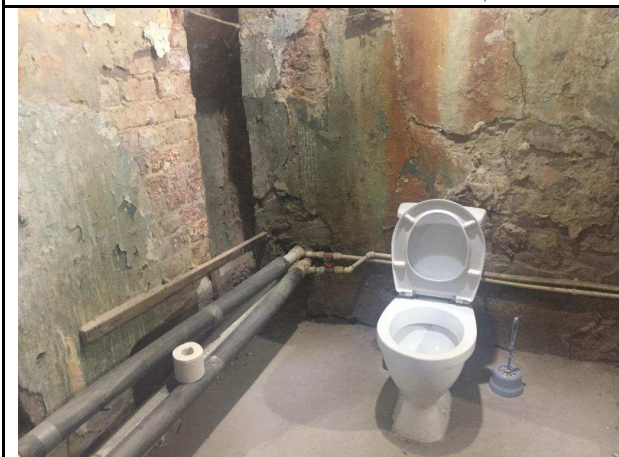


Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки

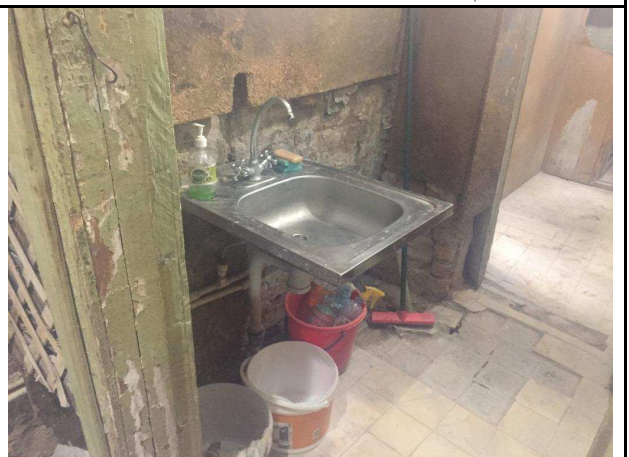


Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



1.1.3. Акт осмотра помещения

Акт осмотра оцениваемого помещения

А К Т


контрольного осмотра помещения от 22 «марта» 2021 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Шпалерная ул., дом 44а, литера А, помещение 2-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Ка н.
1	78:31:0001027:2420	132,3	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: 2 общих со двора;
- Состояние: неудовлетворительное.
- Текущее использование: не используется.
- Выявленные перепланировки: между ч.п. 2 и ч.п. 7, между ч.п. 3 и ч.п. 4 демонтирована перегородка.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	



1.2. 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 улице Шпалерная в доме № 44а, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 132,3 кв. м. Имеются два общих входа со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков улицы Шпалерная характеризуется как низкая. Воскресенская набережная, расположенная на расстоянии около 130 м от Объекта оценки является одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Шпалерной 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 (продуктовый магазин, медицинский центр «Аллергоцентр Плюс», Релпол-Этим, торго-производственная компания и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (например, общественная организация «Комитет по защите прав автовладельцев» и ТСЖ «Дом архитектора С.Г. Гингера).

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности цокольный этаж расположения и общий вход со двора, позволяют позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного назначения.

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 950 000
Диапазон стоимости, руб.	6 210 000 – 7 800 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	5 791 666,67

