

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

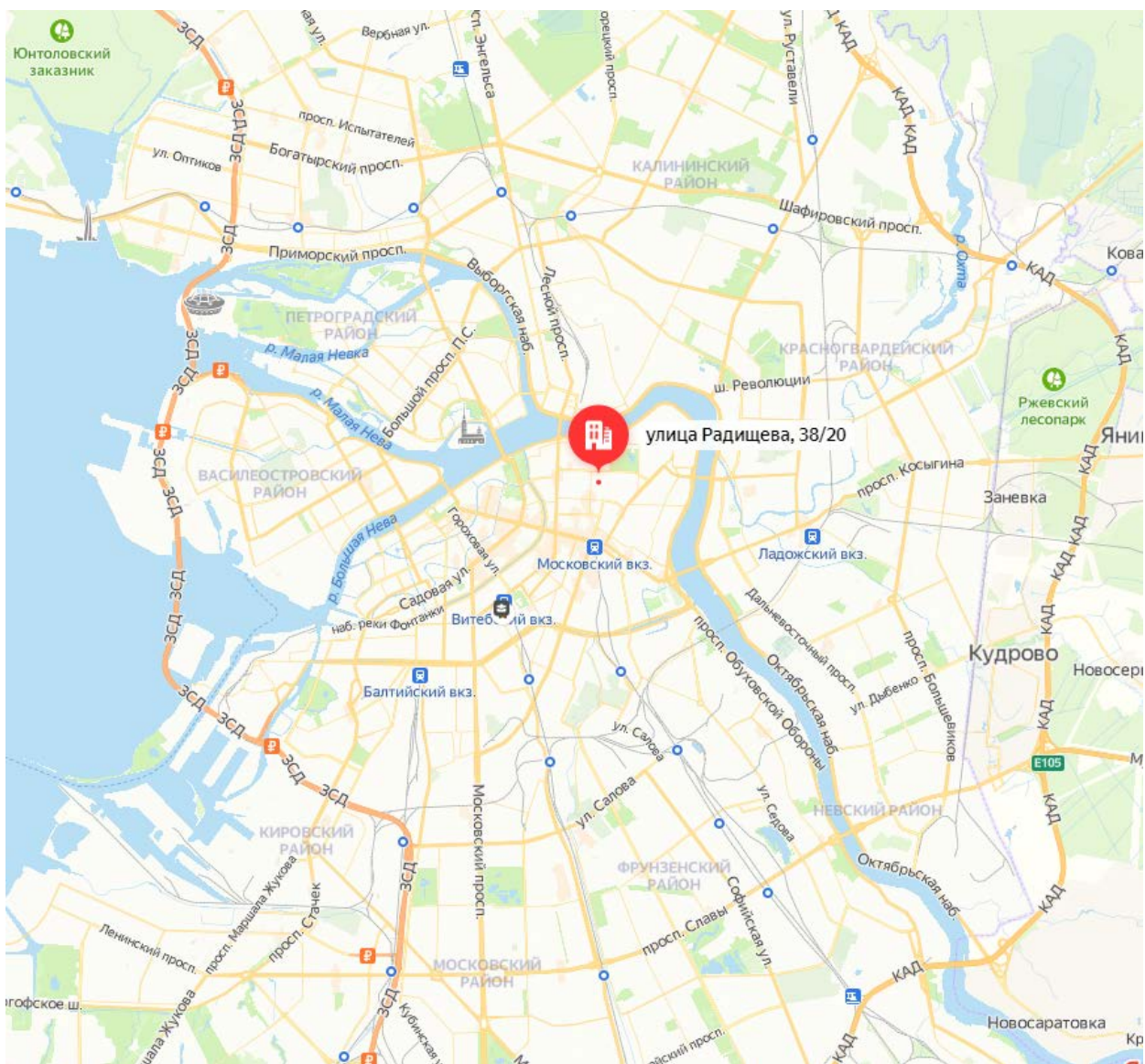
Санкт-Петербург, улица Радищева, дом 38/20, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 22 ноября 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

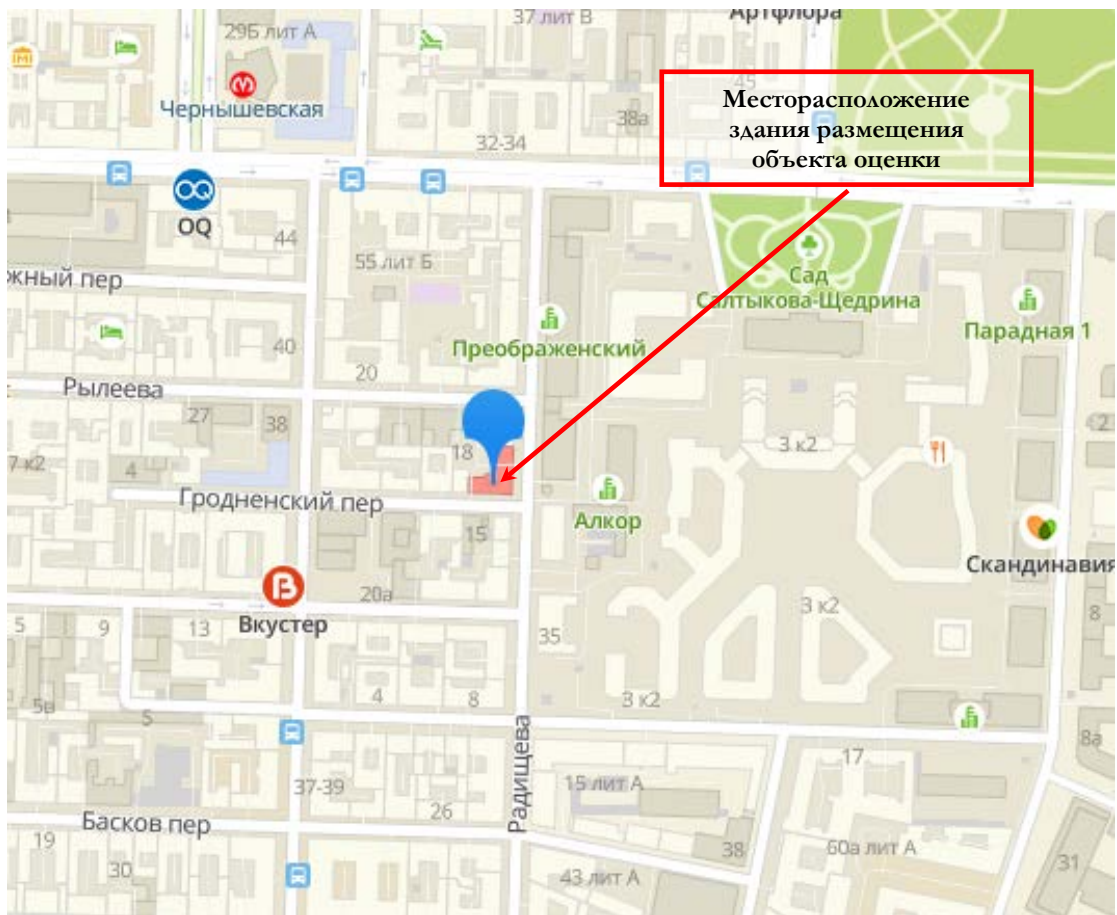
2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты





Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>



Источник: данные сайта в сети интернет РГИС, <https://rgis.spb.ru/>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001211:2013
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1887
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

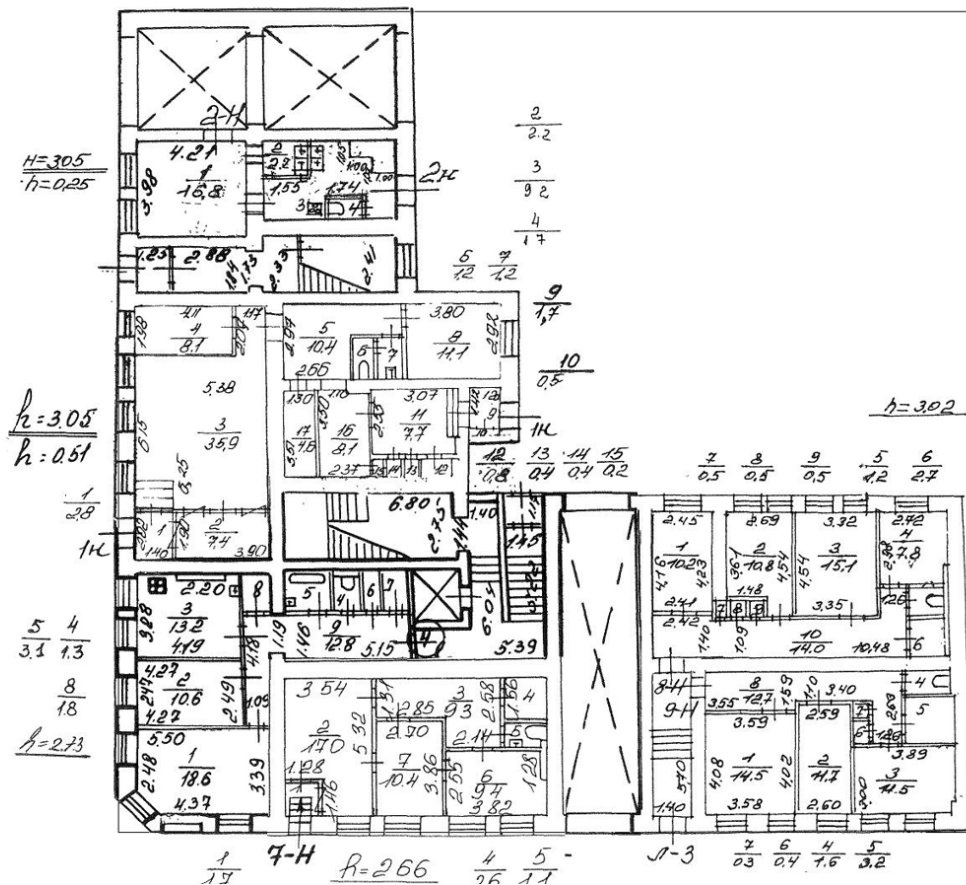
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001211:2234
Общая площадь, кв. м	102,5
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Высота помещения, м	3,05
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	стеклопакеты
Вход	1 отдельный с улицы (с Гродненского переулка), 1 отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	перенесены дверные проемы
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

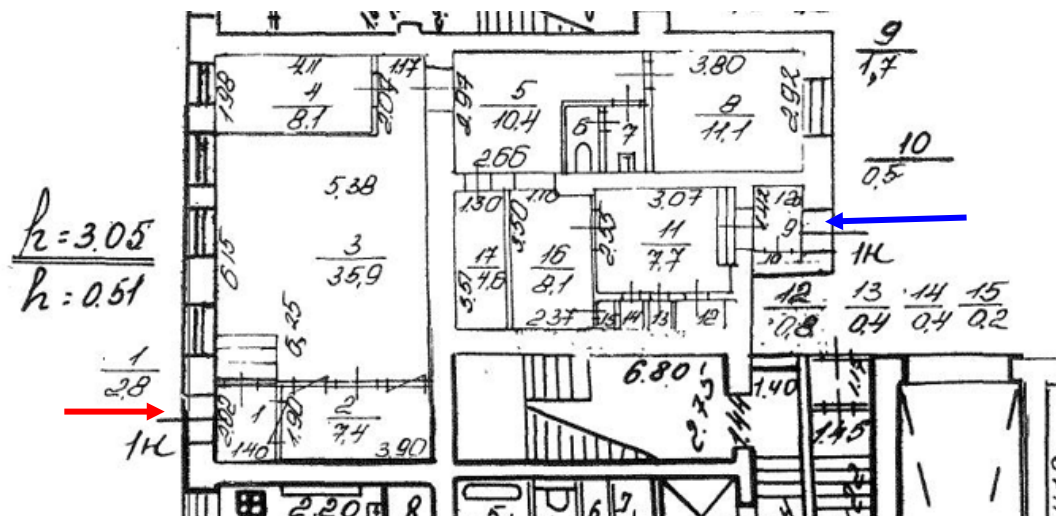
¹ Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



План этажа



План помещения



- — вход в Объект оценки (отдельный с улицы);
- — вход в Объект оценки (отдельный со двора);



2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором располагается Объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки квартала на пересечении улицы Радищева и Гродненского переулка. Здание находится на «красной» линии. Нижние этажи здания, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются для размещения предприятий общественного питания и магазинов (магазин «Красное и Белое», кафе «Щегол», кафе «Пирожки у кота» и т.д.) Напротив расположен отель «Привилегия». Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. Недалеко от Объекта оценки находится сад Салтыкова-Щедрина и Таврический сад. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью. Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Чернышевская» расположена на Кировной улице на удалении около 4 минут пешком от Объекта оценки. Там курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы: №№22,46,105; • троллейбус №15. <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена в 6 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным Яндекс-карты.</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.07.2021 № КУВИ-002/2021-84716697, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 13.09.2021 № 07-7435/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Радищева, дом 38/20, 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 охранной зоне (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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Радищева, д. 38/20, литера А, пом. 1-Н» №2656-рз от 18.11.2021, 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.

Фотографии объекта

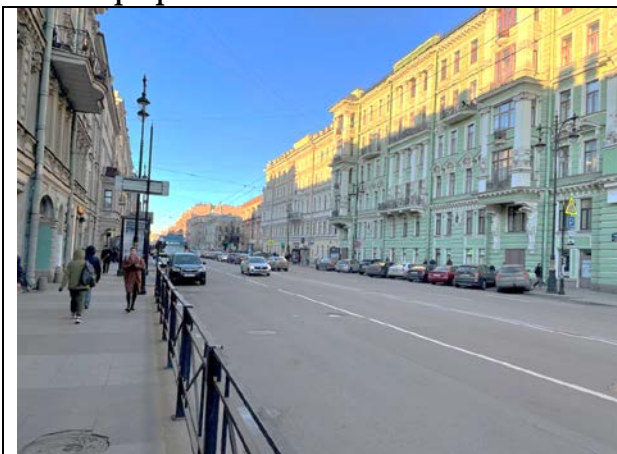


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кирочная улица)

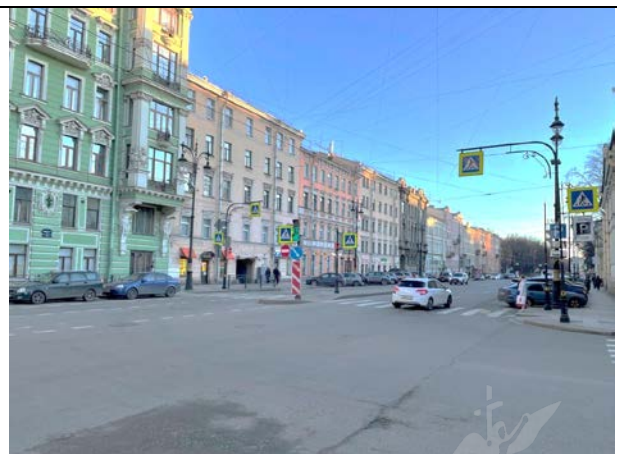


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кирочная улица)



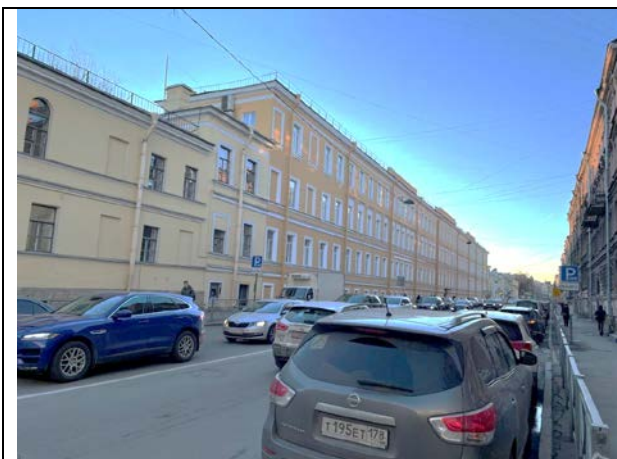


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)

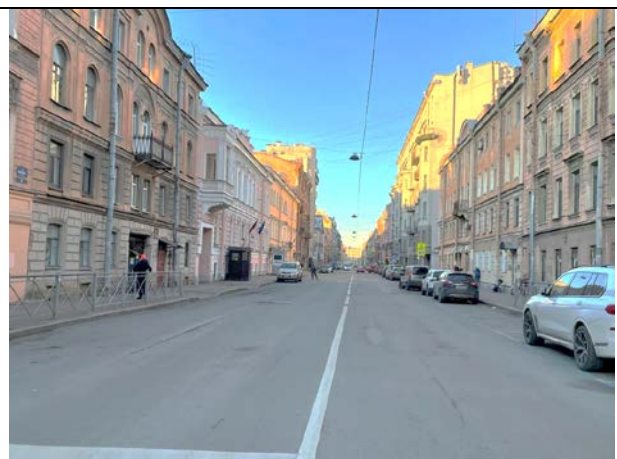


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)

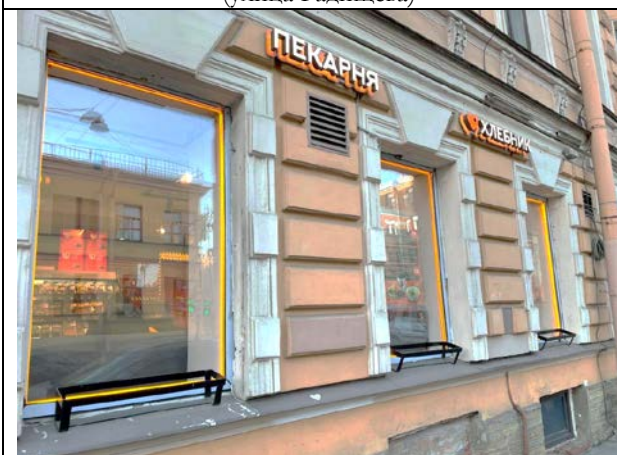


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)

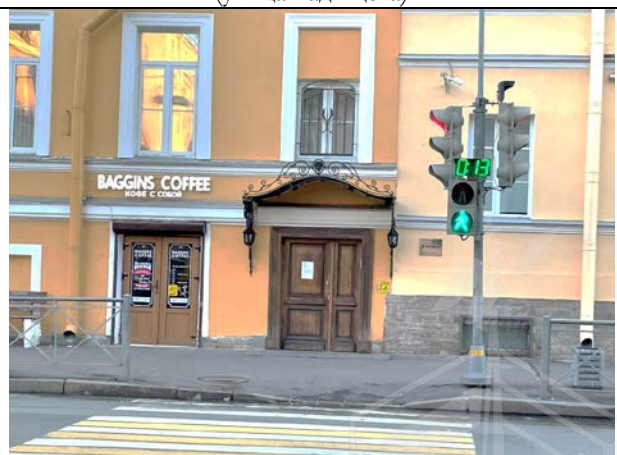


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Сапёрный переулок)

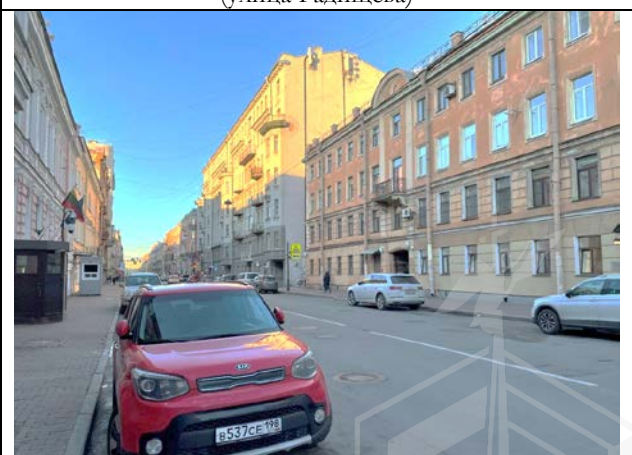


Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Рыльева)





Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гродненский переулок)

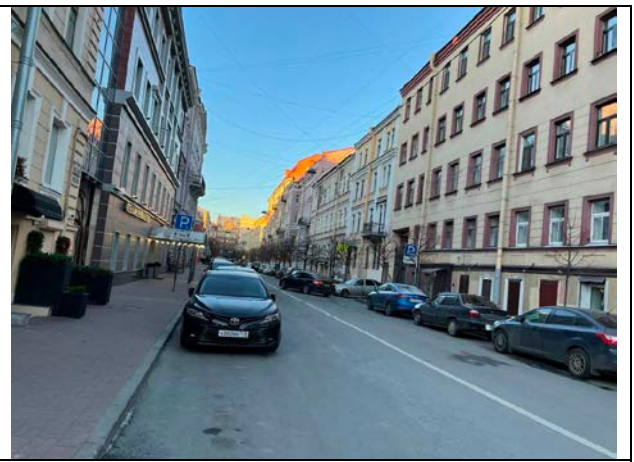


Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гродненский переулок)



Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гродненский переулок)



Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гродненский переулок)



Фото 23. Адрес Объекта оценки



Фото 24. Вид здания Объекта оценки



Фото 25. Вид здания Объекта оценки



Фото 26. Вид здания Объекта оценки

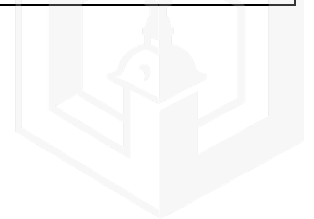




Фото 27. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 28. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 28. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 29. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 30. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 31. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 32. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 33. Входная и оконная группа (отдельный вход с улицы)

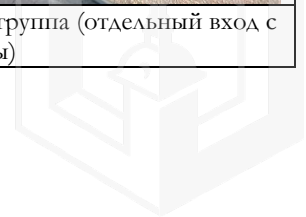




Фото 34. Входная группа Объекта оценки (отдельный вход со двора)

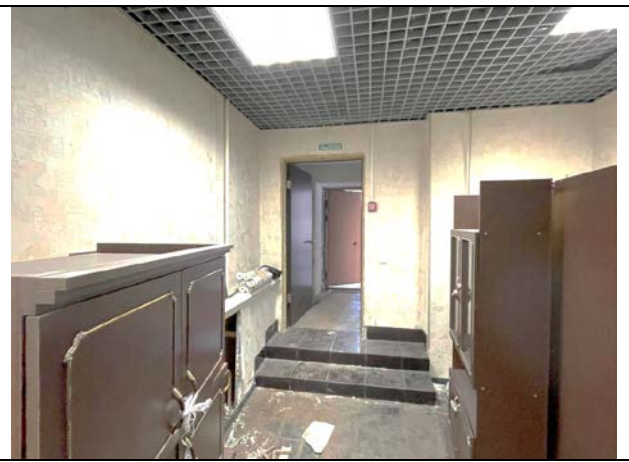


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



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

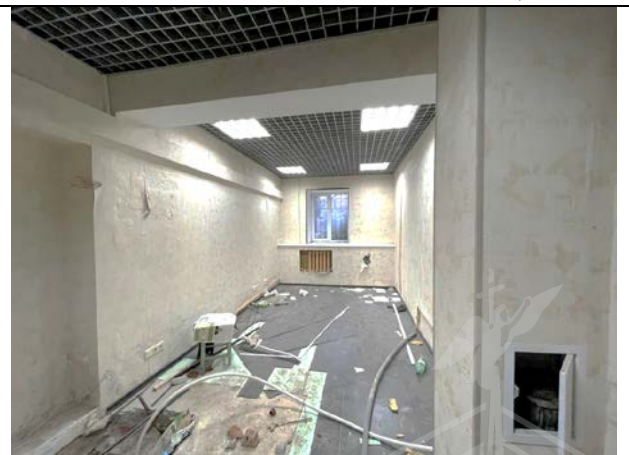


Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки





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

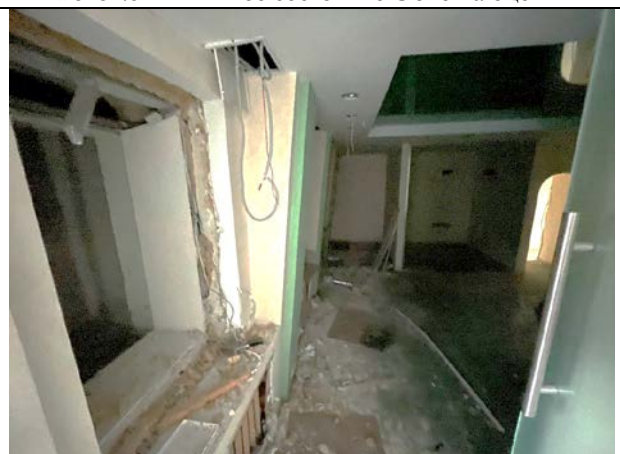


Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки

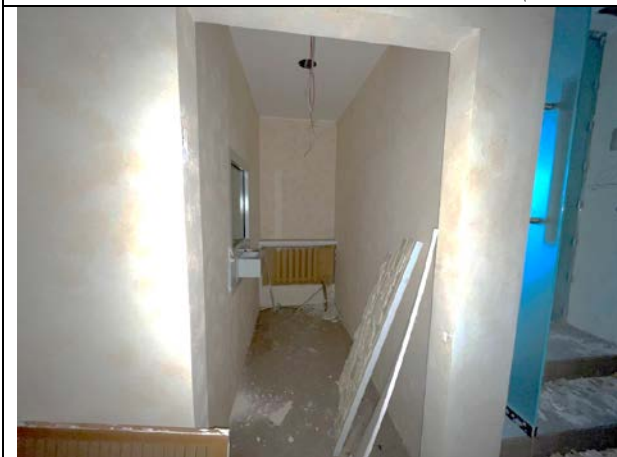


Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 22 «ноября» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, ул. Радищева, д.38/20, лит. А, пом. 1-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001211:2234	102,5	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход с улицы, отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Перенесены дверные проемы.

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 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Радищева в доме № 38/20, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь. Площадь составляет 102,5 кв. м. Вход в помещение – отдельный с улицы и отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект обеспечен следующими элементами благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение. Окна выходят на улицу и во двор.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором располагается Объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки квартала на пересечении улицы Радищева и Городненского переулка. Здание находится на «красной» линии. Нижние этажи здания, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются для размещения предприятий общественного питания и магазинов (магазин «Красное и Белое», кафе «Щегол», кафе «Пирожки у кота» и т.д.) Напротив расположен отель «Привилегия». Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Вышесказанное, а именно местоположение, а также характеристики самого помещения, в частности отдельный вход с улицы, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений торгового (универсального) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	11 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	110 244
Диапазон стоимости, руб.	10 170 000 – 12 430 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	9 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	91 870

