

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

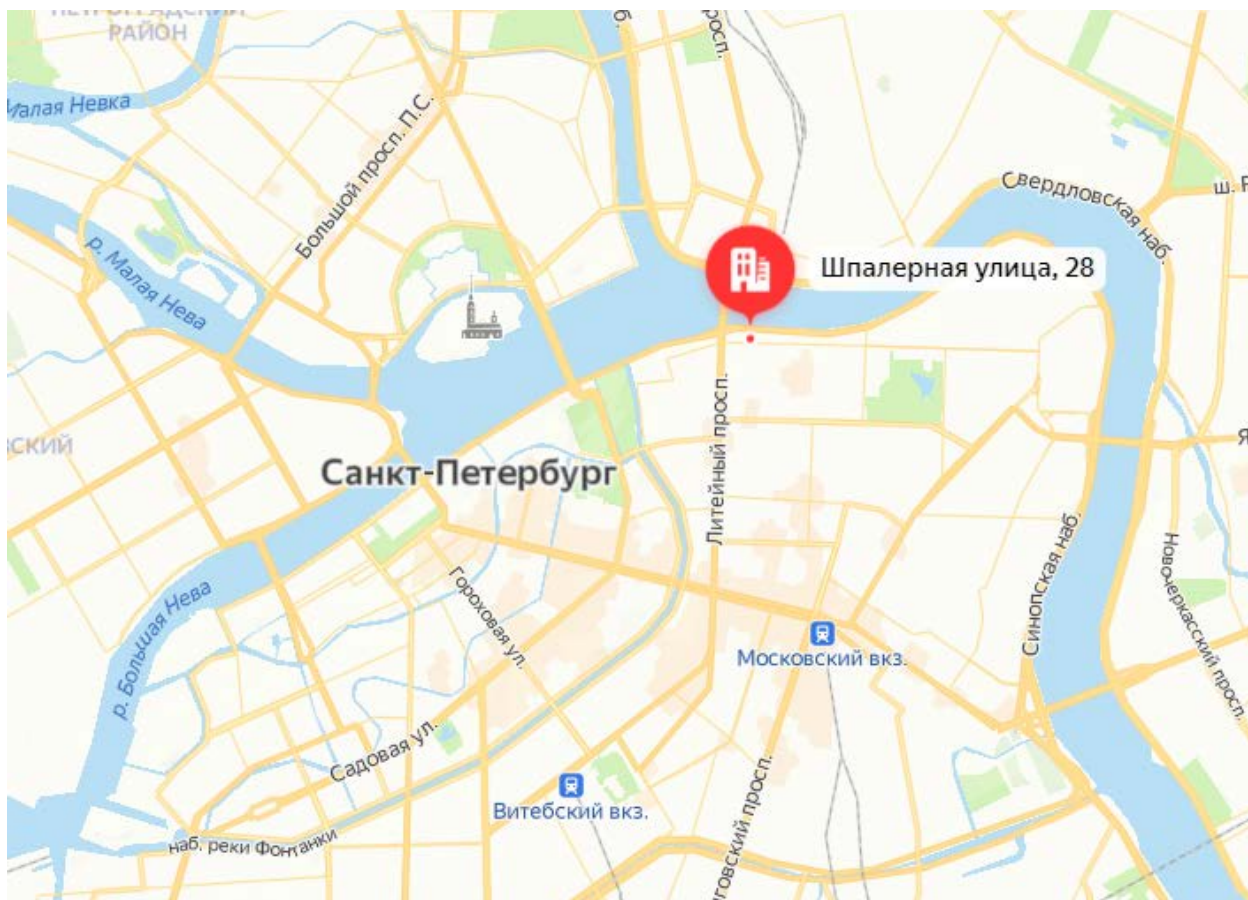
г. Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 28, литера А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 14 октября 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

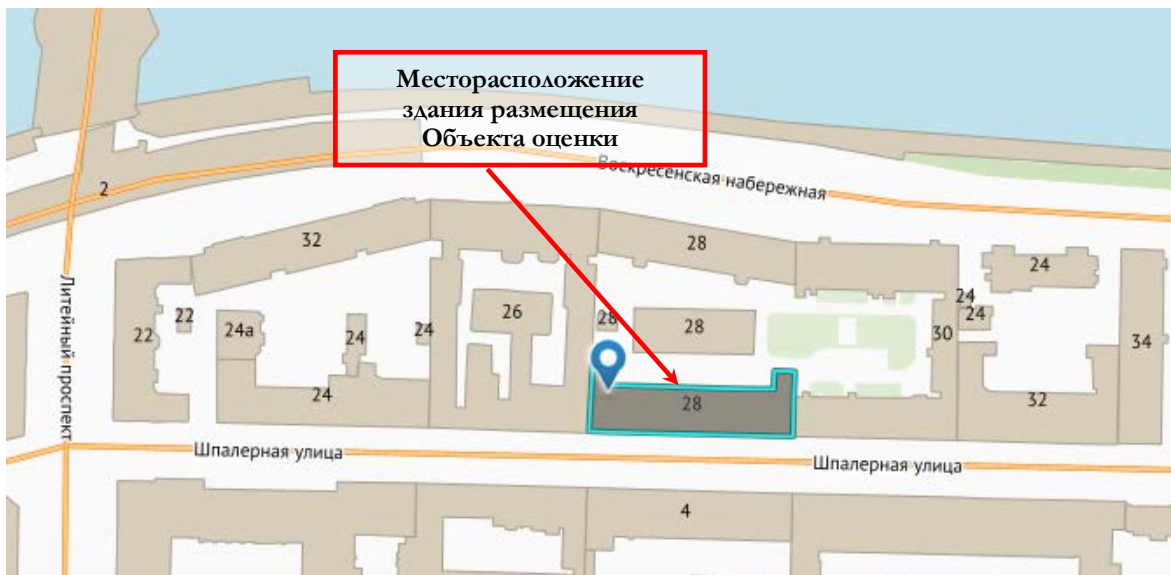
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные 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>

Кадастровый номер	78:31:0001026:2016
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1916
Год последнего капитального ремонта	1990
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

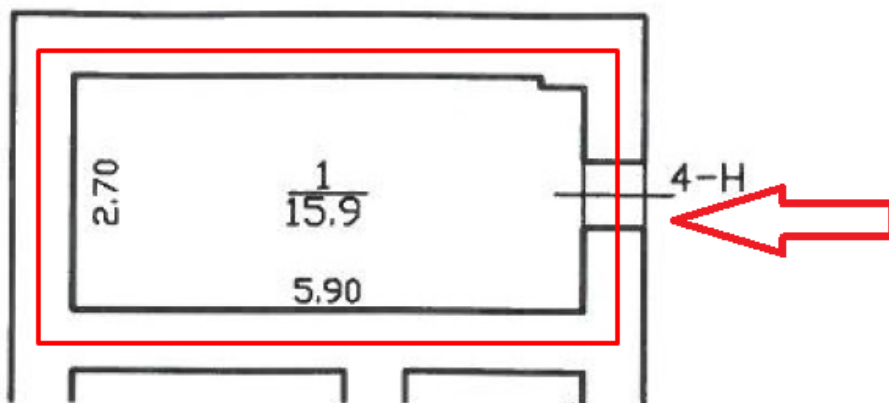
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001026:2436
Общая площадь, кв. м	15,9
Занимаемый объектом этаж	этаж №1
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Высота помещения, м	2,07
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
Наличие перепланировок	визуально не выявлены

<sup>1</sup> Согласно данным приведенным на сайте «Росреестр», адрес в сети интернет: <https://pkk.rosreestr.ru>, и информационному portalу «Напг Санкт-Петербург», адрес в сети интернет: <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/64518/info/>



## План помещения



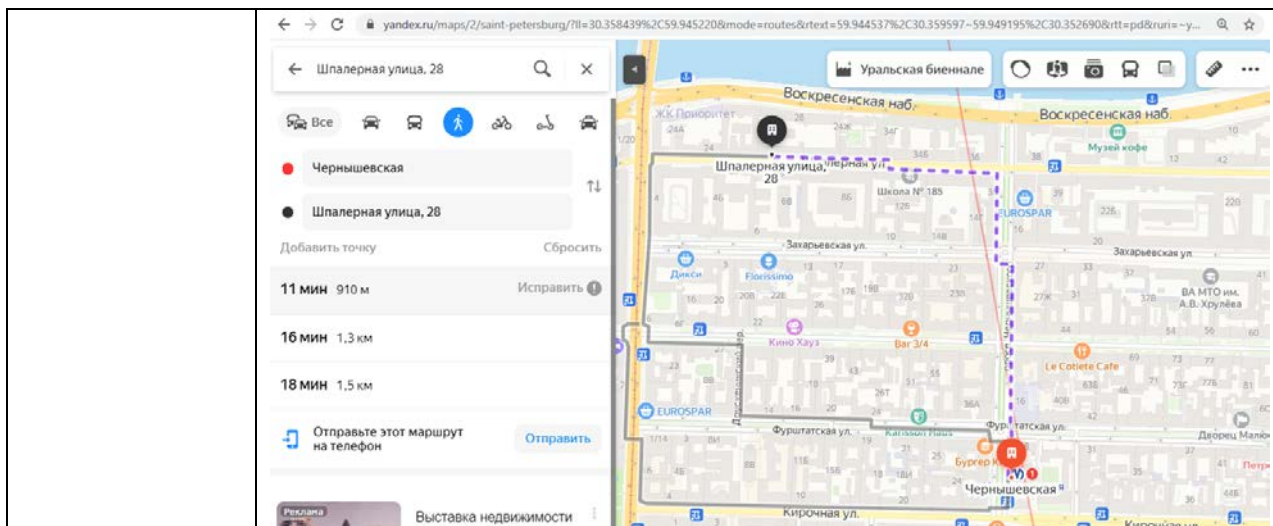
- ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД СО ДВОРА;

## Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	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 (медицинский центр «О Три», многопрофильная клиника «Остмедконсалт», сауна «Фараон» и прочее). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные. На верхних этажах расположены жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в шаговой доступности расположены Таврический сад, сад Салтыкова-Щедрина и множество скверов.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков улицы Шпалерная в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Воскресенская набережная, расположенная на расстоянии около 250 м от Объекта оценки, является одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта. Объект оценки расположен недалеко от Литейного проспекта – важной магистрали города. Ближайшая остановка общественного транспорта «Литейный проспект» расположена в четырех минутах ходьбы от Объекта оценки на улице Шпалерная, где курсируют автобусы №46, и маршрутное такси №-107. Ближайшая станции метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 910 м, что составляет 11 минут пешком, согласно данным, сервиса Яндекс-карты.







### 2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.09.2021 №КУВИ-002/2021-122451638, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 24.07.2020 №01-25-13110/20-0-1/6 объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 28, лит. А помещение 4-Н на основании «Приказ председателя КГИОП №15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Жилой дом Шпалерной мануфактуры (со служебным флигелем). Жилой дом».

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.

Согласно п. 2.6.1 Распоряжения КИО от 6.10.2021 № 2329-РЗ, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом Шпалерной мануфактуры (со служебным флигелем). Жилой дом», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

### 2.3.3. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)

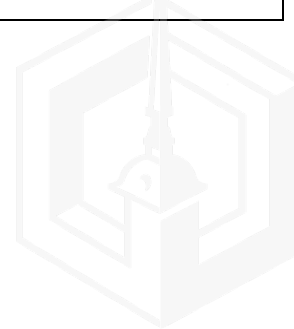






Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 9. Вид арки, ведущей во двор Объекта оценки (со стороны двора)



Фото 10. Дворовая территория Объект оценки)

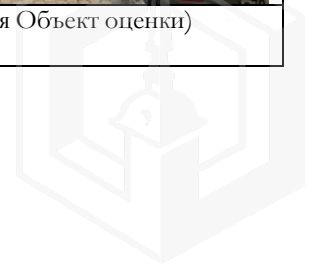






Фото 11. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Дворовая территория Объект оценки



Фото 13. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Расположение Объекта оценки внутри двора (вход отмечен стрелкой)

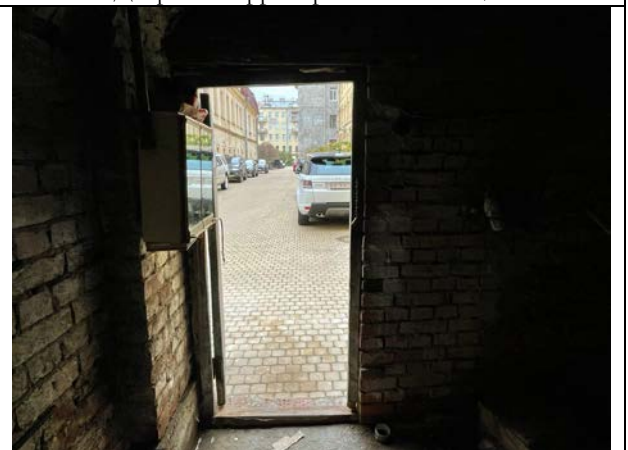


Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки







Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки

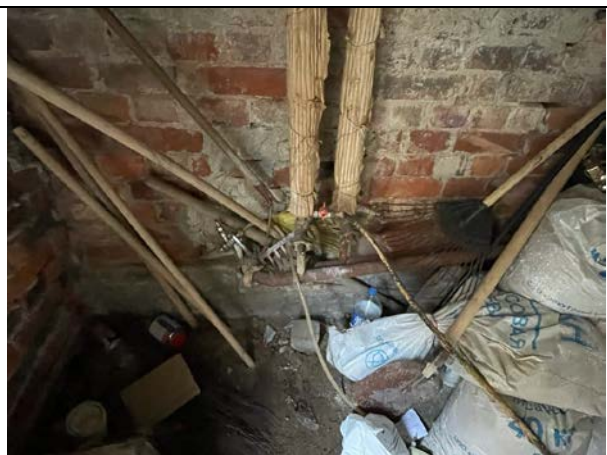


Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т

#### контрольного осмотра помещения от 14 «октября» 2021 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 28, литера А, помещение 4-Н

2. Данные по помещению:

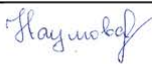
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:31:0001026:2436	15,9	первый	*	-	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Вход: отдельный со двора.
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
- Визуально перепланировки не выявлены.

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Шпалерная в доме № 28, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 15,9 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Отсутствуют оконные проемы.
- 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 (медицинский центр «О Три», многопрофильная клиника «Остмедконсалт», сауна «Фараон» и прочее). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные. На верхних этажах расположены жилые помещения.)

Вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения и отдельный вход со двора, отсутствие оконных проемов, позволяет позиционировать Объект в секторе встроенных помещений складского (универсального) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 460 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	91 824
Диапазон стоимости, руб.	1 314 000 – 1 606 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 216 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	76 520

