

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

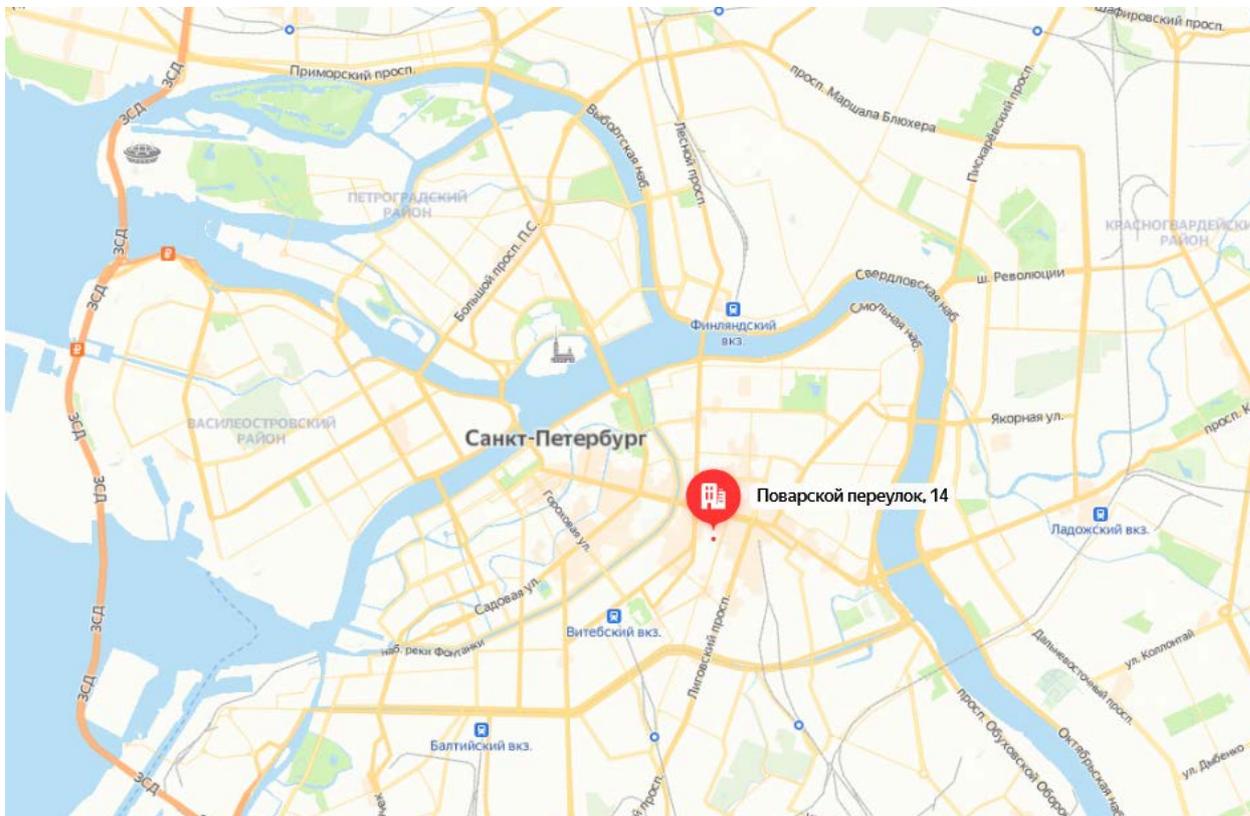
г. Санкт-Петербург, Поварской переулоч, дом 14, литера А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

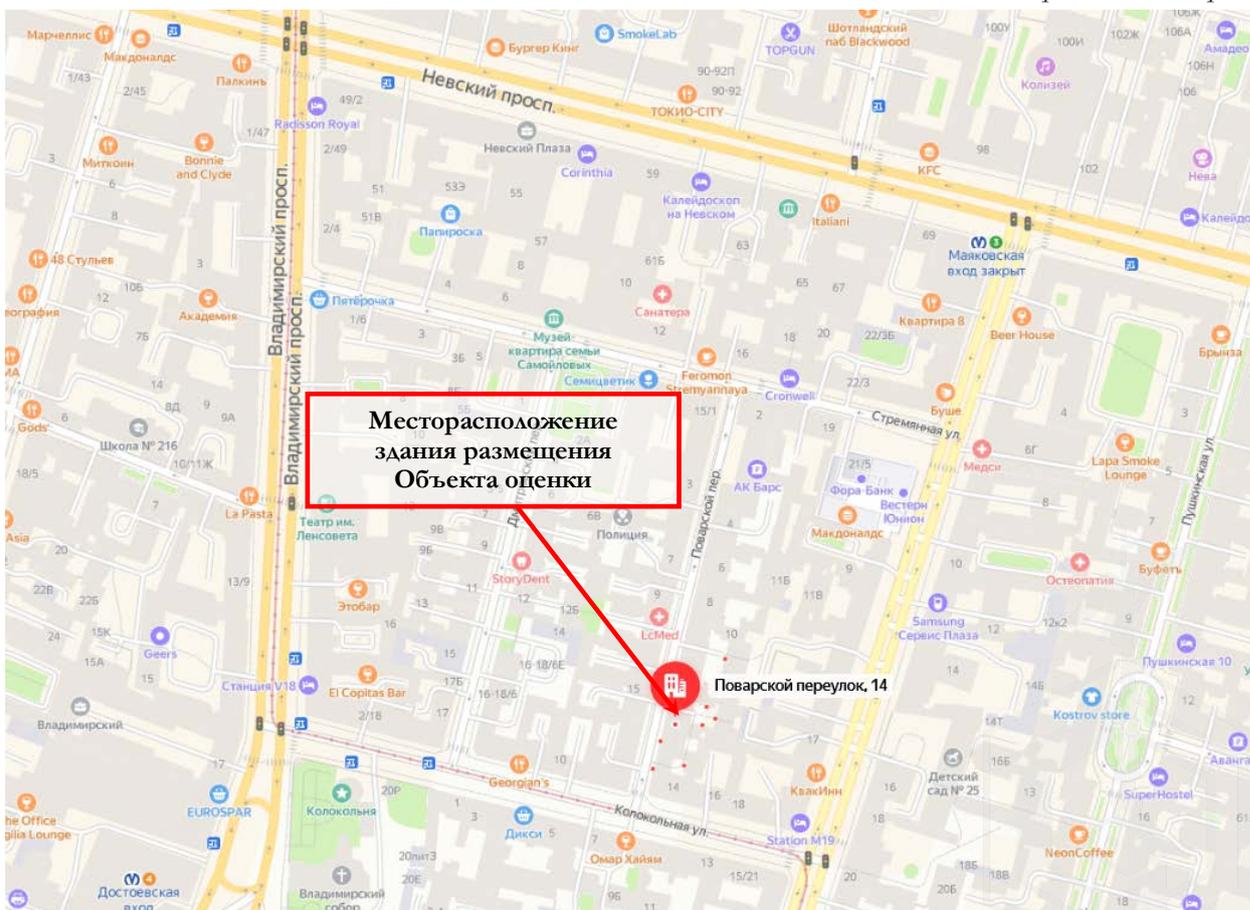
- 1.1. Дата проведения оценки: 28 декабря 2021 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание Объекта оценки:

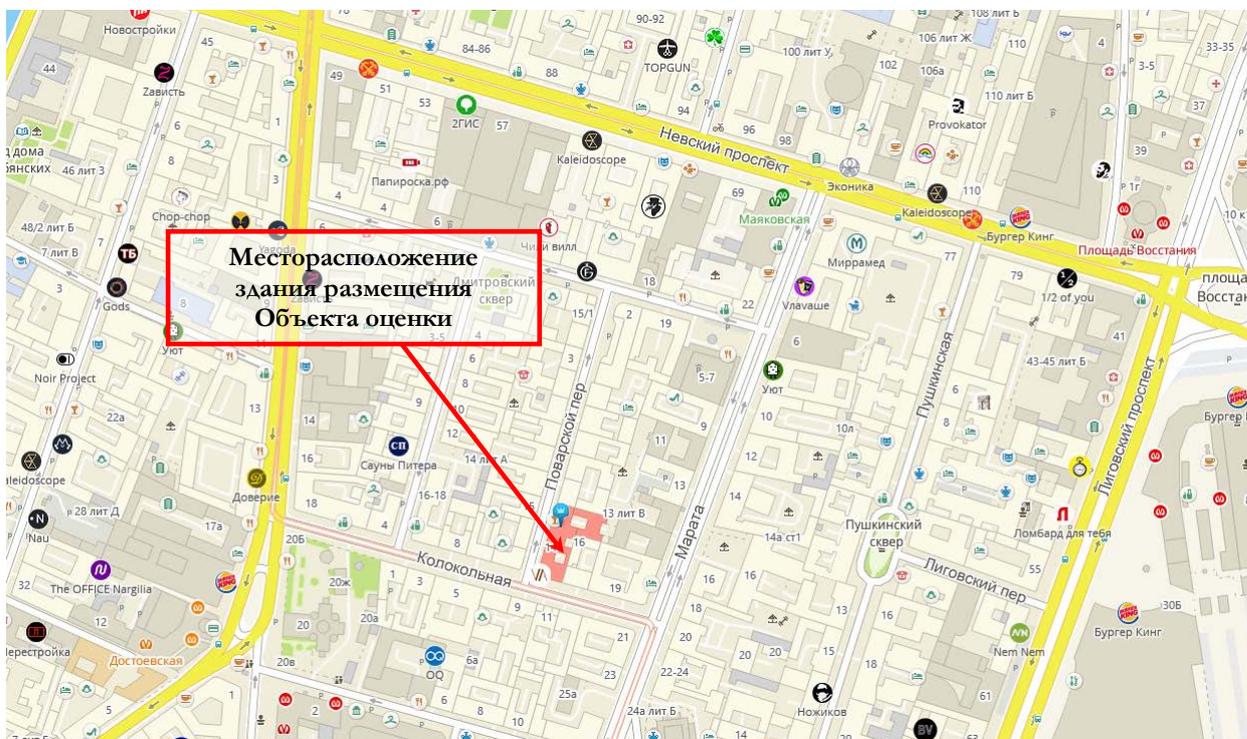
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер объекта	78:31:0001221:2007
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1879 (согласно данным Росреестра, https://rosreestr.gov.ru)
Год последнего кап. ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	5 037,4 (согласно данным Росреестра)
Этажность	7, подвал, цокольный
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

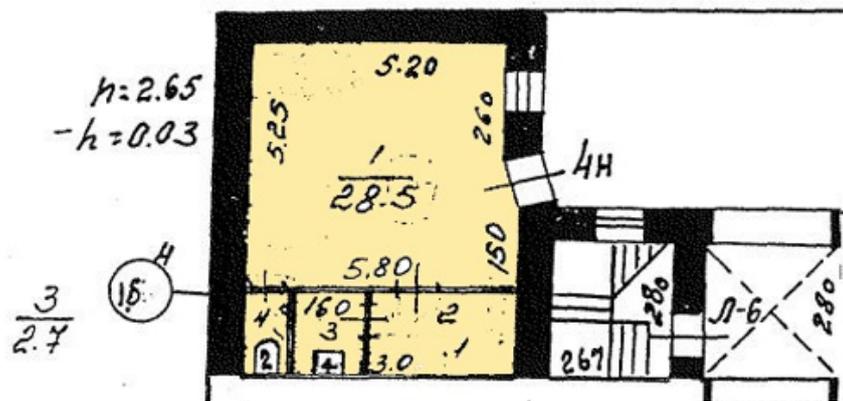
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

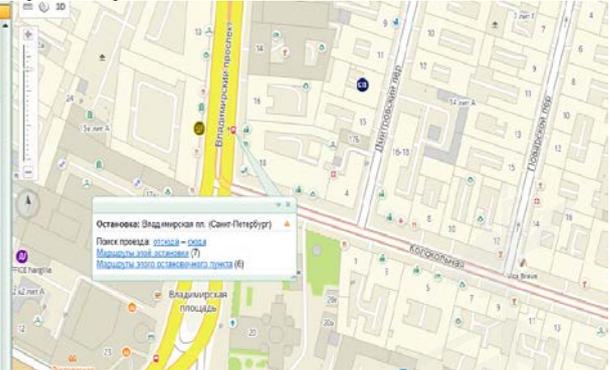
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001221:2345
Общая площадь, кв. м	37,9
Занимаемый объектом этаж	цокольный с заглублением 0,03 м (фактически 1 этаж)
Высота помещения	2,65 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойное простое створное
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие перепланировок	Перегородка с дверью между ч.п. 2 и ч.п. 1 демонтирована
Текущее использование	используется третьими лицами

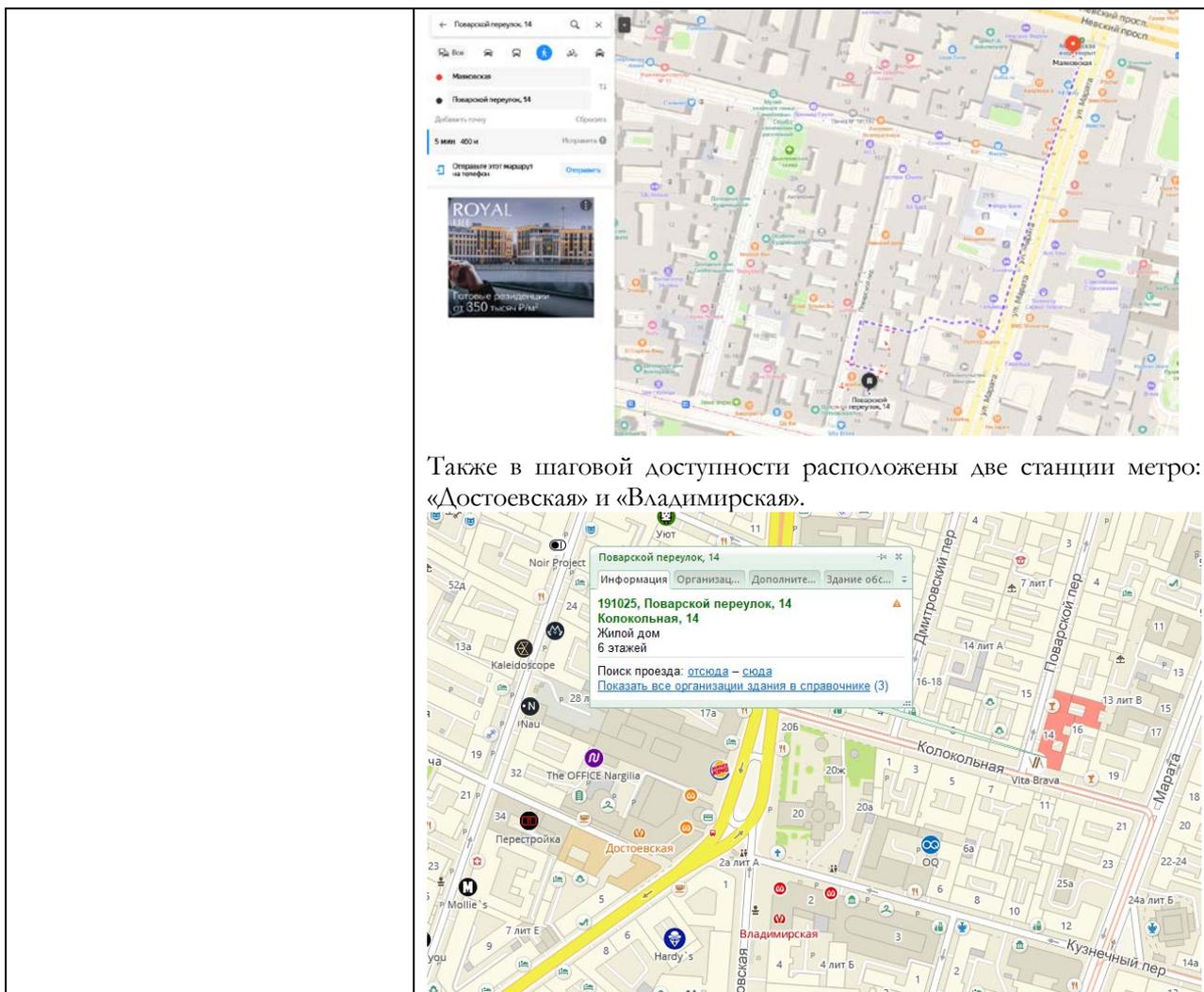


План этажа



2.3.2. 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 Поварского переулка и улицы Колокольная.</p> <p>Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (салон свадебных и вечерних платьев «VITA BRAVA», бар «Карабас», клинико-диагностический центр доктора Явида и другие). 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 4-6-этажной 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 и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположены сквер Эдуарда Хиля и сквер Маневича.</p> <p>В районе расположения Объекта расположено несколько дошкольных и среднеобразовательных учреждений.</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. Поварской переулок характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие пешеходные и транспортные потоки характерны для Невского проспекта (330 м от Объекта оценки) – главная магистраль города Санкт-Петербурга.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Владимирская площадь» расположена на Владимирском проспекте, на удалении около 230 метров, где курсируют следующие виды наземного общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена на расстоянии около 460 м от Объекта, что составляет около 5 минут пешком.</p>



Также в шаговой доступности расположены две станции метро: «Достоевская» и «Владимирская».

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН 7 мая 2021 года № КУВИ-002/2021-52472590 ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 18.05.2021 №07-3970/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Поварской пер., дом 14, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (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 01.02.2021) «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».

Фотографии Объекта оценки

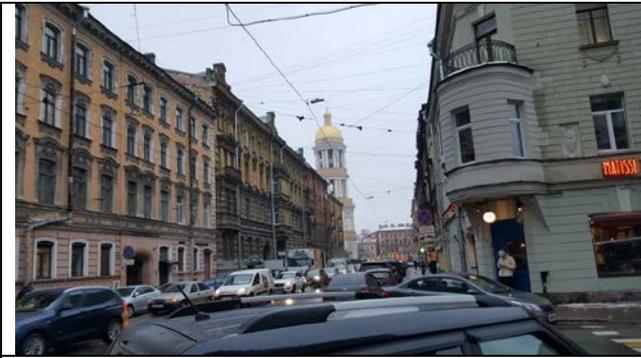


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Колокольная улица, вид в сторону
Владимирского проспекта)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Колокольная улица, вид в сторону улицы Марата)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Поварской переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Поварской переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Поварской переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Поварской переулок)



Фото 7. Адресная табличка на здании Объекта оценки

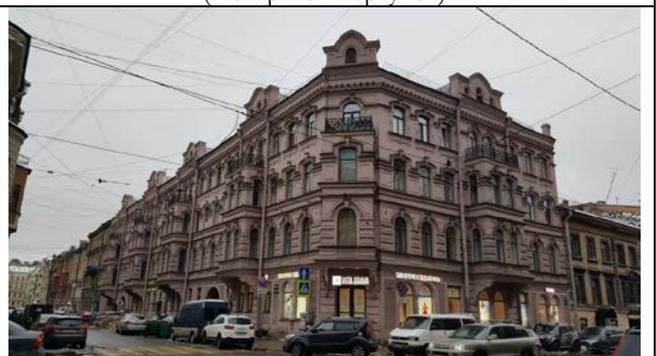


Фото 8. Вид здания Объекта оценки



Фото 9. Вид арки во двор Объекта оценки



Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 11. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Проход через арку во второй двор, где расположен Объект оценки



Фото 13. Внутренний двор, где расположен Объект оценки



Фото 14. Вход в Объект оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние 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



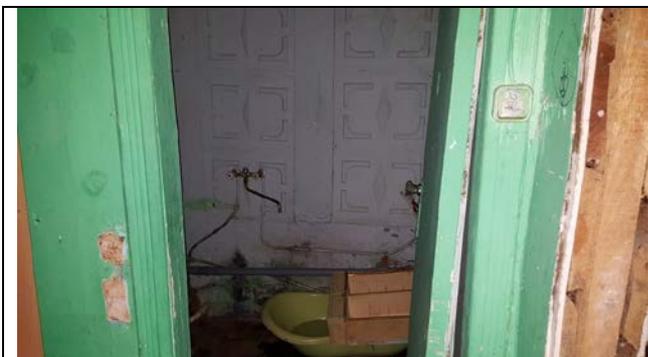


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Акт осмотра помещения

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

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Поварской переулок, дом 14, литера А, помещение 4-Н
2. Данные по помещению:

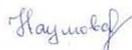
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001221:2345	37,9	цокольный*	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Этаж цокольный с заглублением 0,03 м (фактически первый этаж);
- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: удовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, частично захламлено;
- Наличие перепланировок: визуально выявлена перепланировка – перегородка с дверью между ч.п. 2 и ч.п 1 демонтирована.

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Поварском переулке в доме №14, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный с заглублением 0,03 м, то есть фактически расположен на первом этаже. Площадь помещения составляет 37,9 кв. м, имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие пешеходные и транспортные потоки характерны для Невского проспекта (330 м от Объекта оценки) – главная магистраль города Санкт-Петербурга.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (салон свадебных и вечерних платьев «VITA BRAVA», бар «Карабас», клинико-диагностический центр доктора Явида). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно низкий уровень пешеходных и транспортных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие дворовое расположение и наличие отдельного входа, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (свободного) назначения.

1.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 360 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	141 425
Диапазон стоимости, руб.	4 824 000 – 5 896 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 466 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	117 854

