

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

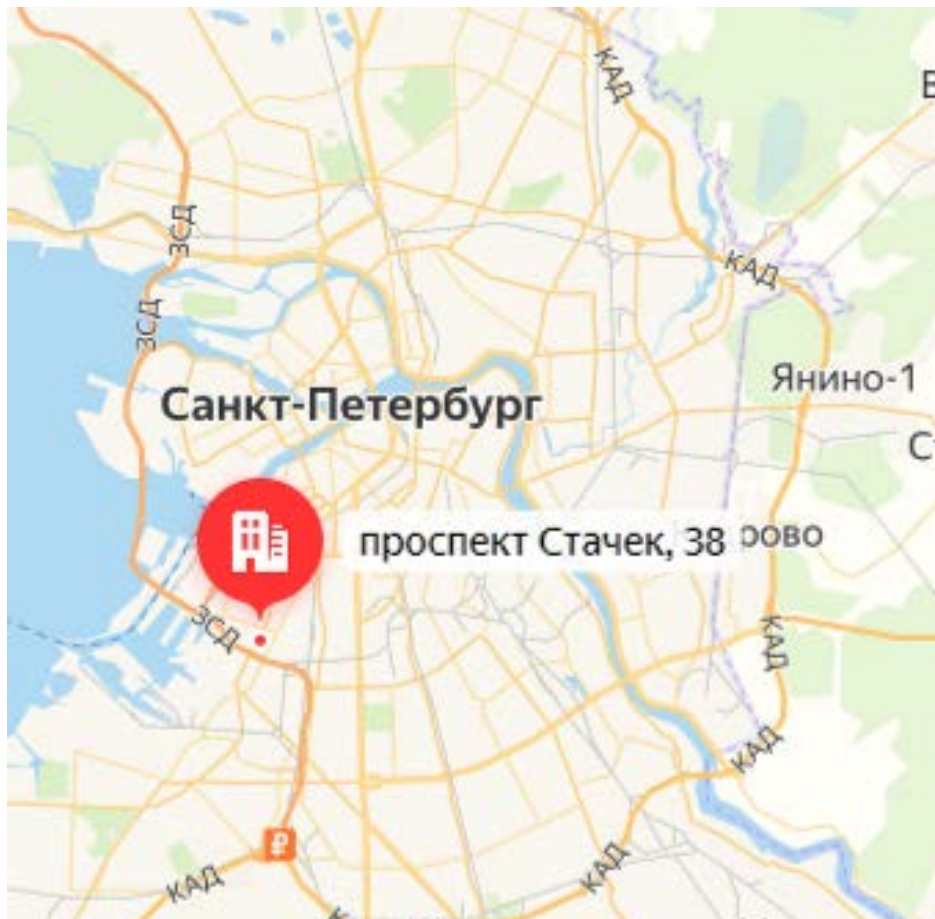
г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, дом 38, литера А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

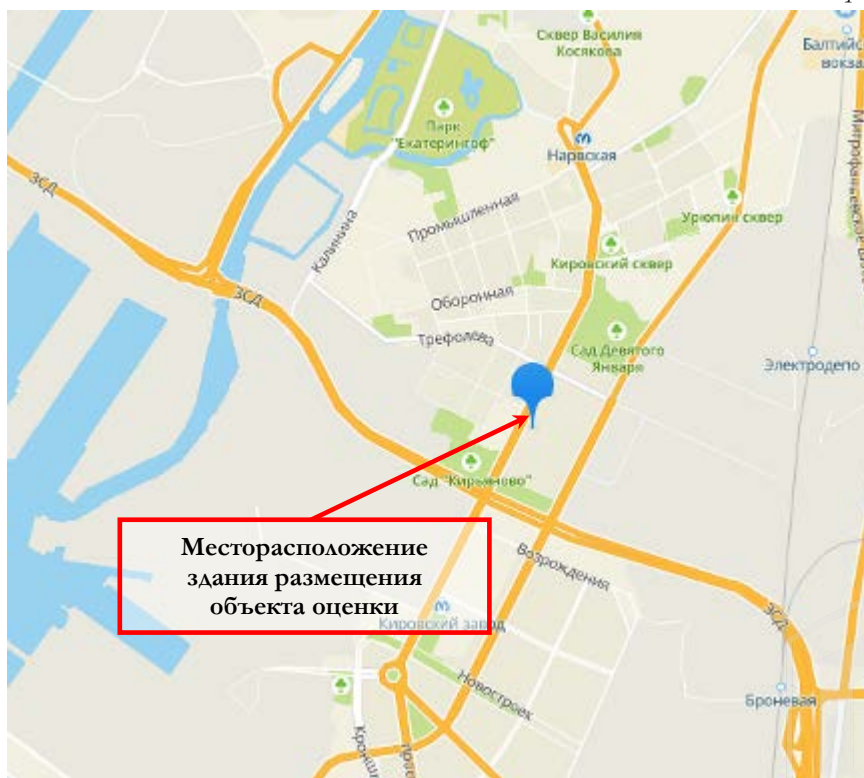
- 1.1. Дата проведения оценки: 22 декабря 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

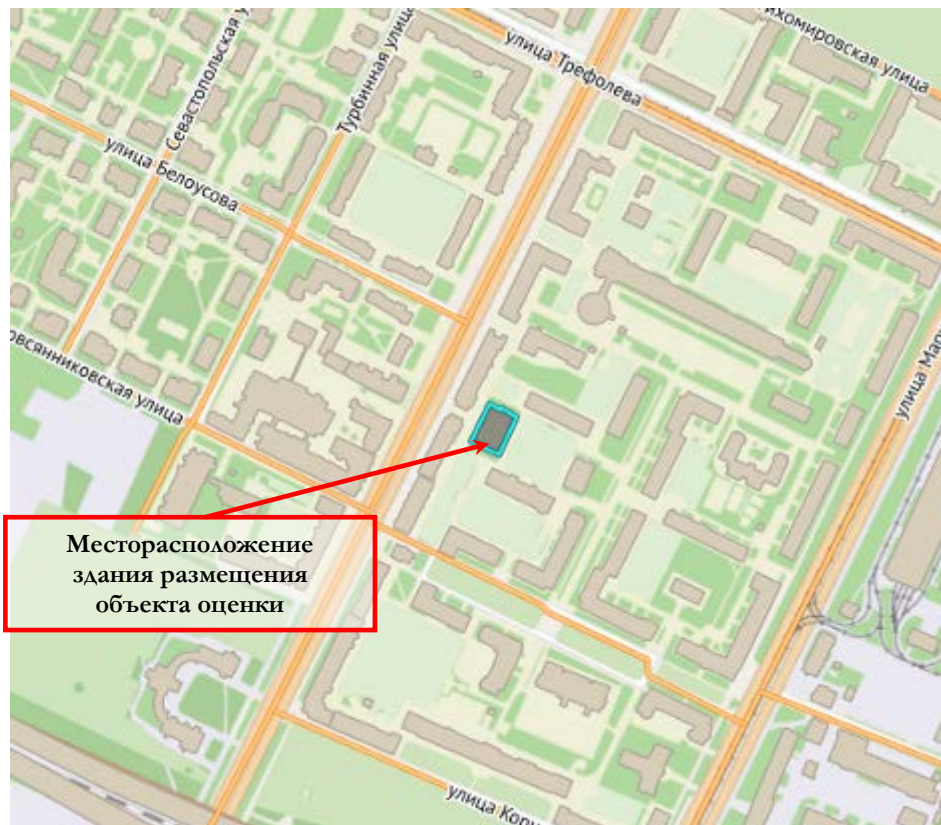
- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



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

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1904
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	2264,5
Этажность	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

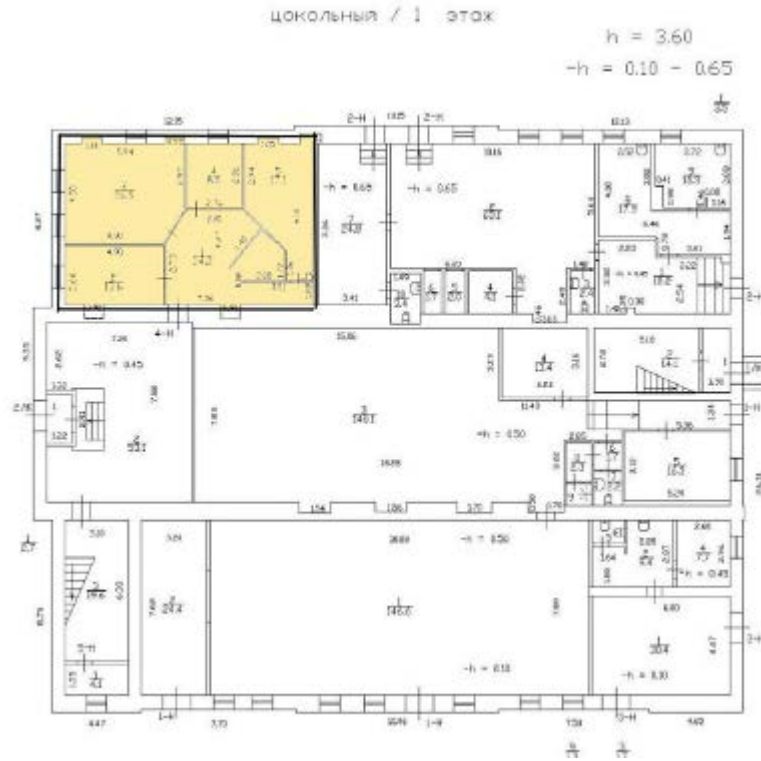
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

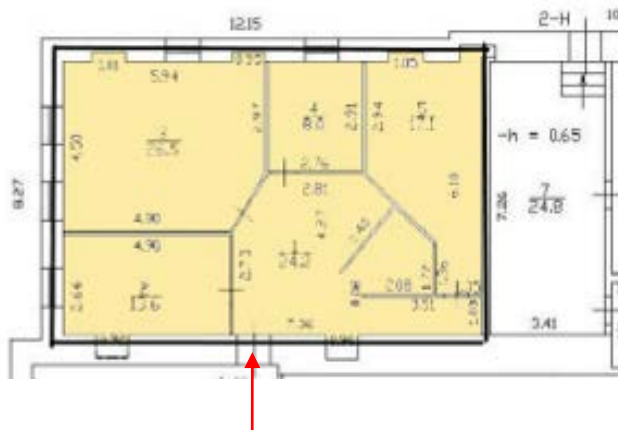
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:15:0008052:1865
Общая площадь, кв. м	89,4
Занимаемый объектом этаж	цоколь
Высота помещения/заглубление, м.	3,6
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	есть
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения и отопления
Наличие перепланировок	перегородки с дверями частично демонтированы и перенесены, образованы новые части помещений
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц



План этажа



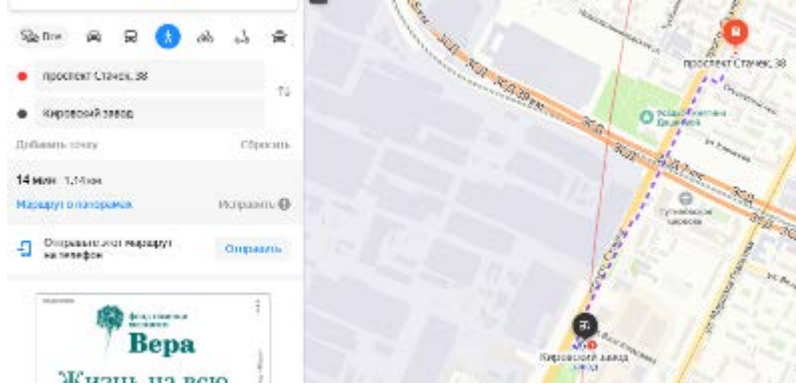
План помещений



Вход в помещение →

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, расположено внутри квартала. Часть дома просматривается с проспекта Стачек. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазины “Магнит”, “Цветомания”, “Красное и Белое”). 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 2-6-этажной исторической застройкой XIX-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 сад Девятого января и сад Кириянова с находящимися в нем усадьбой княгини Дашковой, музеем Нарвская застава и ЗАГСом Кировского района. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Рядом расположена территория Кировского завода.</p>

Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Проспект Стачек характеризуется высокой интенсивностью транспортных потоков и средней интенсивностью пешеходных потоков. Локальное местоположение характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Огородный переулок», где курсируют автобусы №№2, 66, 73, троллейбус №20 и маршрутное такси №№К-20, К-306, К-404, К-66, расположена на удалении около 150 метров (2 минуты пешком).</p> <p>Ближайшая станция метро «Кировский завод» расположена на расстоянии около 1140 м от Объекта оценки, что составляет около 14 минут пешком.</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 13 октября 2021г. № КУВИ-002/2021-133852844 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 06.10.2021 №07-8198/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 38, 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 (участок ЗРЗ-(15)01).

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 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».



Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(проспект Стачек)

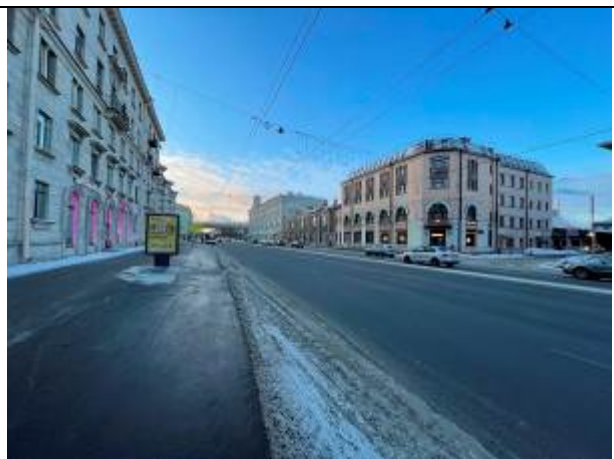


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(проспект Стачек)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки



Фото 13. Вид здания Объекта оценки



Фото 14. Вид здания Объекта оценки



Фото 15. Вид здания Объекта оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки

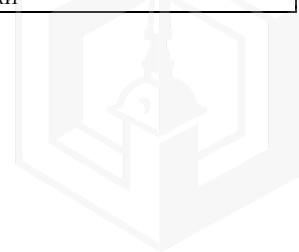




Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Входная группа Объекта оценки



Фото 24. Входная группа Объекта оценки

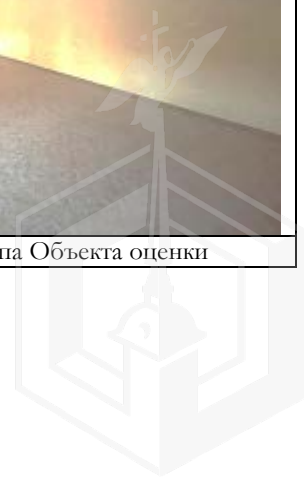




Фото 25. Входная группа Объекта оценки

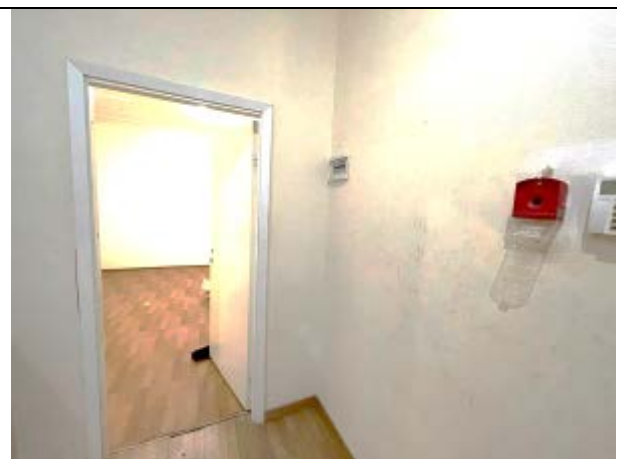


Фото 26. Типичное состояние объекта оценки



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



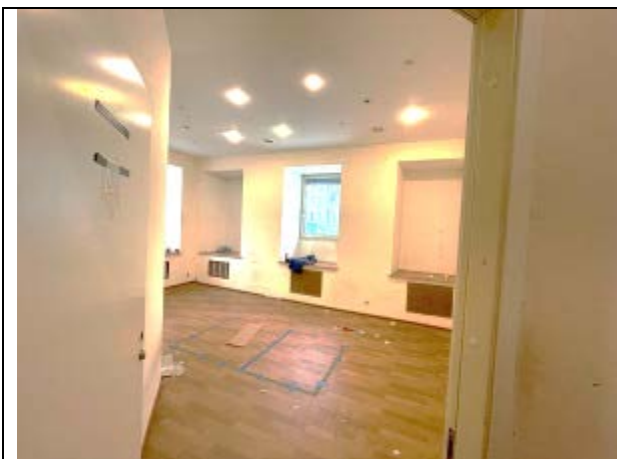


Фото 33. Типичное состояние объекта оценки

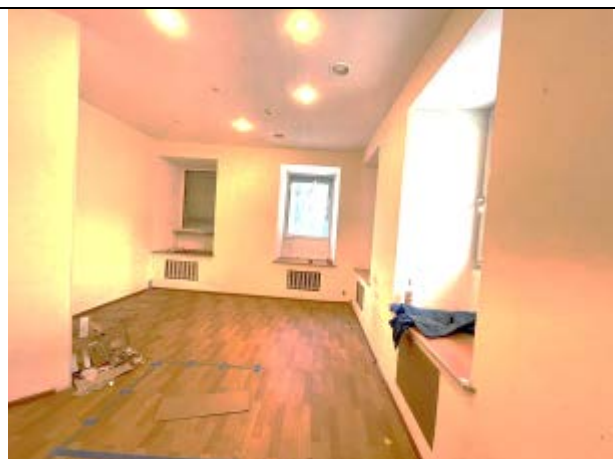


Фото 34. Типичное состояние объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние объекта оценки

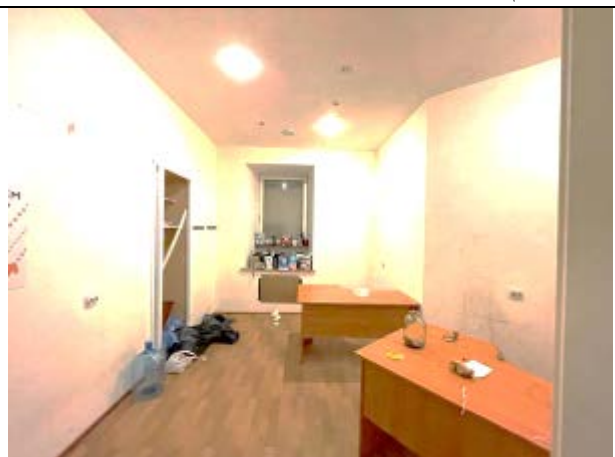


Фото 36. Типичное состояние объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние объекта оценки



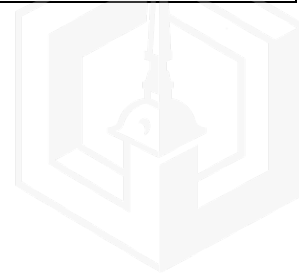
Фото 38. Типичное состояние объекта оценки



Фото 39. Оконная группа Объекта оценки



Фото 40. Оконная группа Объекта оценки



Акт осмотра помещения

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

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 38, 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	78:13:003032:1845	89,4	цокольный	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения и отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Наличие перепланировок: перегородки с дверями частично демонтированы и перенесены, образованы новые части помещений.

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



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 Кировского района города Санкт-Петербурга на проспекте Стачек в доме №38, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 89,4 кв.м. Вход в помещение - общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Инженерные коммуникации – визуально выявлены элементы электроснабжения и отопления.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится внутри квартала. Часть дома просматривается с проспекта Стачек. Проспект Стачек характеризуется высокой интенсивностью транспортных потоков и средней интенсивностью пешеходных потоков. Локальное местоположение характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазины “Магнит”, “Цветомания”, “Красное и Белое”). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характеристики самого помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободное назначение, сфера услуг).

Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 380 000
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	82 550
Диапазон стоимости, руб.	6 642 000 – 8 118 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 150 000
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	68 792

