

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

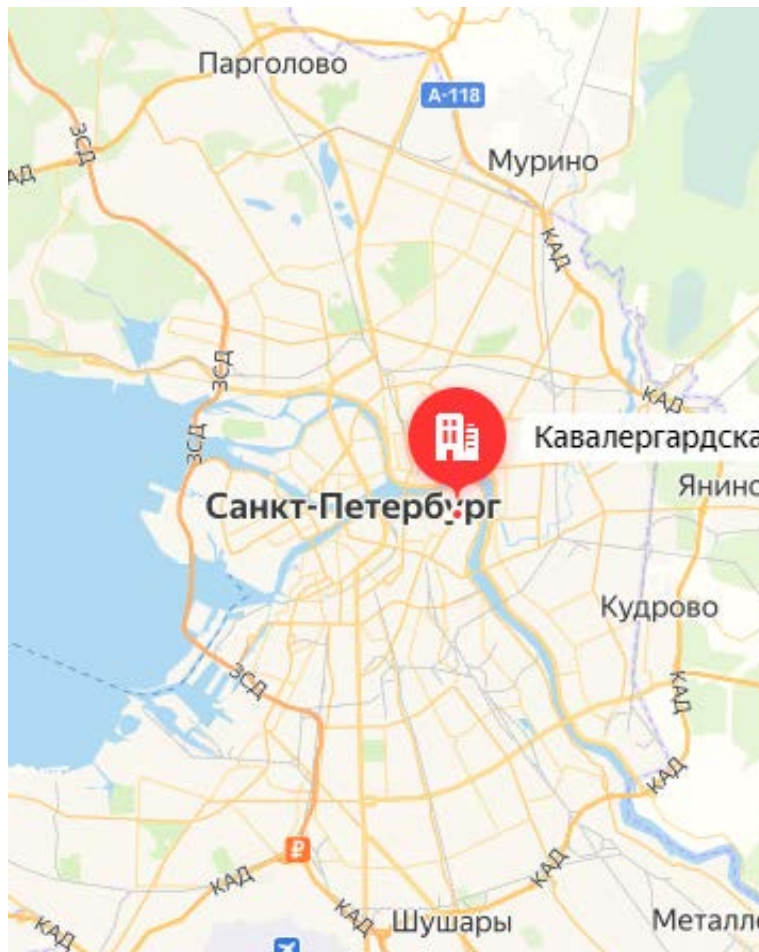
г. Санкт-Петербург, Кавалергардская улица, дом 10, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

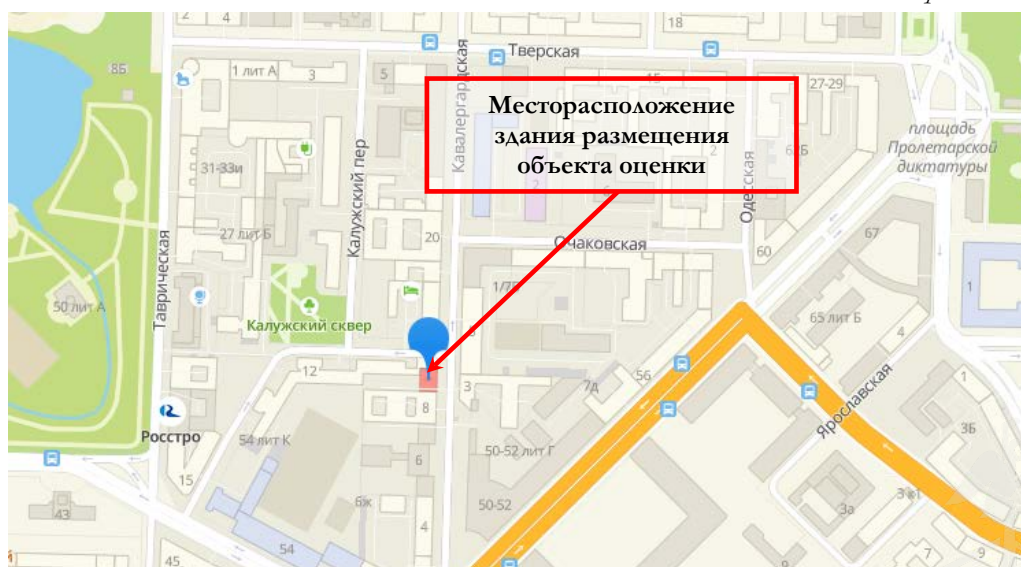
- 1.1. Дата проведения оценки: 23 декабря 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

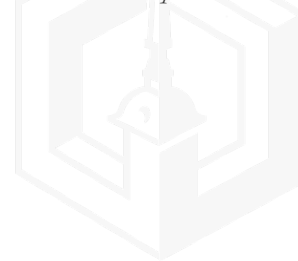
- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки

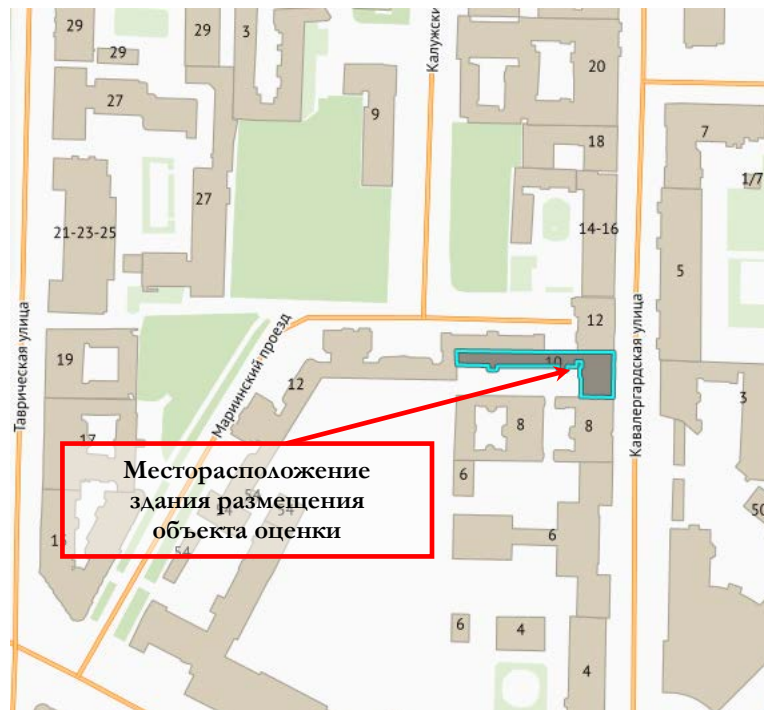


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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	1882
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	1646,3
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

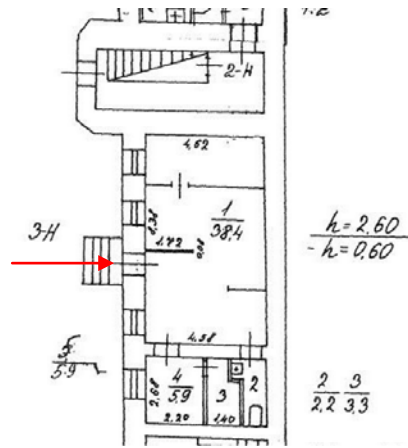
## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001209:3242
Общая площадь, кв. м	49,8
Занимаемый объектом этаж	цоколь
Высота помещения/заглубление, м.	2,6
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	простые створные
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления
Наличие перепланировок	между помещением и лестничной клеткой оборудован дверной проем и установлена металлическая дверь (фото 18).
Текущее использование	не используется, захламлено

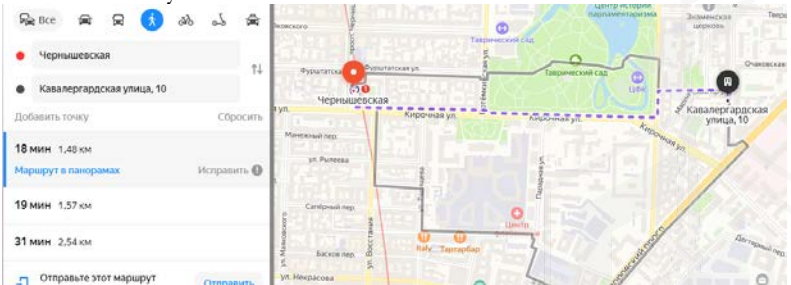


## План помещений



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, находится на красной линии Кавалергардской улицы и образует фронт ее застройки.</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 (столовая «BISTRO», гастроном, магазин «Фасоль», аптека «Мелодия здоровья» и др.)</p> <p>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 Калужский сквер, Таврический сад, музей А.В. Суворова.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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. Кавалергардская улица характеризуется низкой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Локальное местоположение также характеризуется низкой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Кирочная улица», где курсируют автобусы №№22, 46, 54, 74, 105, 169А, 181 маршрутные такси №№К-163, К-167, К-269, К-389, К-76, К-90 расположена на Суворовском проспекте на удалении около 253 метров (3 минуты пешком).</p> <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 1480 м от Объекта оценки, что составляет около 18 минут пешком.</p> 

### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02 ноября 2021г. № КУВИ-002/2021-144684644 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 13.09.2021 №07-7434/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Кавалергардская улица, дом 10, 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 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 (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



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Суворовский проспект)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

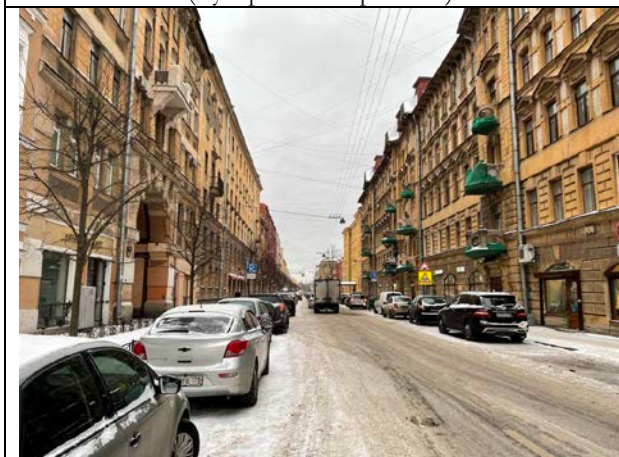


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки





Фото 11. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки

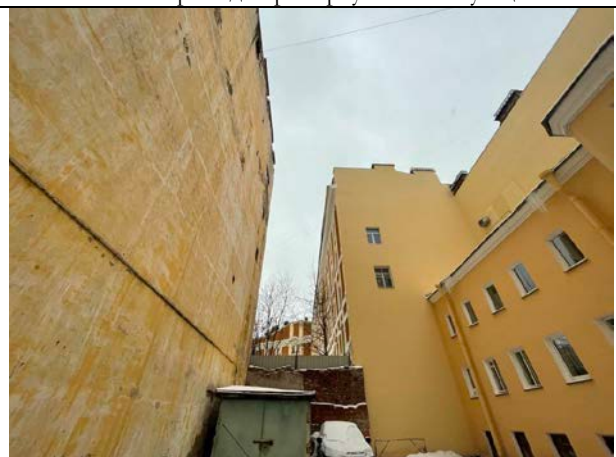


Фото 14. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Вид здания Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки (отдельный вход)



Фото 17. Лестничная клетка

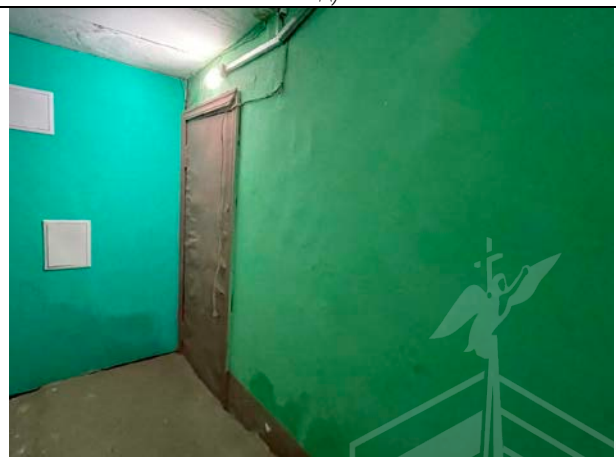


Фото 18. Входная группа Объекта оценки (общий вход)





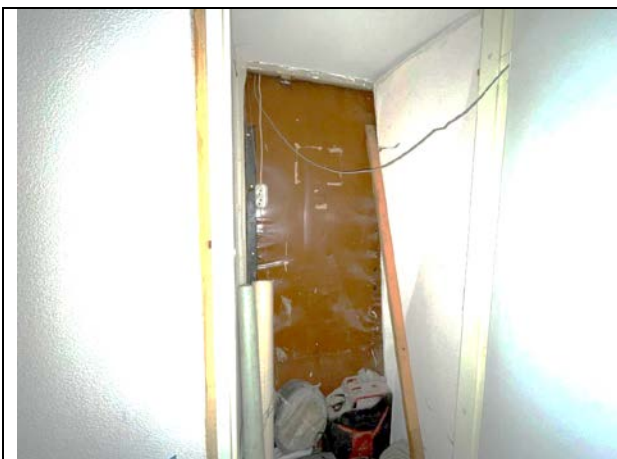


Фото 19. Входная группа Объекта оценки



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

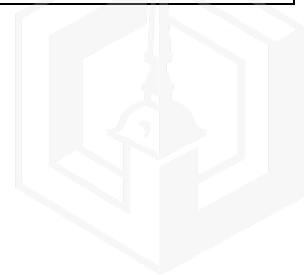




Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

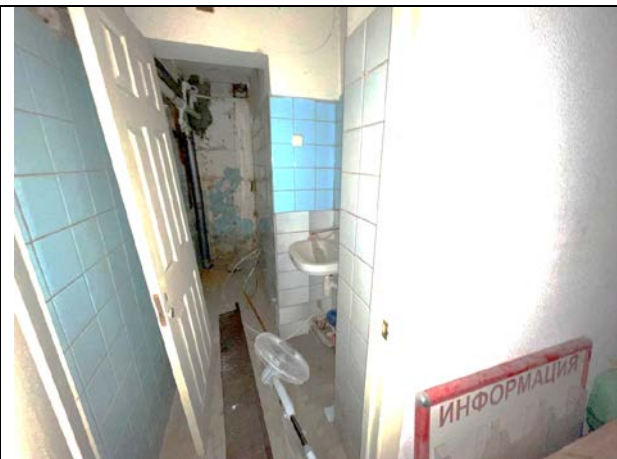


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки





# Акт осмотра помещения

## А К Т

контрольного осмотра помещения от 23 «декабря» 2021 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Кавалергардская улица дом 10, литера А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001209:3242	49,8	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, закламлено;
- Наличие перепланировок: между помещением и лестничной клеткой оборудован дверной проем и установлена металлическая дверь.

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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Кавалергардской улице в доме №10, литер А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 49,8 кв.м. Вход в помещение - отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии Кавалергардской улицы и образует фронт ее застройки. Кавалергардская улица характеризуется низкой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Локальное местоположение характеризуется низкой интенсивностью транспортных и пешеходных 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 (столовая «BISTRO», гастроном, магазин «Фасоль», аптека «Мелодия здоровья» и др.). 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

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>5 060 000</b>
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	101 606
Диапазон стоимости, руб.	4 554 000 – 5 566 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 216 666,67
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	84 672

