

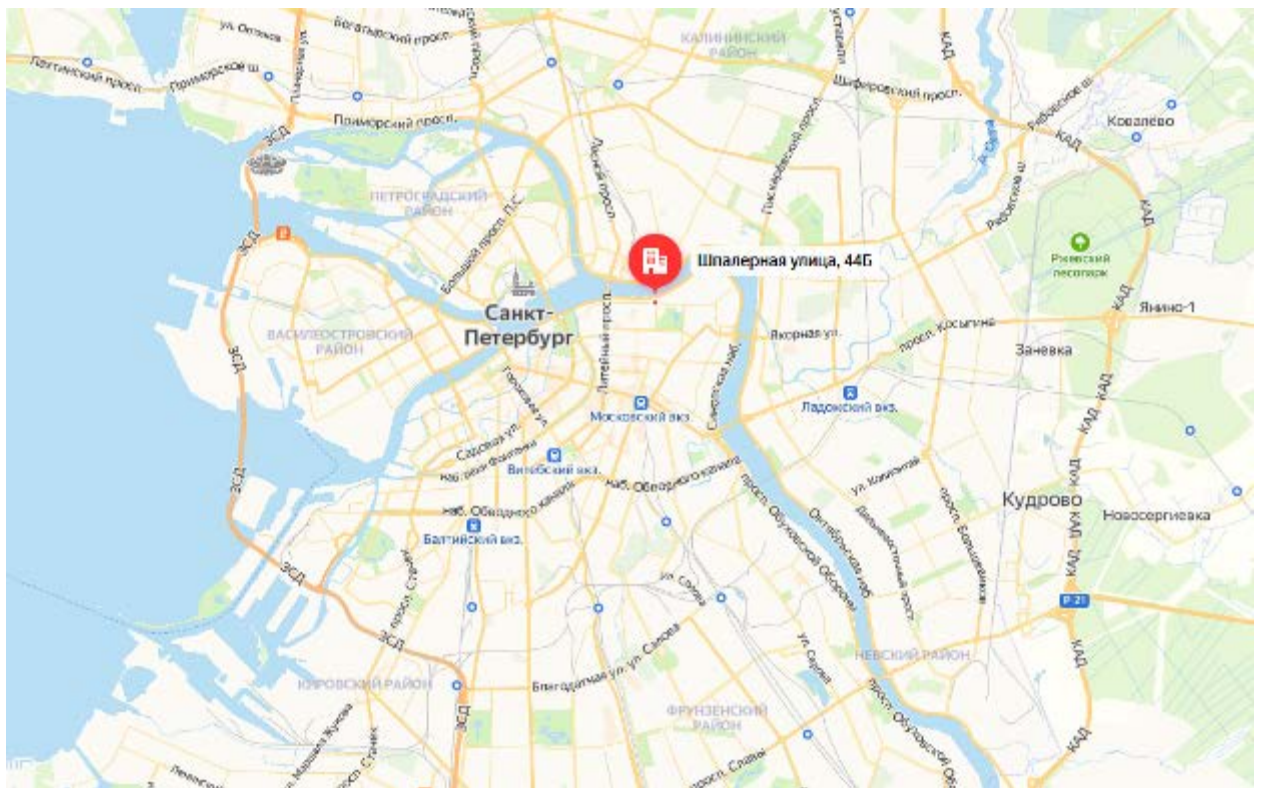
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенного помещения по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 44б, лит. А, пом. 4-Н**

**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки: 01 декабря 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения объекта**

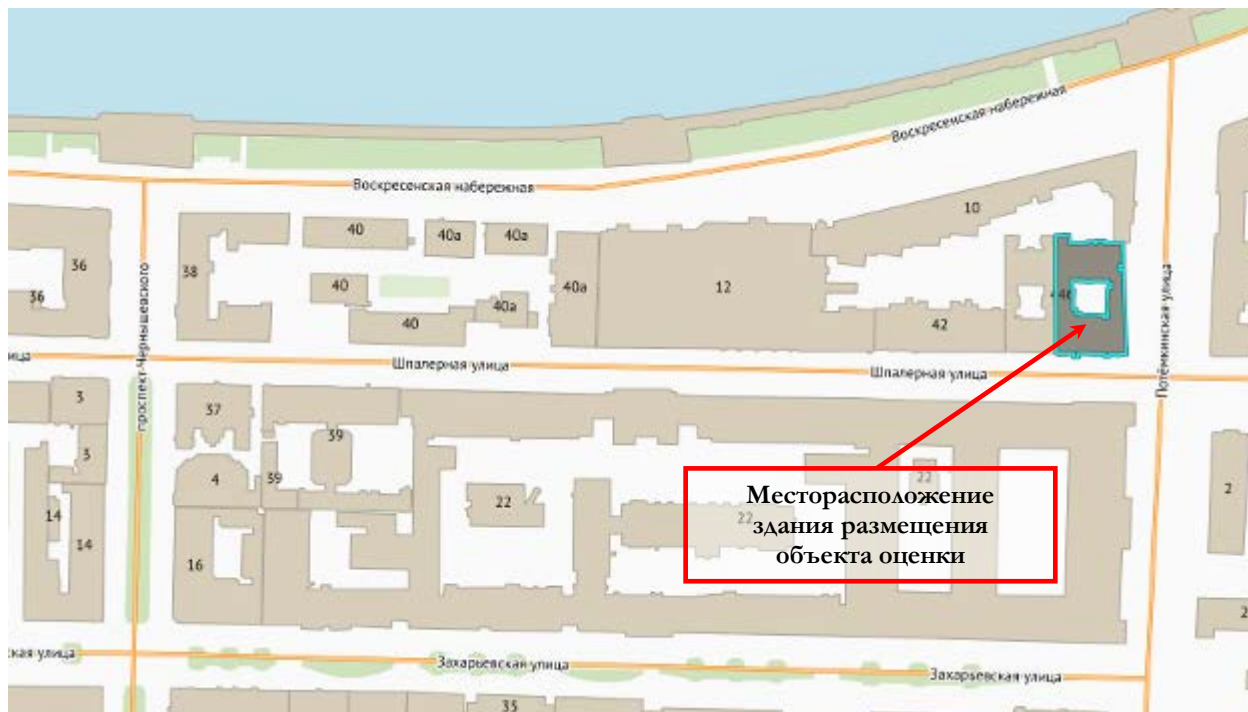


*Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты*



*Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС*





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

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1899
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	7, в том числе 1 подземный
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

## 2.3. Описание встроенного помещения

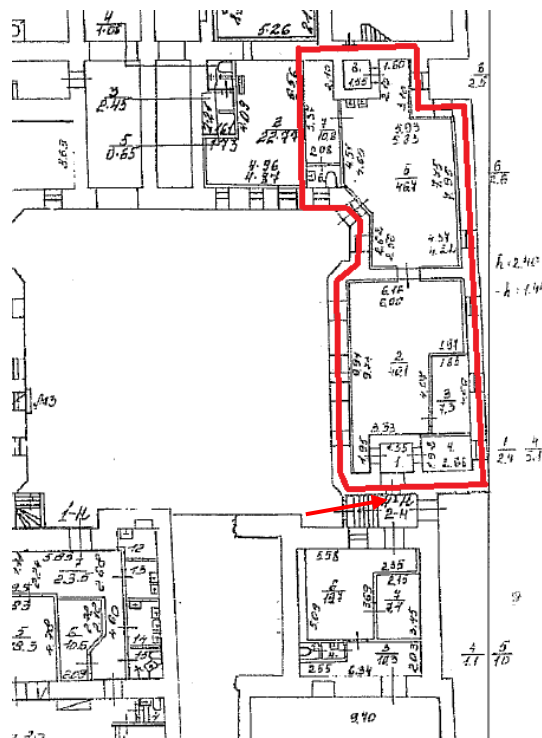
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид Объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер Объекта	78:31:0001027:2147
Общая площадь, кв. м	117,5
Занимаемый Объектом этаж	подвал
Состояние	неудовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	общий вход со двора
Высота помещения	2,40
Заглубление, м	1,44
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	не используется, захламлено

<sup>1</sup> Согласно данным приведенным на сайте «Росреестр», адрес в сети интернет: <https://pkk.rosreestr.ru>



## План помещения



→ Схематичное обозначение общего входа 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 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 (продуктовый магазин, медицинский центр «Аллергоцентр Плюс», Релпол-Элитим, торгово-производственная компания и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (например, общественная организация «Комитет по защите прав автовладельцев» и ТСЖ «Дом архитектора С.Г. Гингера»).</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-5-этажной брандмауэрно-дворовой жилой застройкой второй половины XVII-XIX вв.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в шаговой доступности расположены Таврический сад, сад Салтыкова-Щедрина и множество скверов.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков улицы Шпалерная характеризуется как низкая.</p> <p>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.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена возле здания расположения Объекта оценки на улице Шпалерная, где курсируют автобусы №№ 46, 54, 136 и маршрутное такси №76.</p> <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 850 м.</p>

### 2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 13.03.2020 №78/001/004/2020-31711, зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта, Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта. Дата государственной (далее гос.) регистрации: 30.05.2016, номер гос. регистрации: 78-78/042-78/042/001/2016-902/44. Срок, на который

установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичное. Основание гос. регистрации: Закон Санкт-Петербурга № 174-27 от 23.07.1999.

Согласно Распоряжению КГИОП от 29.04.2016 № 40-70 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом, в котором: в 1912-1913 гг. проходили совещания фракции большевиков IV Государственной думы и членов редакции газеты «Правда» (кв.32); в 1916-1917 гг. жил философ, писатель Розанов Василий Васильевич», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1. Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ):

- на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

#### Фотографии объекта

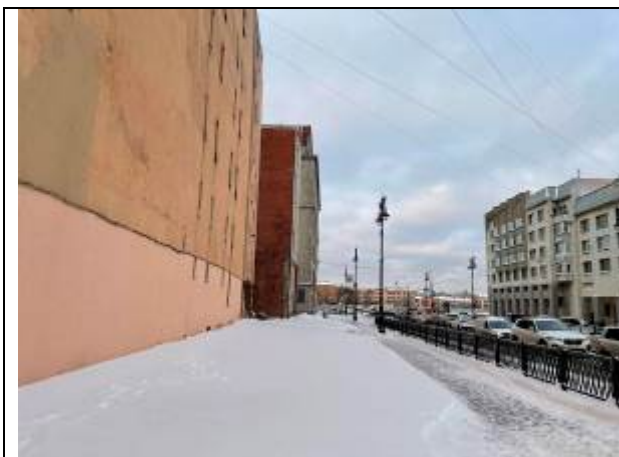


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Потёмкинская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Потёмкинская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Потёмкинская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Захарьевская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Чайковского)



Фото 8. Адрес Объекта оценки



Фото 9. Вид здания расположения Объекта оценки  
(Шпалерная улица)



Фото 10. Вид здания расположения Объекта оценки  
(Шпалерная улица)

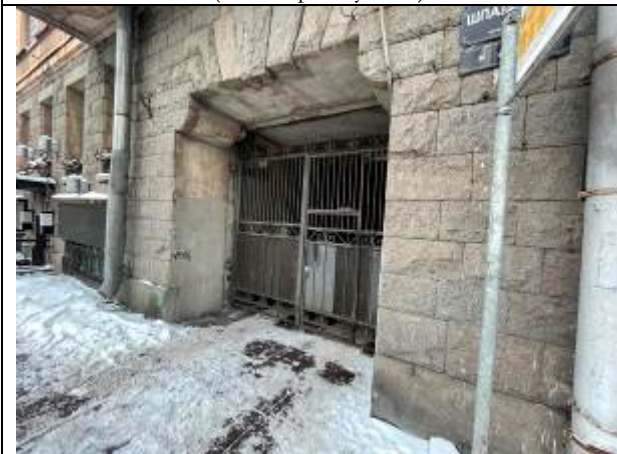


Фото 11. Проход через арку



Фото 12. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 13. Общий вид здания со стороны двора



Фото 14. Вход в Объект оценки



Фото 15. Оконная группа объекта оценки



Фото 16. Смежное помещение (магазин)



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



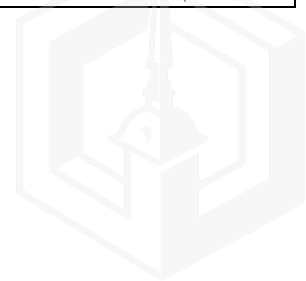
Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



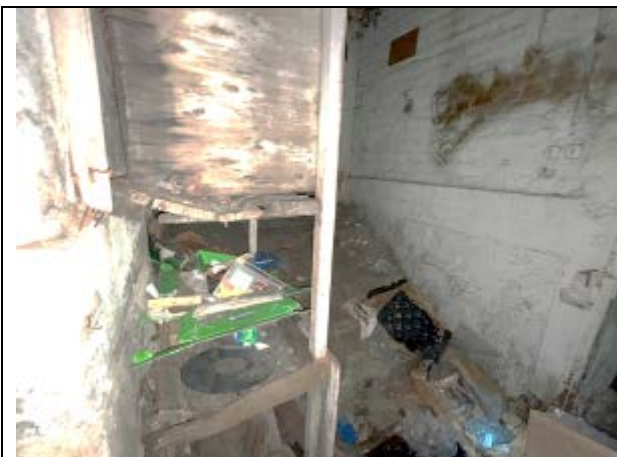


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Входная группа Объекта оценки



Фото 24. Входная группа 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

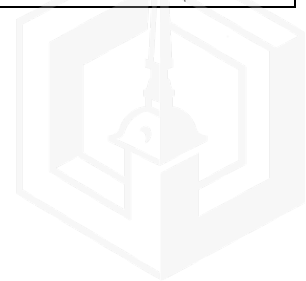




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



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

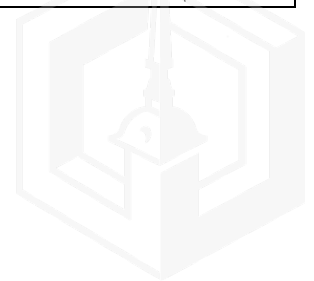






Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. 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

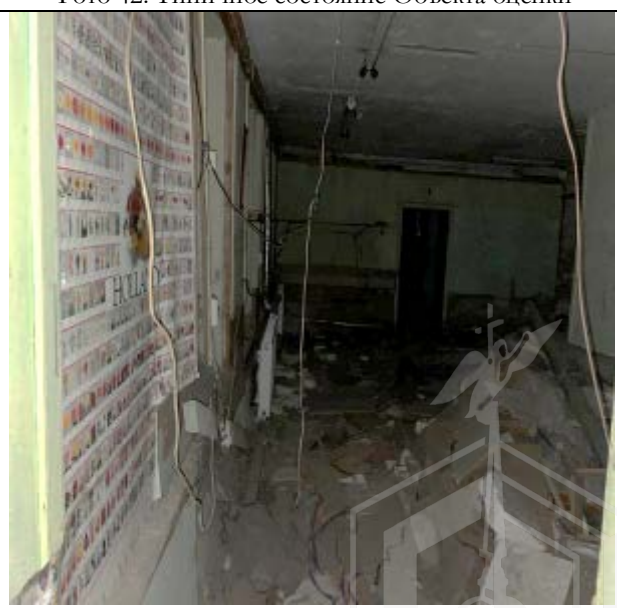


Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



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



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 01 «декабря» 2021 года

1. Адрес объекта Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 44б, литера А, пом. 4-Н

⊕ Данные по объекту капитального строительства и земельному участку


Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
78:31:0001027:2147	117,5	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Вход общий со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используется;
- Помещения частично захламлены;
- Перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



## 2.5. 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 № 44б, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 117,5 кв. м. Имеется общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное.
- 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 (продуктовый магазин, медицинский центр «Аллергоцентр Плюс», Релпол-Элитим, торгово-производственная компания и другие).

Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (например, общественная организация «Комитет по защите прав автовладельцев» и ТСЖ «Дом архитектора С.Г. Гингера).

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности подвальный этаж расположения и общий вход со двора, позволяют позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного назначения.

## 2.6. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>4 780 000</b>
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	40 681
Диапазон стоимости, руб.	4 302 000 – 5 258 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	3 983 333,33
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	33 901

