

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

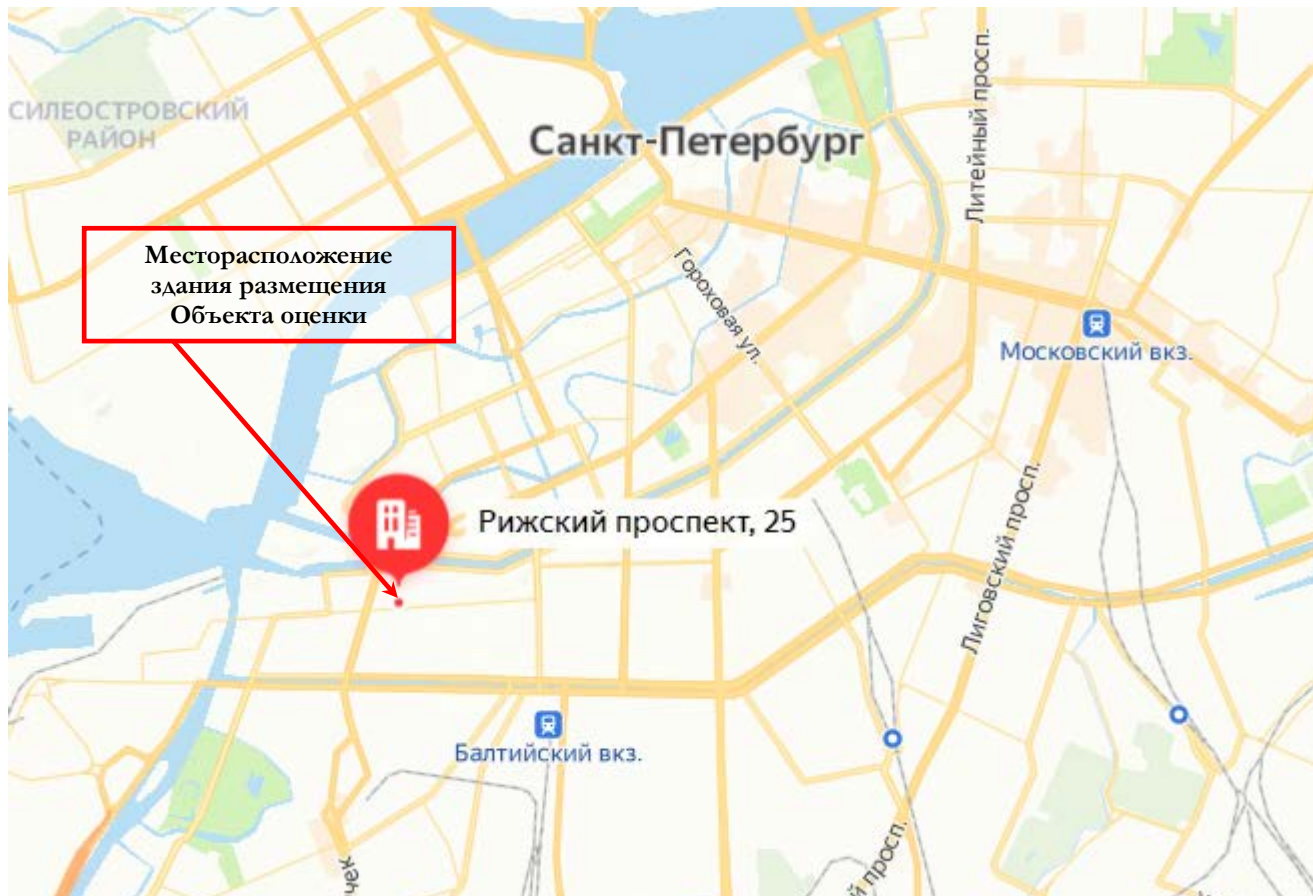
г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 25, литера А, пом. 6-Н

1. Данные об отчете

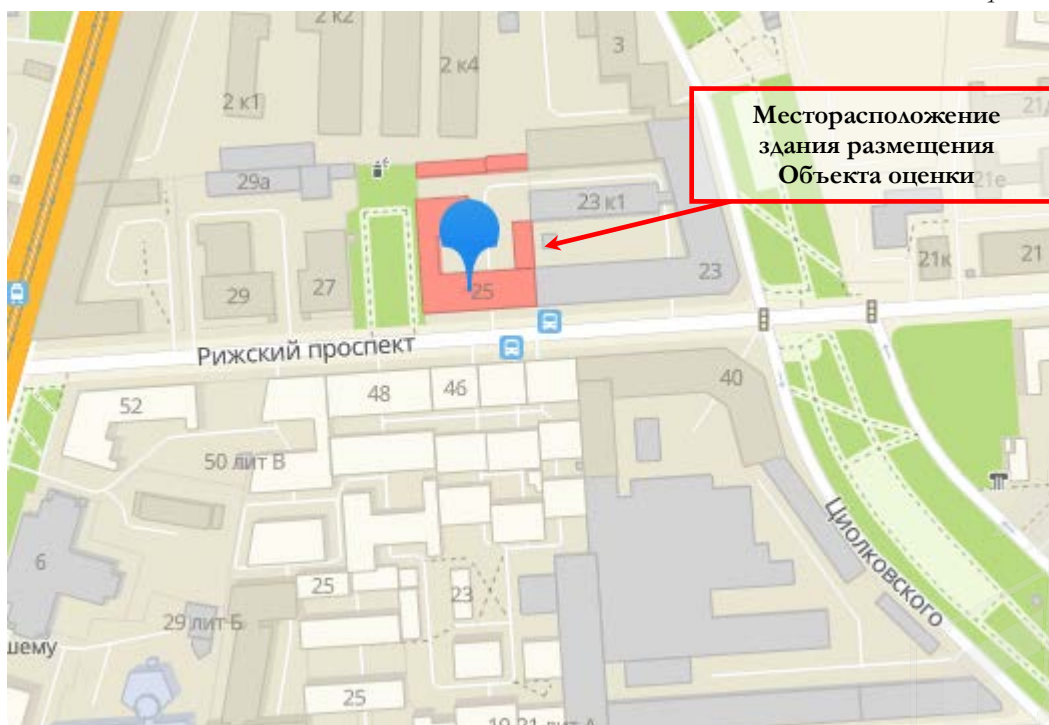
- 1.1. Дата проведения оценки: 18 января 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

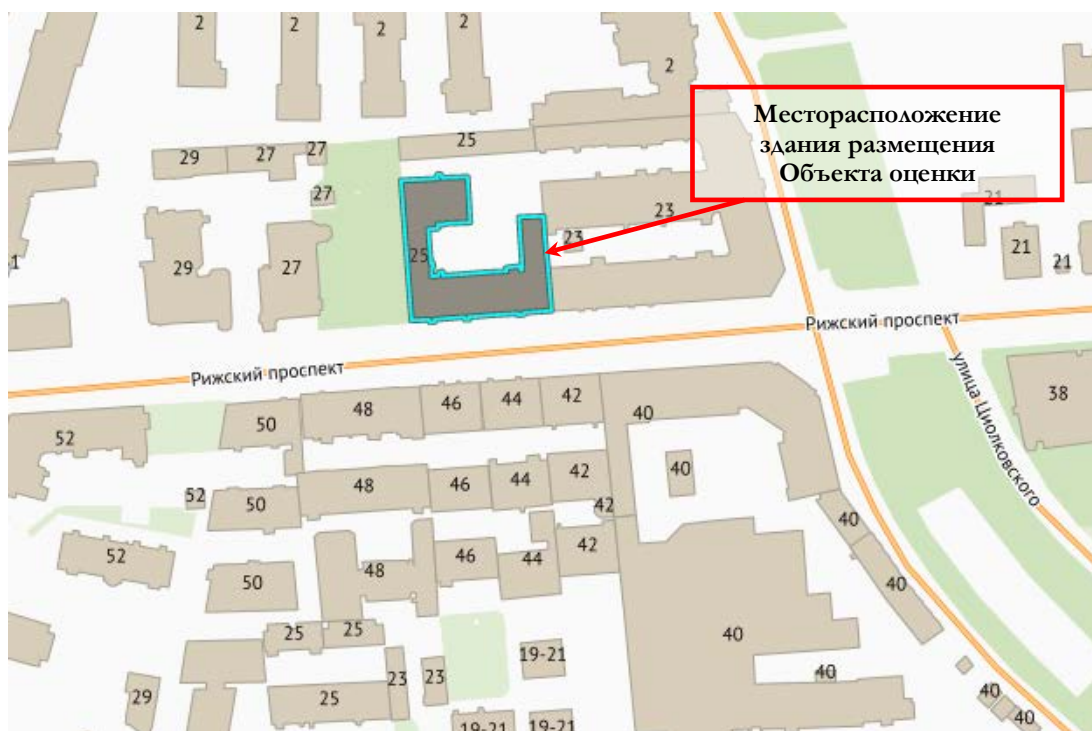
2.1. Карта местоположения объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта карты 2ГИС



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917 ²
Год последнего капитального ремонта	1958
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

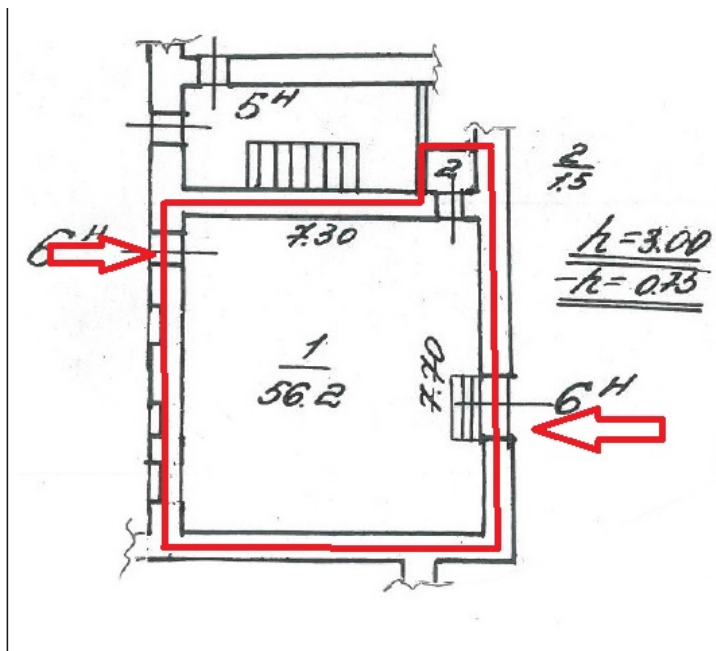
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001611:1079
Общая площадь, кв. м	57,7
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют (заложены кирпичом и защиты металлическими листами)
Вход	отдельный вход со двора
Высота помещения, м	3
Заглубление, м	нет данных
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц
Наличие перепланировок	в результате осмотра перепланировки не обнаружены

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

² Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/131023/info/>



План помещения

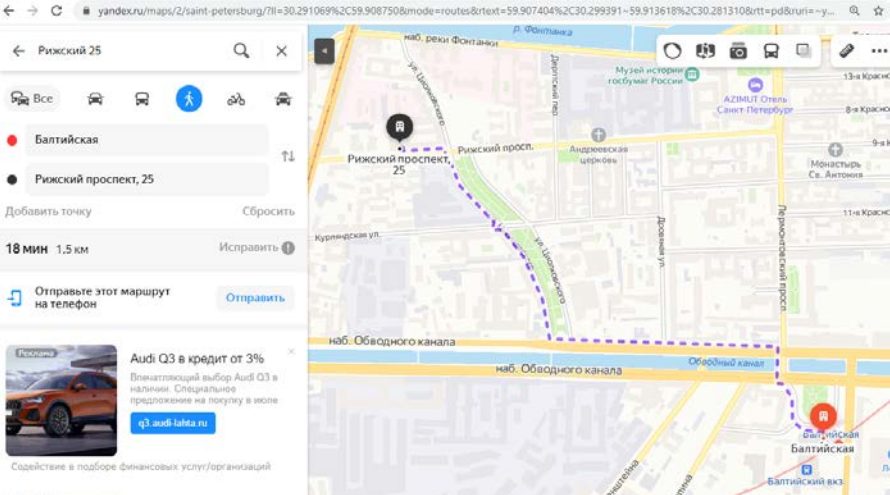


вход в Объект оценки –



Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится объект оценки, расположено на «красной линии» Рижского проспекта. Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (аптека, салон красоты, продуктовый магазин, стоматологическая клиника и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения. В соседних зданиях располагаются такие организации как: отделение «Почты России», «Парикмахерская», хостел «Lucky Place» и другие фирмы.
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.)	Социальная инфраструктура микрорайона достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, кафе, рестораны и другое. В районе расположения Объекта оценки есть много учреждений дошкольного и среднего образования. В пешей доступности (на расстоянии от 200 до 500 метров) расположены Клиника высоких медицинских технологий им. Н. И. Пирогова СПбГУ, поликлиника, ГБУ Спортивная школа олимпийского резерва № 1 Адмиралтейского района Санкт-Петербурга и другие учреждения различных направлений.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения объекта оценки.
Расположение Объекта оценки	Объект оценки расположен во дворе, куда можно попасть через арку дома по адресу Рижский проспект 25, также к Объекту оценки можно подойти со стороны двора дома по адресу Рижский проспект 23. Двор имеет свободный доступ. Имеется возможность транспорту подъехать вплотную ко входу для проведения разгрузки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Рижский проспект характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Циолковского» расположена на Рижском проспекте 23, на удалении около 50 м, где курсируют: - автобус №43; - маршрутные такси № К-90, К-115 и К-177. Так же в 4-х минутах ходьбы на Старо-Петергофском проспекте, расположена остановка общественного транспорта «Рижский проспект», здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:

	• автобусы №2, №6 и №49; • маршрутные такси: К-1, К-169, К-177, К-195, К-2, К-306, К-6к. Ближайшая станция метро «Балтийская» расположена в шаговой доступности (согласно данным Яндекс-карты, около 18 минут пешком).  На небольшом удалении есть станция метро «Спортивная»
--	--

2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 26.02.2021 г. № КУВИ-002/2021-16648274, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

В соответствии с письмом КГИОП от 02.03.2021 №07-1673/21-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 25, 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(32)).

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».

В соответствии с письмом КИО от 28.06.2021 №1527-РЗ покупатель обязан обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Покупатель обязан согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.3.3. Фотографии Объекта оценки

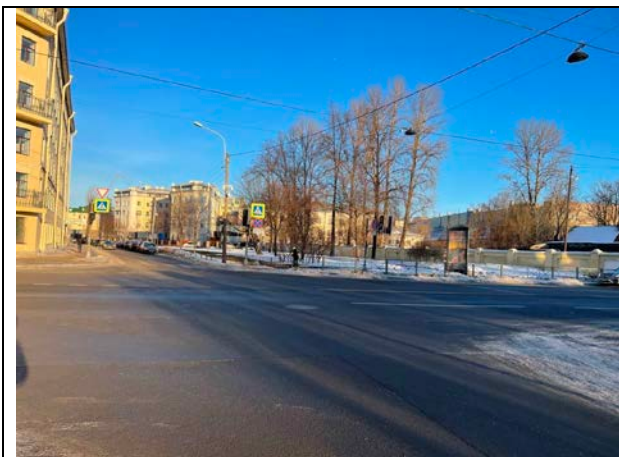


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Старо-Петергофский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Старо-Петергофский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Рижский проспект)

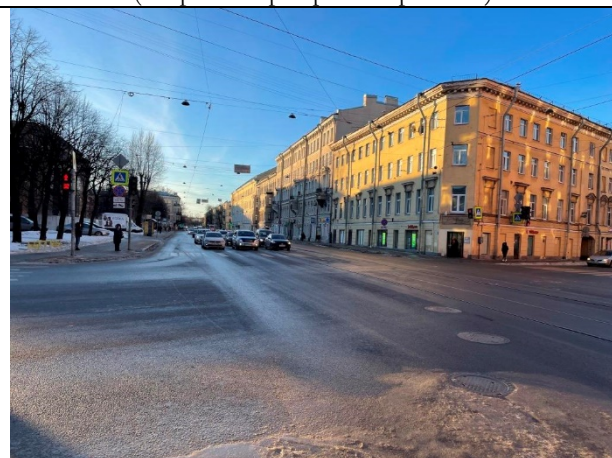


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Рижский проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Циолковского)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Циолковского)





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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Адрес объекта оценки



Фото 15. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку



Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки

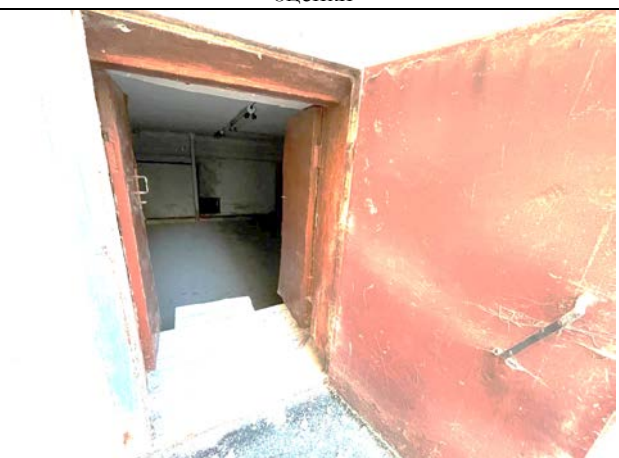


Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

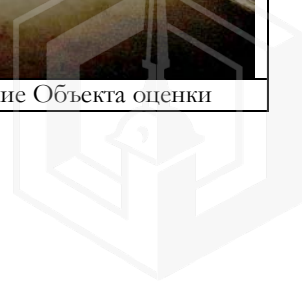




Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

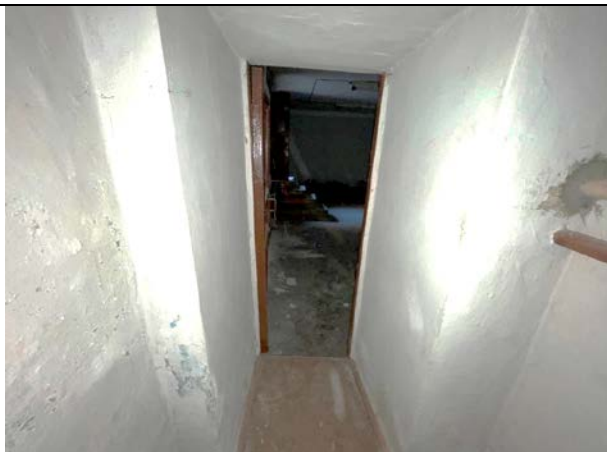


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Входная группа Объекта оценки, второй отдельный вход со двора



Фото 30. Входная группа Объекта оценки, второй отдельный вход со двора

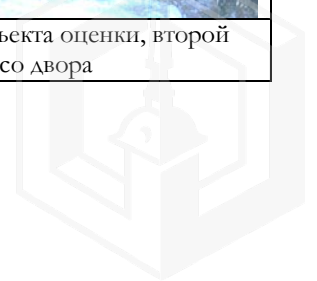




Фото 31. Входная группа Объекта оценки, второй отдельный вход со двора



Фото 32. Входная группа Объекта оценки, второй отдельный вход со двора

2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 18 «января» 2022 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 25, литера А, пом. 6-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:32:0001611:1079	57,7	цокольный	*	.*	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход со двора;
- Наличие окон: отсутствуют (проемы заложены кирпичом и защиты металлическими листами);
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Выявленные перепланировки – в результате осмотра перепланировки не обнаружены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта оценки было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 6-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга в доме №25, литера А на Рижском проспекте.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 57,7 кв. м. Имеется 2 отдельный вход со двора. Состояние объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект обеспечен инженерными коммуникациями – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.
- Рижский проспект характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Объект оценки находится во дворе со свободным доступом. Возможен подъезд транспорта вплотную ко входу в Объект оценки.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной линии».

Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (аптека, салон красоты, продуктовый магазин, стоматологическая клиника и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.

Вышесказанное, а именно хорошая транспортная доступность, а также характеристики самого помещения, в частности цокольный этаж расположения и отдельный вход со двора, позволяет позиционировать объект оценки в секторе встроенных помещений складского (свободного) назначения.

3.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 100 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	71 057
Диапазон стоимости, руб.	3 690 000 – 4 510 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	59 214
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	3 416 666,67

