

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

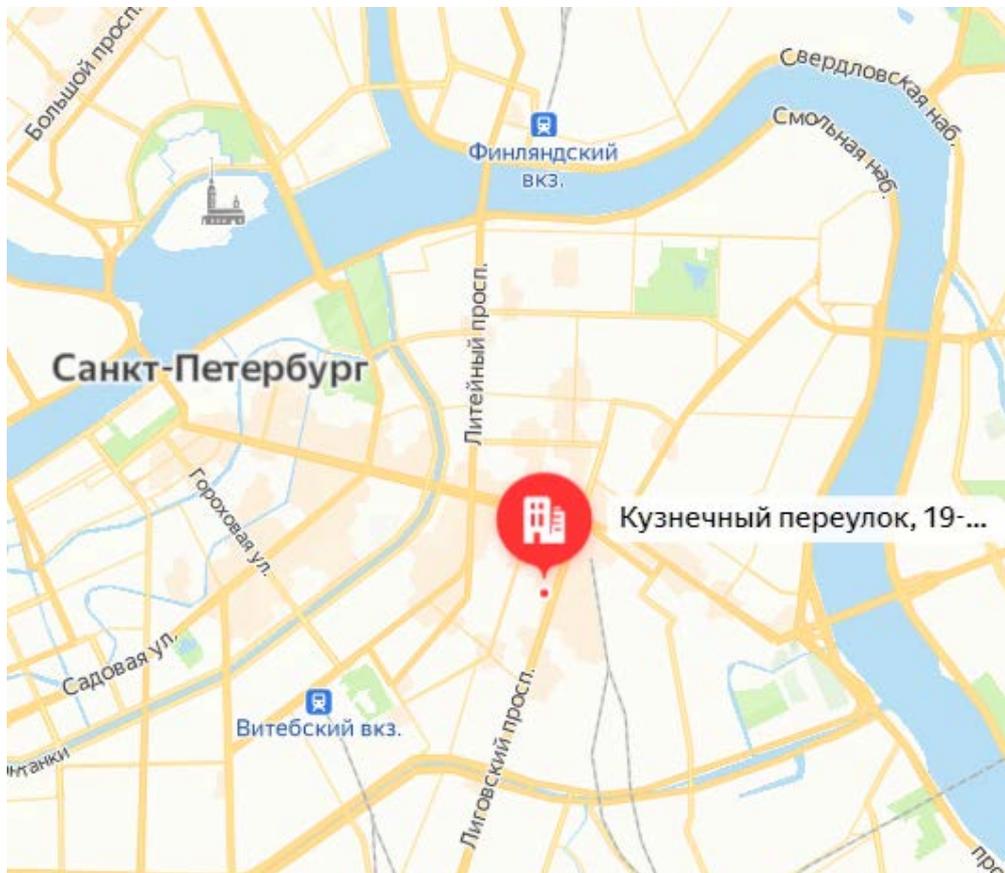
г. Санкт-Петербург, Кузнечный пер., д 19-21, литера П, помещение 5-Н

1. Данные об отчете

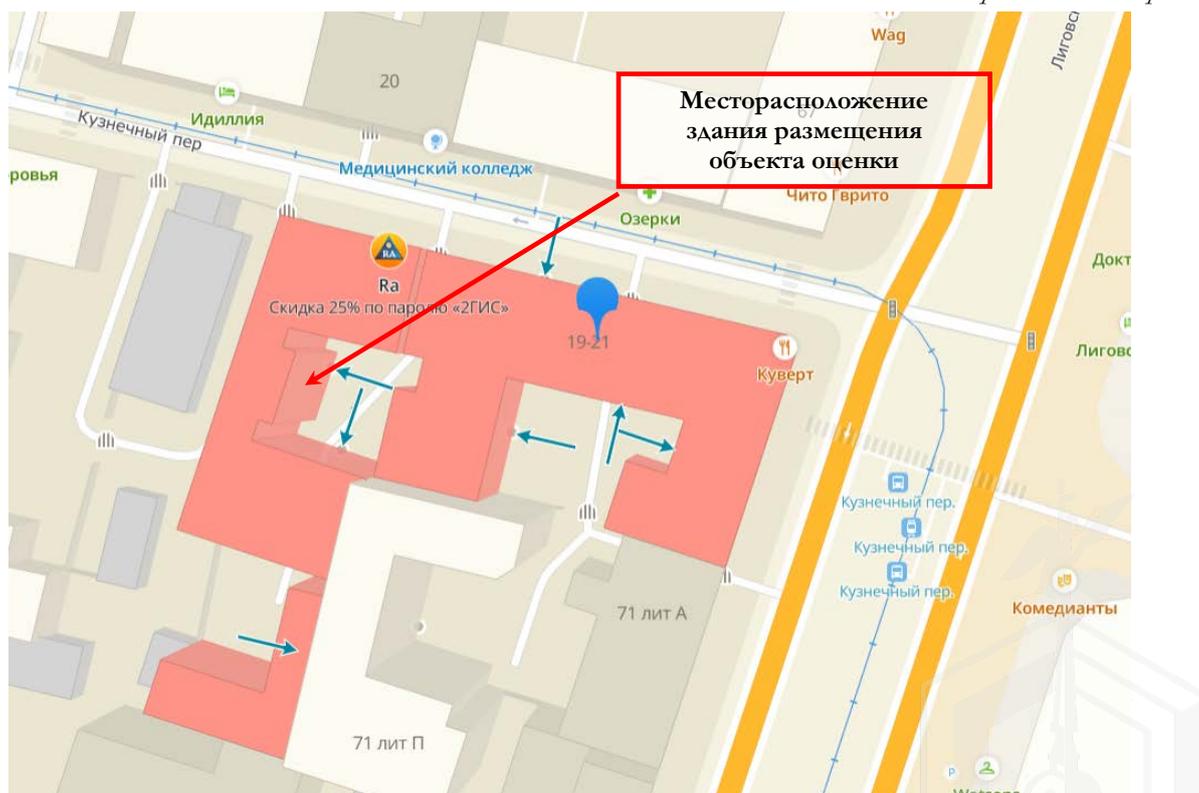
- 1.1. Дата проведения оценки: 16.03.2022
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

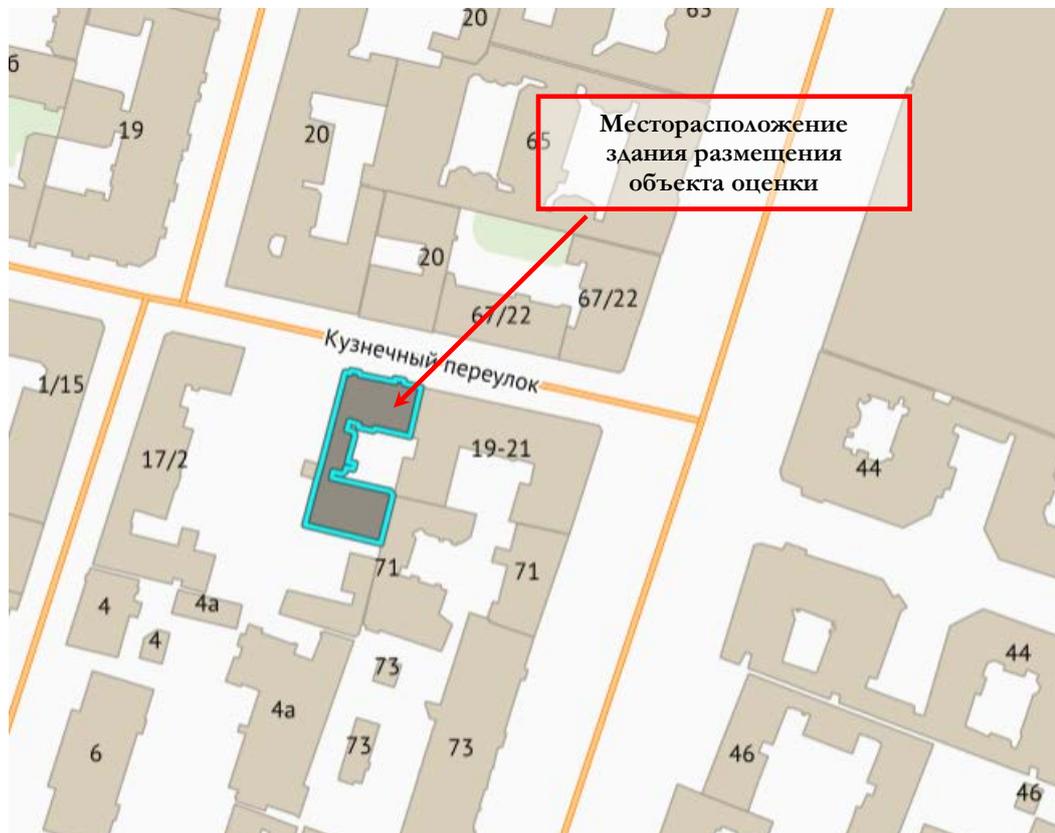
- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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 оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001047:2036
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1899(согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/82133/info/)
Год последнего капитального ремонта	1973 год
Этажность	5 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/82133/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Кузнечного переулка. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли продовольственные магазины, предприятия общепита (кафе «Куверт», «Ленинградские булочные»), мини-отели (гостиница «Ра»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки расположено много различных организаций торговли (розничные магазины, торговые центры).
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен сад «Сан Галли», в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры (музей-квартира Л.Н. Гумилёва, музей Ф.М. Достоевского) и искусства (Центр современного искусства имени Сергея Курёхина, театр «Комедианты»).
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Кузнечный переулок в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Кузнечный переулок» расположена на удалении около 100 метров (1 минута пешком), где курсируют: <ul style="list-style-type: none">• автобусы №№ 3, 26, 54, 65,74, 76, 91, 141• трамвай №№ 16, 25, 49. Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 480 м от Объекта оценки, что составляет около 6 минут пешком. Также в шаговой доступности (7 минут пешком) расположена станция метро «Владимирская». Недалеко от Объекта оценки расположен Московский вокзал.

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.05.2020 №78/001/004/2020-66674 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 24.07.2020 № 01-25-13113/20-0-1/2 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Кузнечный пер., д. 19-21, литера. П, помещение 5-Н, 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 07.07.2016) «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».

2.3.4. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)

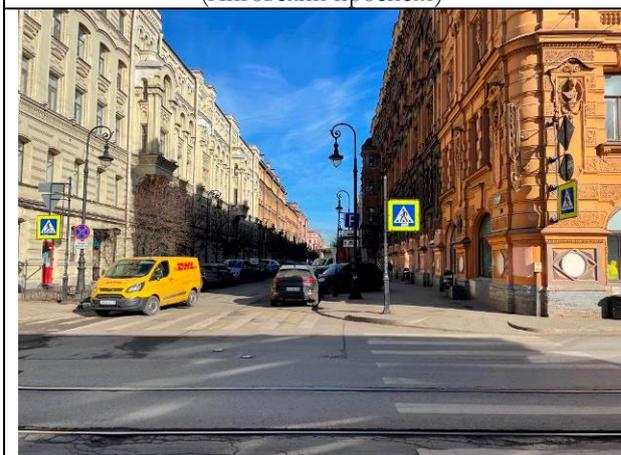


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Коломенская улица)

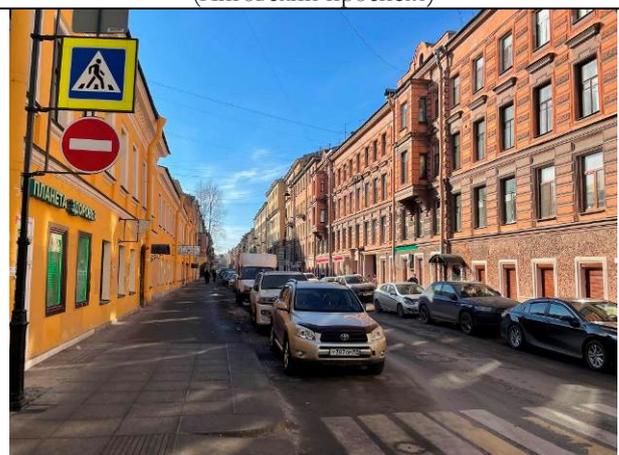


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Коломенская улица)

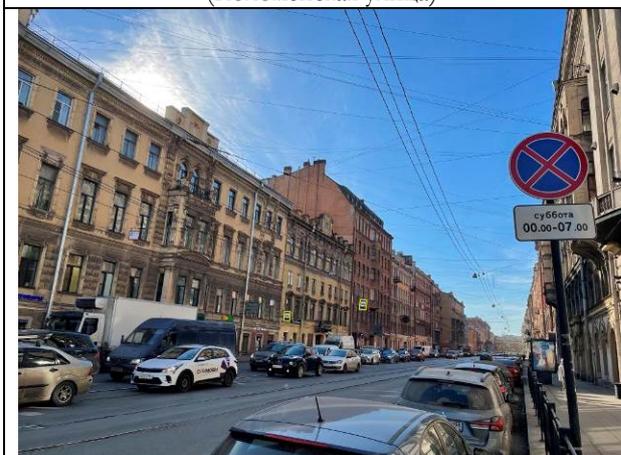


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Марата)

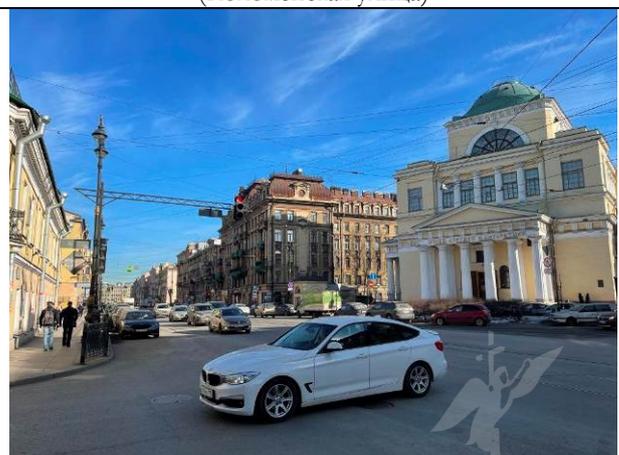


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Марата)



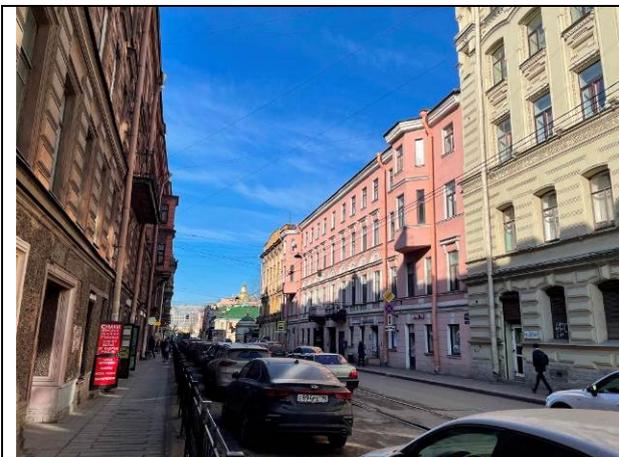


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кузнечный переулок)

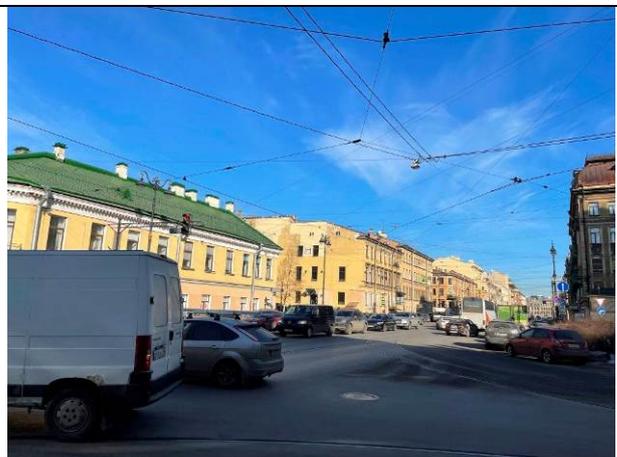


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Марата)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки



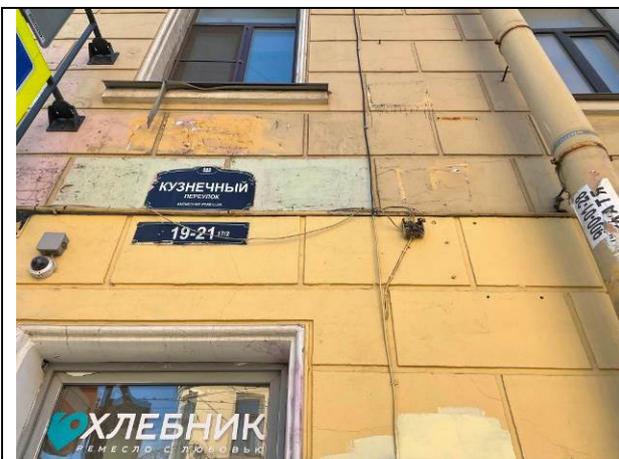


Фото 15. Адрес Объекта оценки



Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки

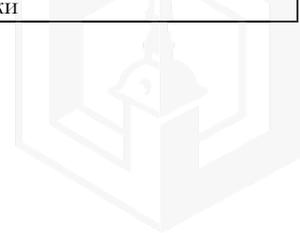




Фото 23. Входная группа Объекта оценки



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

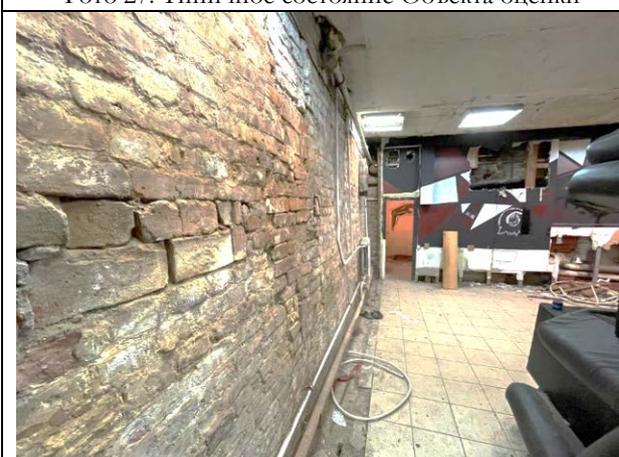


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



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. 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



Фото 51. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 52. Оконная группа Объекта оценки



Фото 53. Оконная группа Объекта оценки



2.3.5. Акт осмотра помещения

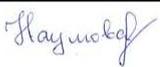
А К Т контрольного осмотра помещения от 16 «марта» 2022 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Кузнечный пер., д 19-21, литера П, помещение 5-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001047:2742	148,1	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: 2 отдельных входа со двора;
- Состояние: неудовлетворительное.
- Текущее использование: не используется.
- Выявленные перепланировки: между ч.п. 7, 8, 9, 10, между ч.п. 5 и ч.п. 6, между ч.п. 3 и ч.п. 4 демонтированы перегородки; в ч.п. 3 установлены перегородки, заложены оконные проемы.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 5-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга в Кузнечном переулке в доме №19-21, литера П.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 148,1 кв.м., высота потолка в помещении - 3 м. Вход в помещение - 2 отдельных со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, а также объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли продовольственные магазины, предприятия общепита (кафе «Куверт», «Ленинградские булочки»), мини-отели (гостиница «Ra»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки, так же расположены различные организации торговли (розничные магазины, торговые центры).

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие двух отдельных входов со двора, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения (универсальное коммерческое использование).

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 800 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	52 667
Диапазон стоимости, руб.	7 020 000 – 8 580 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	6 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	43 889

