

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенных помещений по адресу:

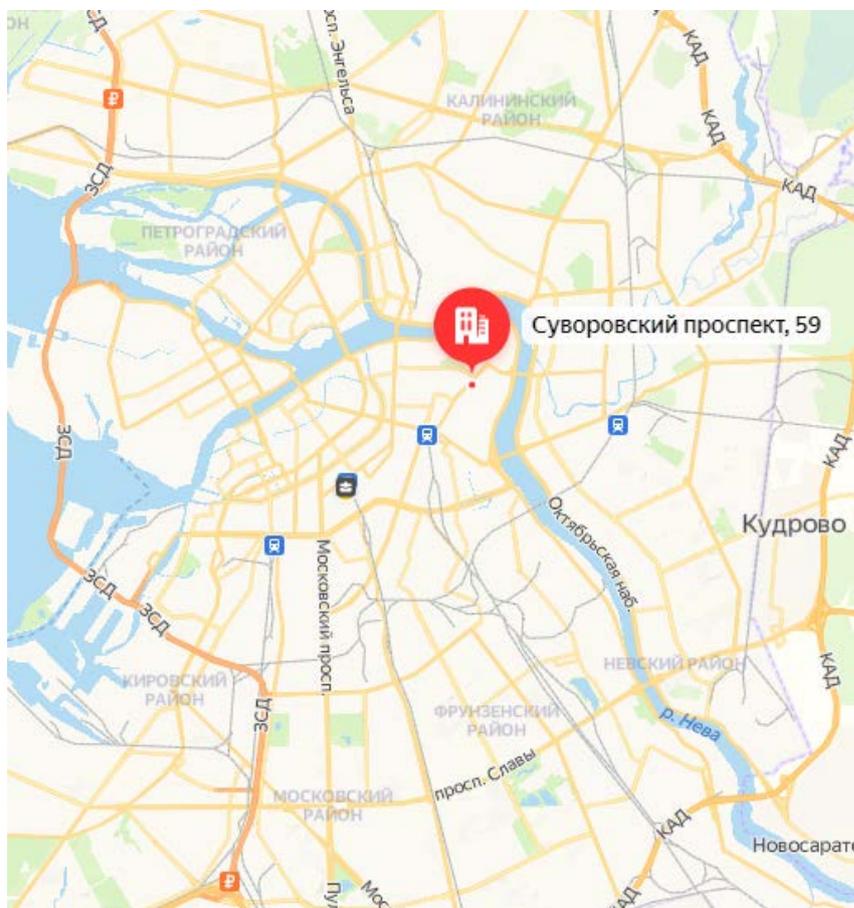
г. Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом 59, литера. А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

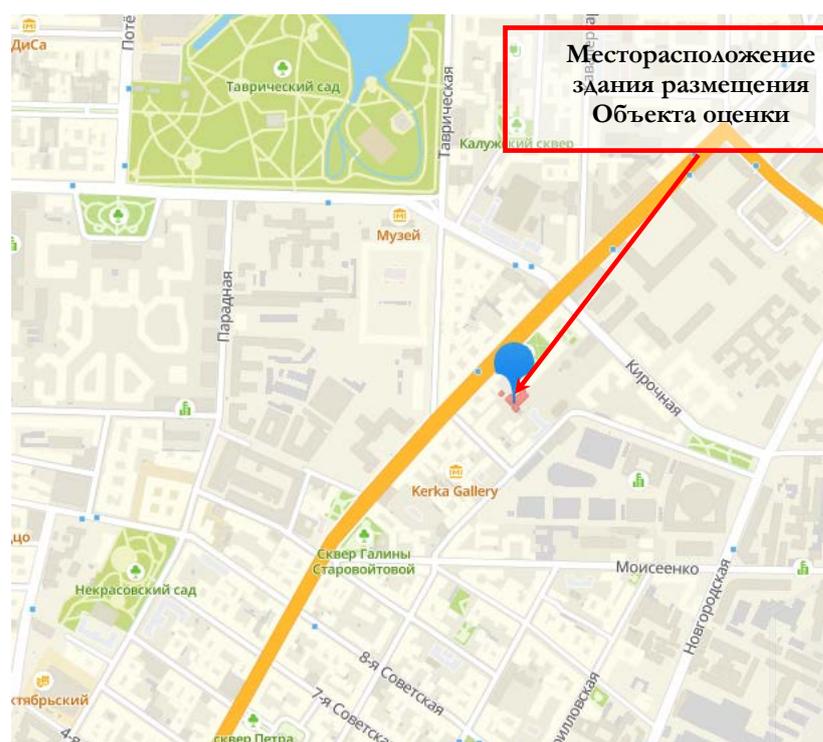
- 1.1. Дата проведения оценки: 17 декабря 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001120:2005
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1912
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Площадь здания, кв. м	4746,2
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

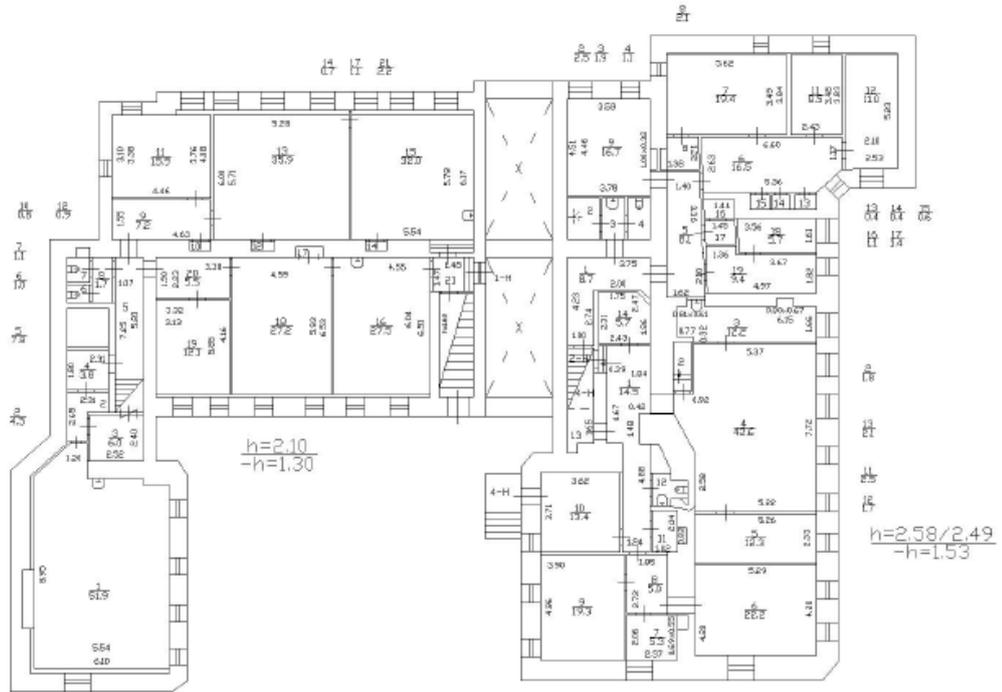
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001120:2507
Общая площадь, кв. м	160,6
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения	2,58/2,49 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	простые
Вход	отдельный со двора, общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Текущее использование	не используется, частично захламлен
Наличие перепланировок	установлена раковина

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/41160/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

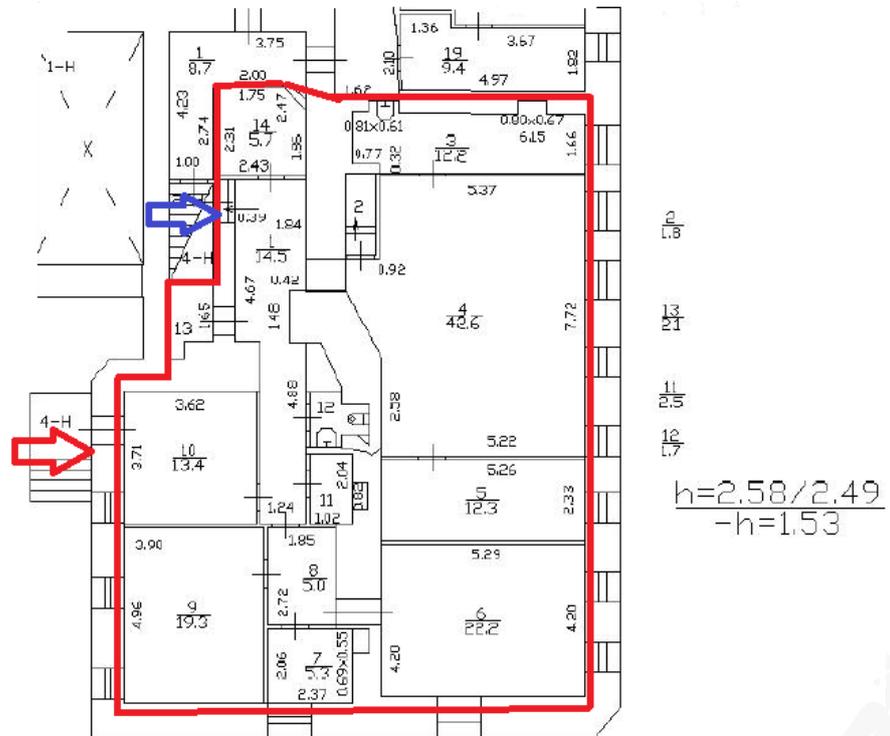


План этажа

План подвала



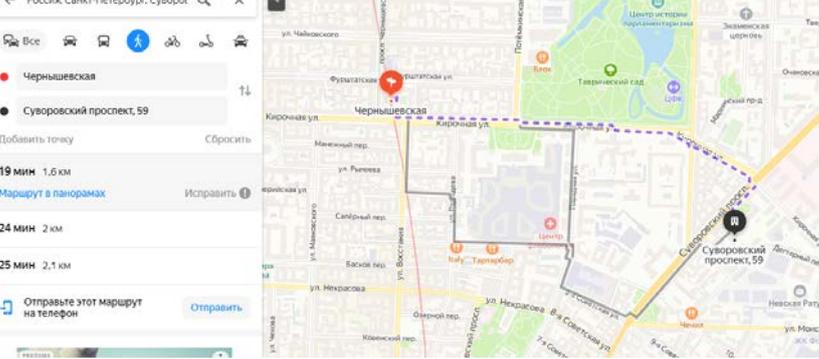
План помещений



-  — вход в Объект оценки (отдельный со двора);
-  — вход в Объект оценки (общий со двора);



2.4. 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 внутри квартала. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин постельных принадлежностей Yves Delorme, кафе Аврора, Грэми и др.). Дворовые помещения на нижних этажах, как правило, используются как офисные, этажи выше – жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной застройкой XVIII -XX-го вв.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности Таврический сад. В непосредственной близости – сквер Финансистов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности музей Суворова.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Доступ к Объекту</p>	<p>Проход к Объекту осуществляется через арку соседнего дома, расположенного по адресу Суворовский проспект дом 61. Также во двор к Объекту оценки можно попасть через Заячий переулок дом 2.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Суворовский проспект является одной из крупнейших автомагистралей города. Локальное внутриквартальное местоположение Объекта характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Заячий переулок» расположена на расстоянии около 100 метров, здесь курсируют автобусы №№46,54,74,181, троллейбусы №№5,7,11,16,33 и маршрутное такси №К-76. Ближайшая станция метро «Чернышевская», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии 1600 м от Объекта оценки, что составляет около 19 минут пешком.</p> 



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 23 июля 2021г. №КУВИ-002/2021-92870717 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП № 01-25-13110/20-0-1/3 объект, находящийся по адресу: Суворовский пр., дом 59, 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: единой охранной зоне 2 (участок ОЗРЗ-2(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 (в редакции, вступившей в силу 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".

Фотографии Объекта оценки

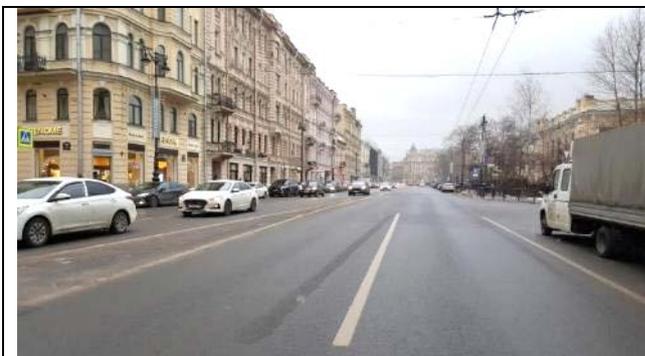


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)

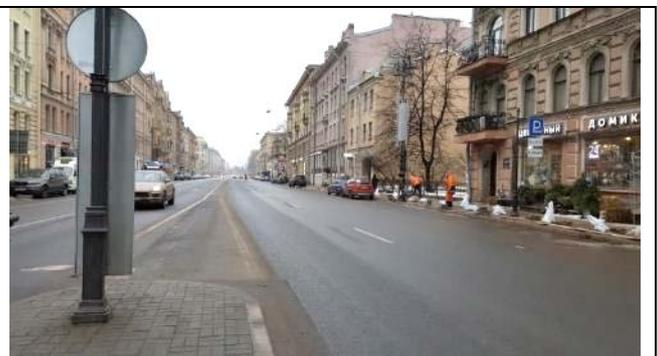


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Суворовский проспект)

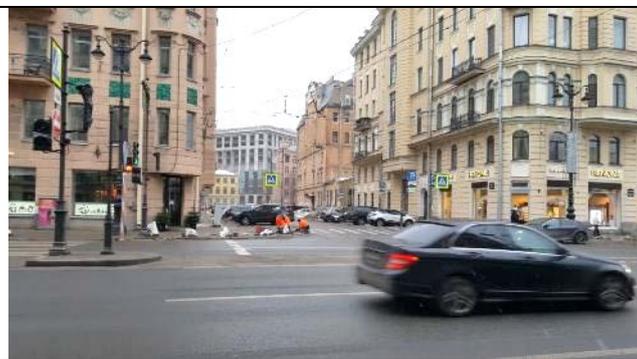


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(вид на Заячий переулок)

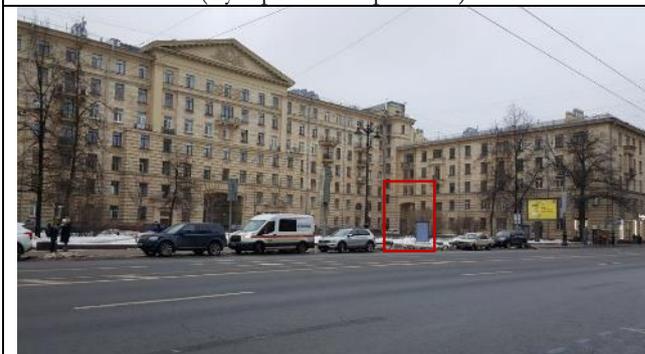


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Суворовский проспект, арка ведущая во двор Объекта оценки)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Суворовский проспект)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Заячий переулок)



Фото 10. Проход к Объекту оценки со стороны
Заячьего переулка



Фото 11. Проход к Объекту оценки со стороны
Заячьего переулка

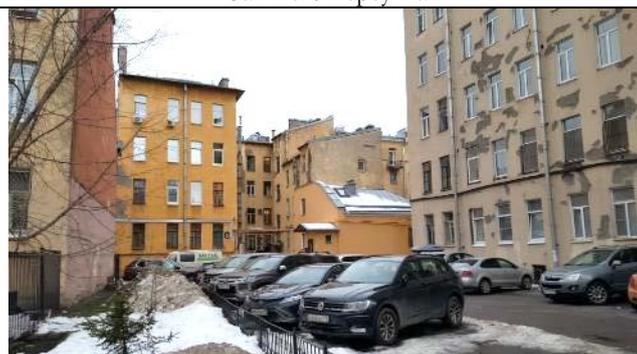


Фото 12. Дворовая территория здания Объекта оценки



Фото 13. Дворовая территория Объекта оценки (вид
арки ведущей во двор со стороны Суворовского
проспекта)



Фото 14. Вид арки ведущей во двор здания Объекта
оценки



Фото 15. Дворовая территория здания Объекта оценки



Фото 16. Дворовая территория здания Объекта оценки



Фото 17. Дворовая территория здания Объекта оценки



Фото 18. Дворовая территория здания Объекта оценки



Фото 19. Адрес Объекта оценки



Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 21. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 22. Дворовая территория здания Объекта оценки



Фото 23. Оконная группа Объекта оценки3



Фото 24. Оконная группа Объекта оценки





Фото 25. Отдельный вход в Объект оценки

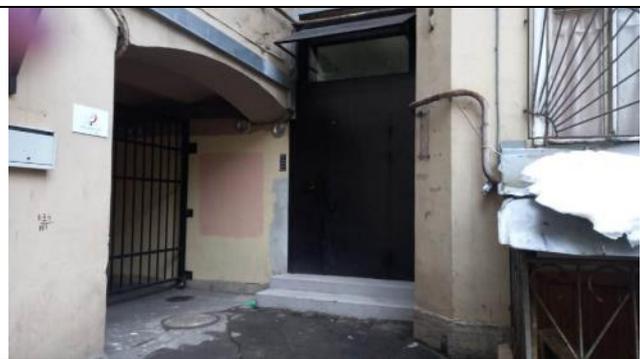


Фото 26. Общий вход в Объект оценки



Фото 27. Отдельный вход в Объект оценки



Фото 28. Общий вход в Объект оценки

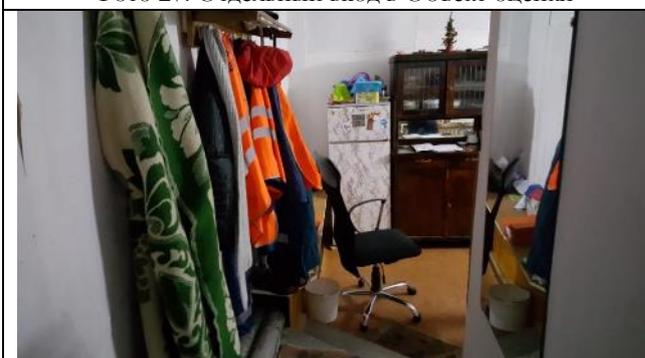


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



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



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 17 «декабря» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Суворовский пр., д.59, лит. А, пом. 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	78:31:0001120:2507	160,6	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход со двора и общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, частично захламлено;
- Выявленные перепланировки – установлена раковина.

Ф. И. О.	Коленицына Е. В.
Подпись	



2.7. 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 Суворовском проспекте в доме №59, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Вход в помещения – отдельный со двора. Благоустройство: водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится внутри квартала. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин постельных принадлежностей Yves Delorme, кафе Аврора, кафе Грэми и др.). Дворовые помещения на нижних этажах, как правило, используются как офисные, этажи выше – жилые.
- Суворовский проспект является одной из крупнейших автомагистралей города. Локальное внутриквартальное местоположение Объекта характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.

Вышесказанное, а именно местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

2.8. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	13 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	82 503
Диапазон стоимости, руб.	11 925 000 – 14 575 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	11 041 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	68 753

