

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

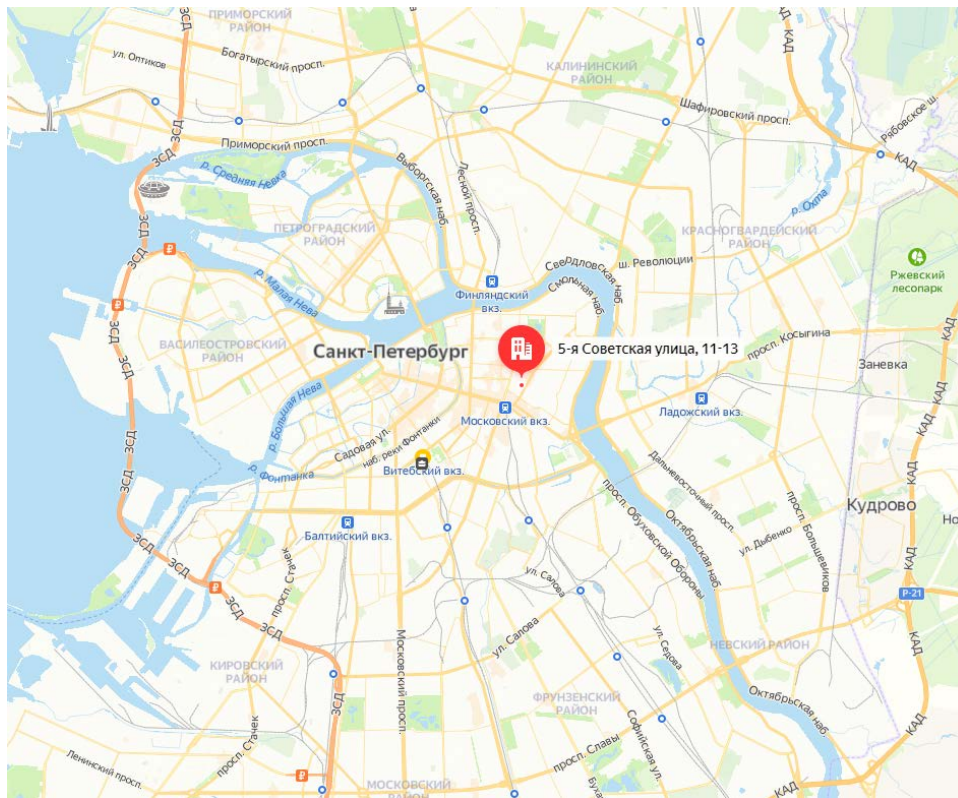
г. Санкт-Петербург, ул. 5-я Советская, дом 11-13, литера. А, помещение 7-Н

## 1. Данные об отчете

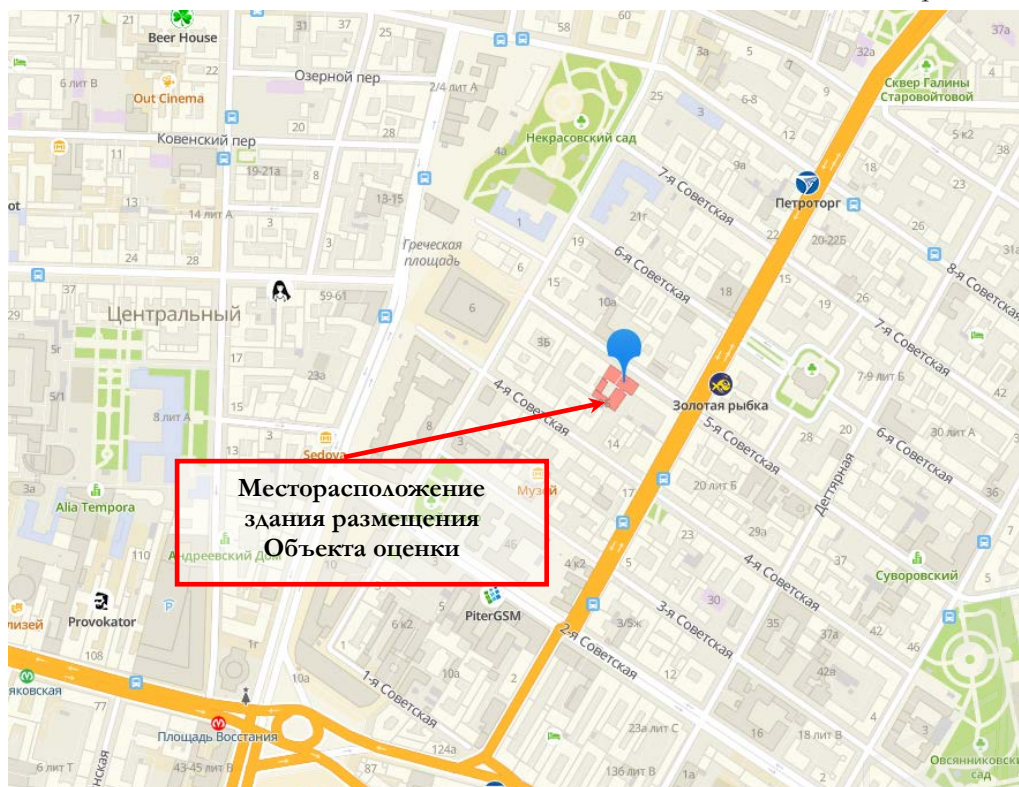
- 1.1. Дата проведения оценки: 20 января 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание Объекта оценки:

### 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



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

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

Кадастровый номер	78:31:0001466:2014
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1895
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	4 600,82
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001466:2480
Общая площадь, кв. м	9,9
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	2,75 м (в среднем)
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	заложены кирпичом
Вход	отдельный вход со двора из-под арки
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется, в помещении имущество третьих лиц
Наличие перепланировок	установлена перегородка с дверью, оборудован санузел

<sup>1</sup>Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/91823/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

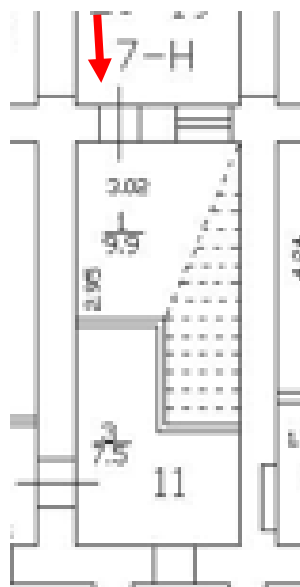


# План этажа

1 Этаж



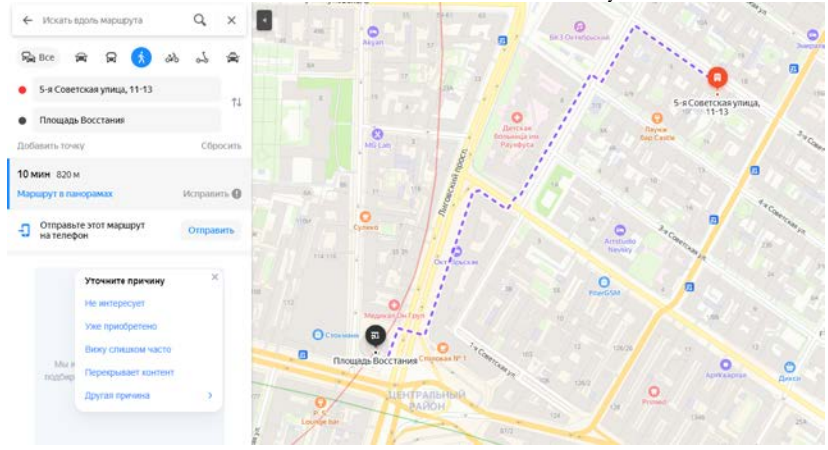
## План помещения



→ вход в Объект оценки (отдельный вход со двора из-под арки)



## 2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии 5-ой Советской улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Винлаб», рекламное агентство и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, рядом расположен Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства. В непосредственной близости (300 м) расположен БКЗ Октябрьский.</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. Интенсивность движения – средняя.</p> <p>Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «5-я Советская улица» расположена на Суворовском проспекте на расстоянии около 200 метров, здесь курсируют троллейбусы №№5,7,11,16,33 и автобусы №№ №54,181.</p> <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 820 м от Объекта оценки, что составляет около 10 минут пешком.</p> 



## 2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 13 января 2021г. № КУВИ-001/2021-482748 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 31.01.2021 № 07-6/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Советская улица, дом 11-13, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект оценки расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне 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 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 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 оценки

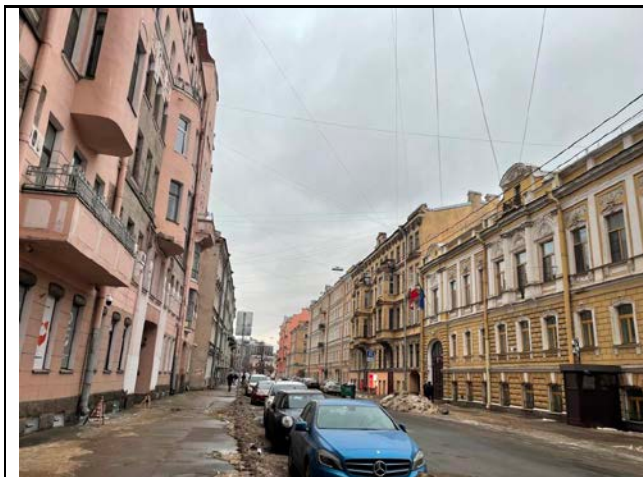


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Греческий проспект)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Греческий проспект)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)



Фото 11. Адрес Объекта оценки

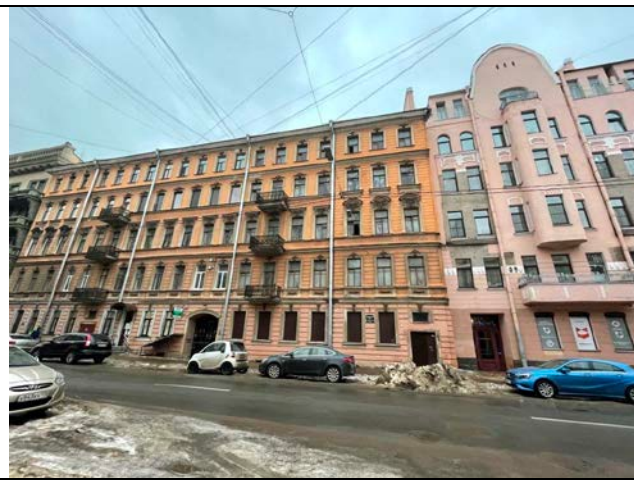


Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 13. Вид арки ведущей во двор здания Объекта оценки



Фото 14. Арка ведущая во двор Объекта оценки, расположение внутри двора



Фото 15. Дворовая территория здания Объекта оценки



Фото 16. Дворовая территория здания Объекта оценки

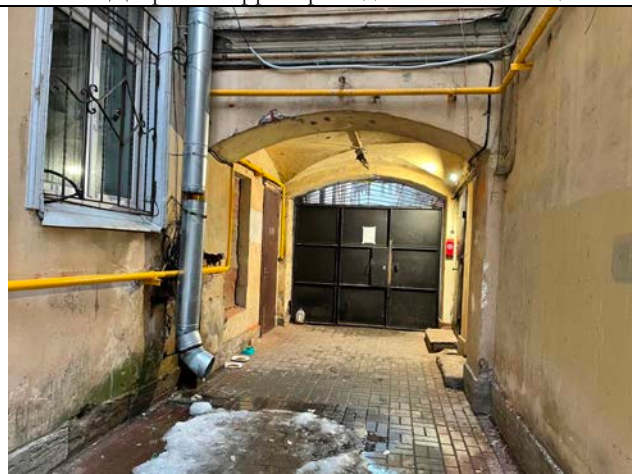
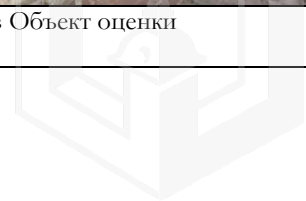


Фото 17. Расположение Объекта оценки на территории двора



Фото 18. Отдельный вход в Объект оценки



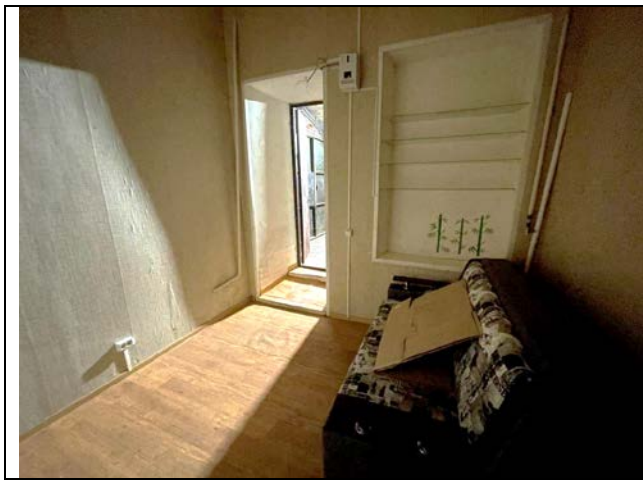


Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки





## 2.6. Акт осмотра помещений

### А К Т контрольного осмотра помещения от 20 «января» 2022 года

1. Адрес объекта:  
Санкт-Петербург, улица 5-я Советская, дом 11-13, литера. А, помещение 7-Н
2. Данные по помещению:

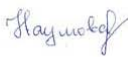
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001466:2480	9,9	первый	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход со двора из-под арки;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Визуально выявлены перепланировки: установлена перегородка с дверью, оборудован санузел, оконный проем заложено кирпичом.

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 7-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 5-й Советской улице в доме №11-13, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь помещения составляет 9,9 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора дома из-под арки. Состояние Объекта оценки характеризуется как нормальное. Элементы благоустройства в помещении 7-Н – электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение. В помещении нет оконных проёмов.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по 5-ой Советской улице средняя. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение помещения 7-Н) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии 5-ой Советской улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Винлаб», рекламное агентство и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, рядом расположен Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства. В непосредственной близости (300 м) расположен БКЗ Октябрьский.

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

### 4. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>2 060 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	208 081
Диапазон стоимости, руб.	1 854 000 – 2 266 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 716 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	173 401

