

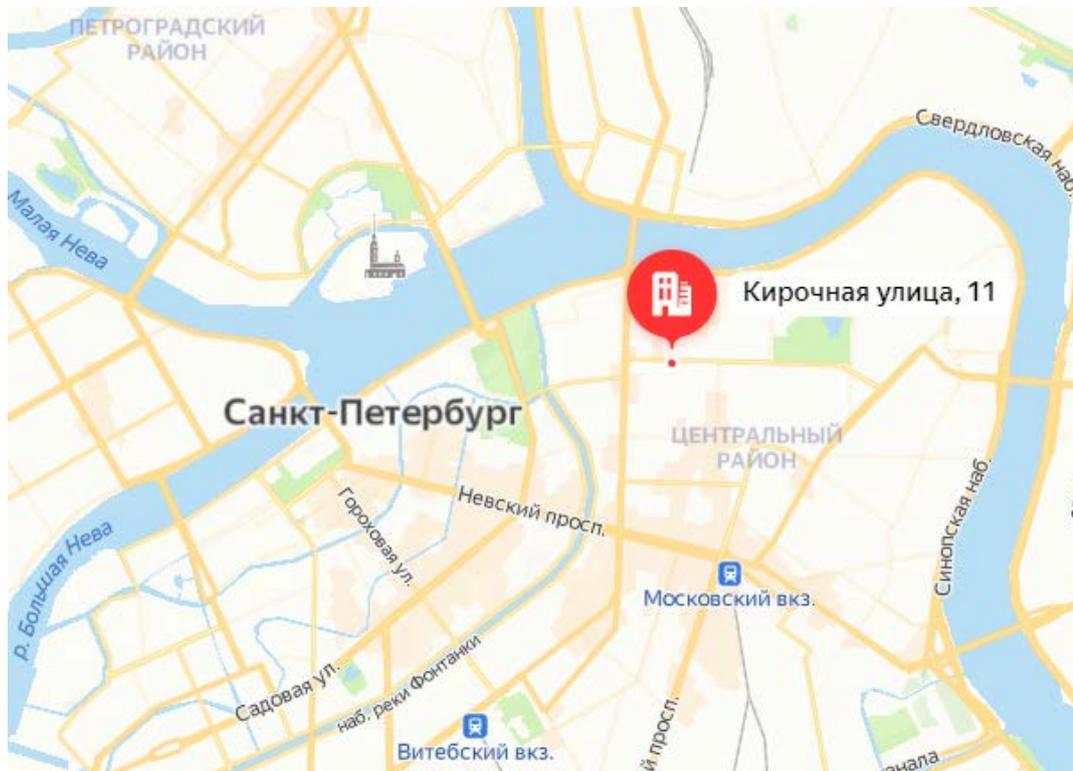
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:
Санкт-Петербург, улица Кирочная, дом 11, литера. А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

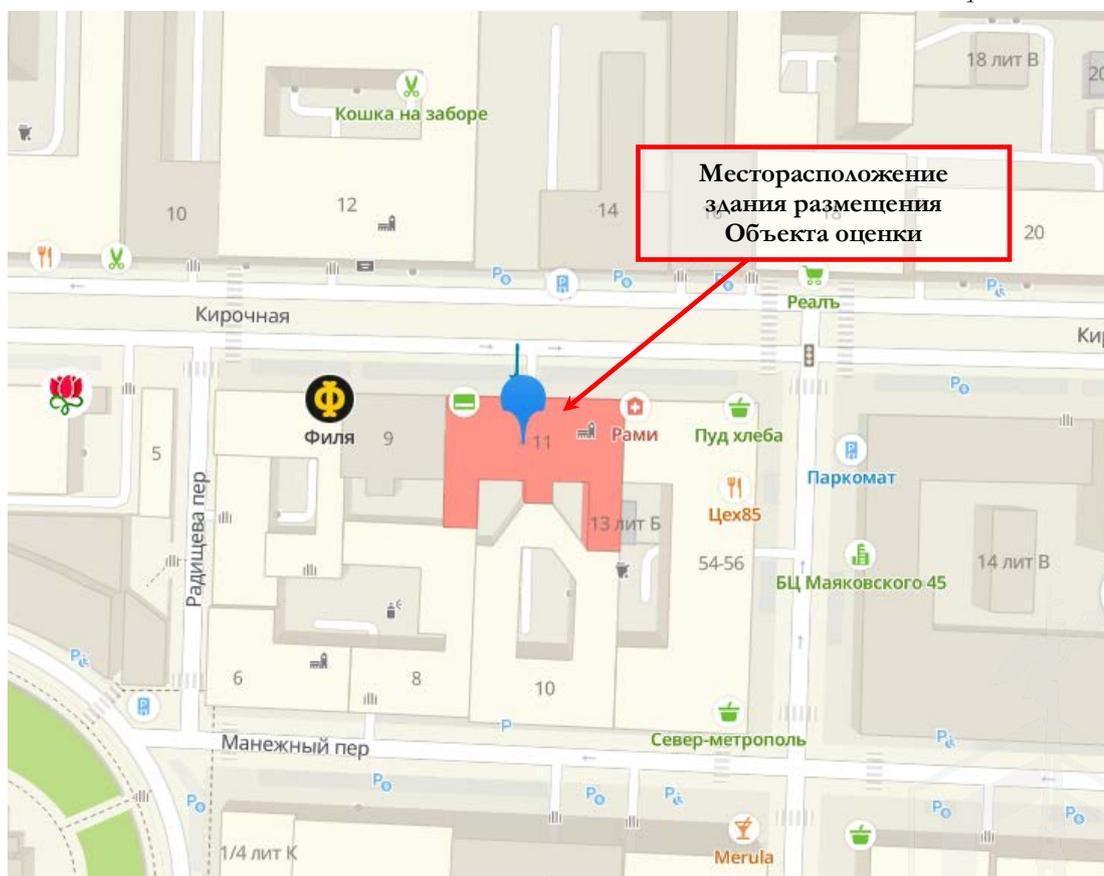
- 1.1. Дата проведения оценки: 11.05.2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

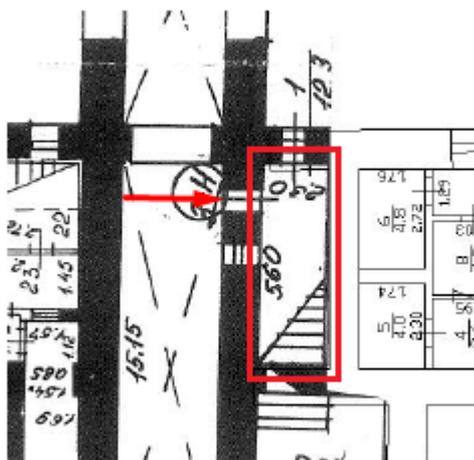
Кадастровый номер	78:31:0001271:2008
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001271:2127
Общая площадь, кв. м	12,9
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	2,5-3
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	оконный проем заложен
Вход	отдельный вход из-под арки со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, согласно Письму Администрации Центрального района Санкт-Петербурга №01-10-12026/21-0-1 от 11.01.2022 г. есть возможность подключения указанного помещения к инженерным коммуникациям
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 20.04.2022 г., в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none">○ в ч.п. 1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.;○ в ч.п. 1 оконный проем заложен;○ отдельный вход со двора заложен
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в результате обследования выявлено: перед входом в помещение (со двора) установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., в которой находится вентиляционное оборудование (фото 10)

План помещения

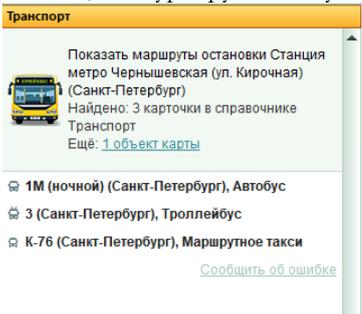
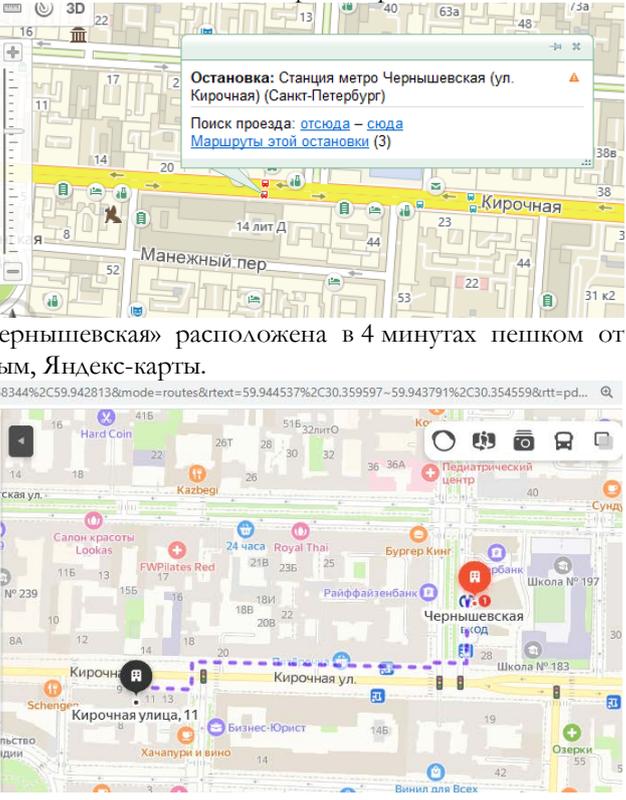


- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки (отдельный из-под арки со двора);

2.3.2. Описание локального окружения

Описание	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и
----------	--

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/2495/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	формирует фронт застройки Кирочной улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (бар «Сухой закон», клиника «Рами», магазин «YANCHEVSKAYA» и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 5-7 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений, школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации: Таврический сад, сквер дружбы, Сад Салтыкова-Щедрина. Имеется много учреждений культуры и искусства: музей А.В. Суворова, Музей-квартира Иосифа Бродского и другие знаковые культурные места.
Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Кирочной улице в локации Объекта оценки характеризуется как средняя.</p> <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Станция метро Чернышевская» расположена на Кирочной улице в 4 минутах ходьбы от Объекта оценки, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена в 4 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p> 

2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.04.2022г. №КУВИ-001/2022-60003802, ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 08.09.2021 № 07-7288/21-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 11, 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 (участок ООЗ (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 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

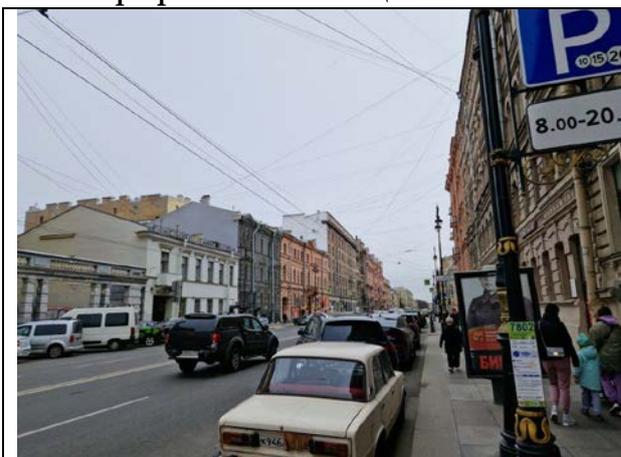


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная улица)

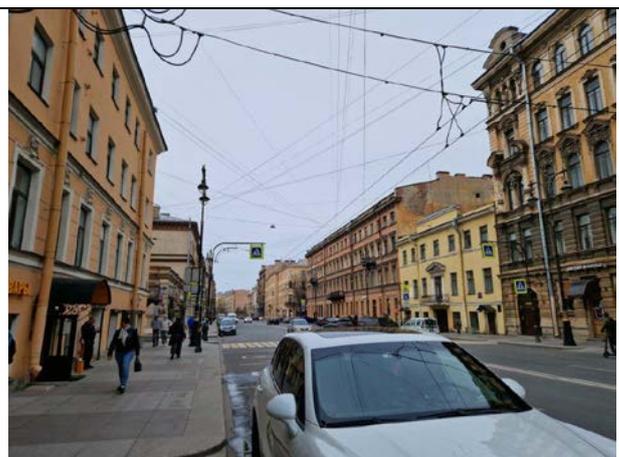


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная улица)

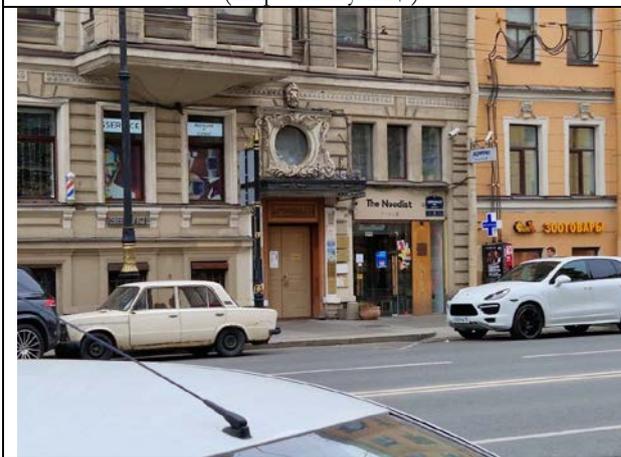


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная улица)

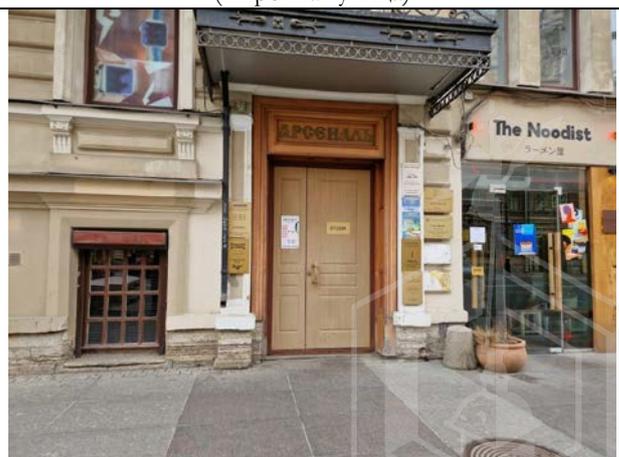


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная улица)



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки

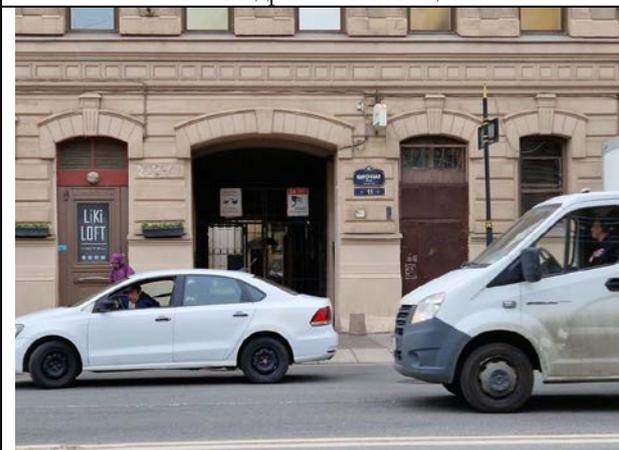


Фото 9. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 10. Расположение Объекта внутри двора
расположения



Фото 11. Внутри дворовая территория Объекта
оценки



Фото 12. Внутри дворовая территория Объекта
оценки



Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта
оценки



Фото 14. Входная группа Объекта оценки





Фото 15. Входная группа Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки

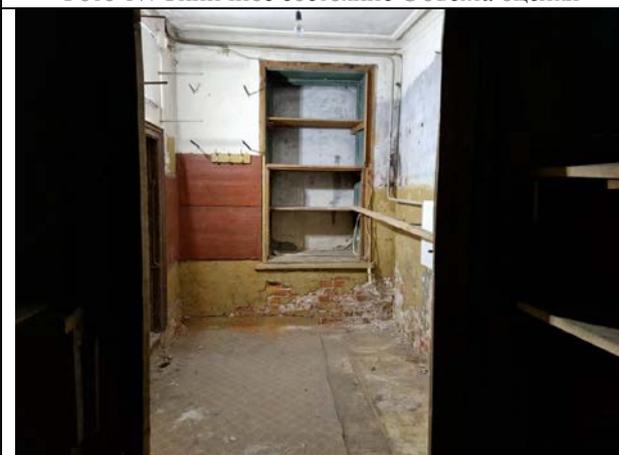


Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки
(заложный оконный проем)



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки
(заложный оконный проем)





Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

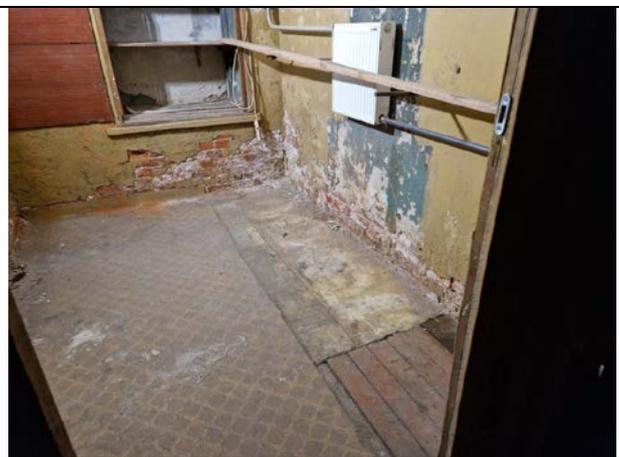


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 5 «мая» 2022 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Кирочная, дом 11, литера А, помещение 3-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон*	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001271:2127	12,9	1 этаж	*	—	*	+	—	+	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный из-под арки;
- Состояние: удовлетворительное;
- Наличие окон: оконный проем заложен;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Перед входом в помещение (со двора) установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., в которой находится вентиляционное оборудование;

Ф. И. О.	Коленищина Е. В.
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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Кирочной улице в доме № 11, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 12,9 кв. м. Имеется отдельный вход из-под арки со двора. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно обеспечен. Оконный проем заложен.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Кирочной улице в локации Объекта оценки характеризуется как средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки Кирочной улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (бар «Сухой закон», клиника «Рами», магазин «YANCHEVSKAYA» и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное местоположение объекта, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 470 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	113 953
Диапазон стоимости, руб.	1 323 000 – 1 617 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 225 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	94 961

