

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

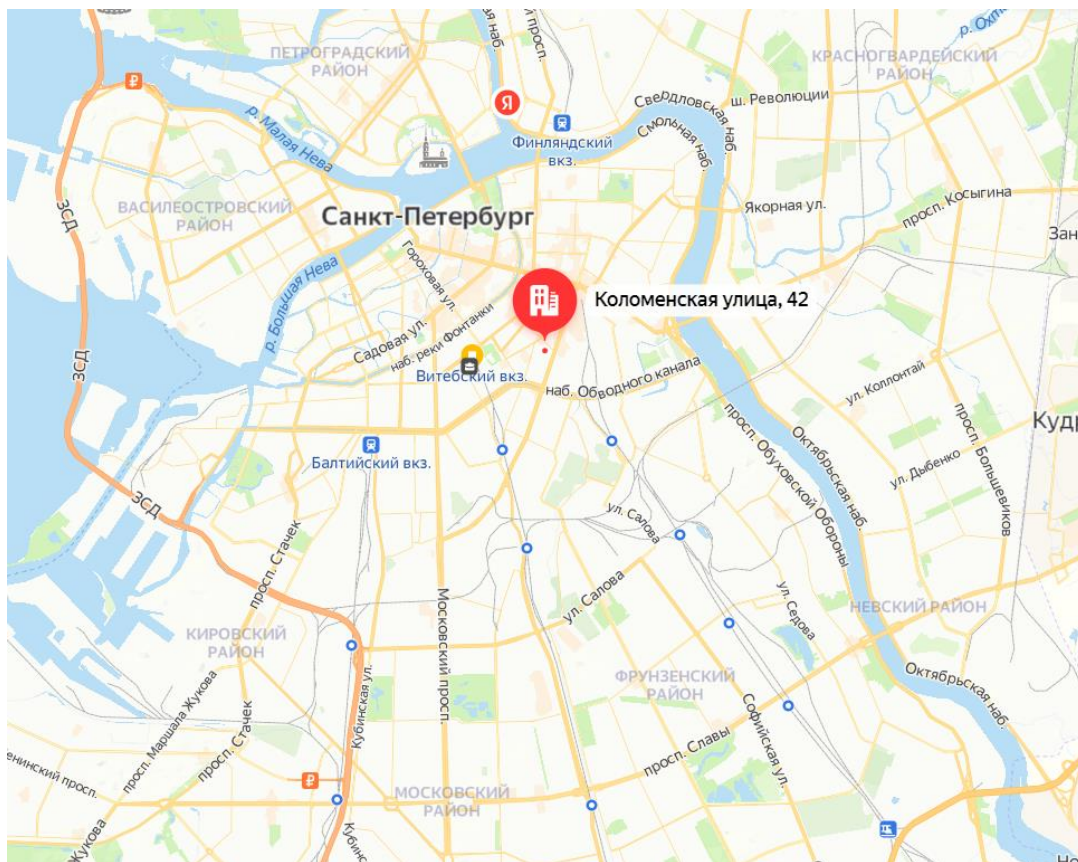
Санкт-Петербург, Коломенская улица, дом 42, литера А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

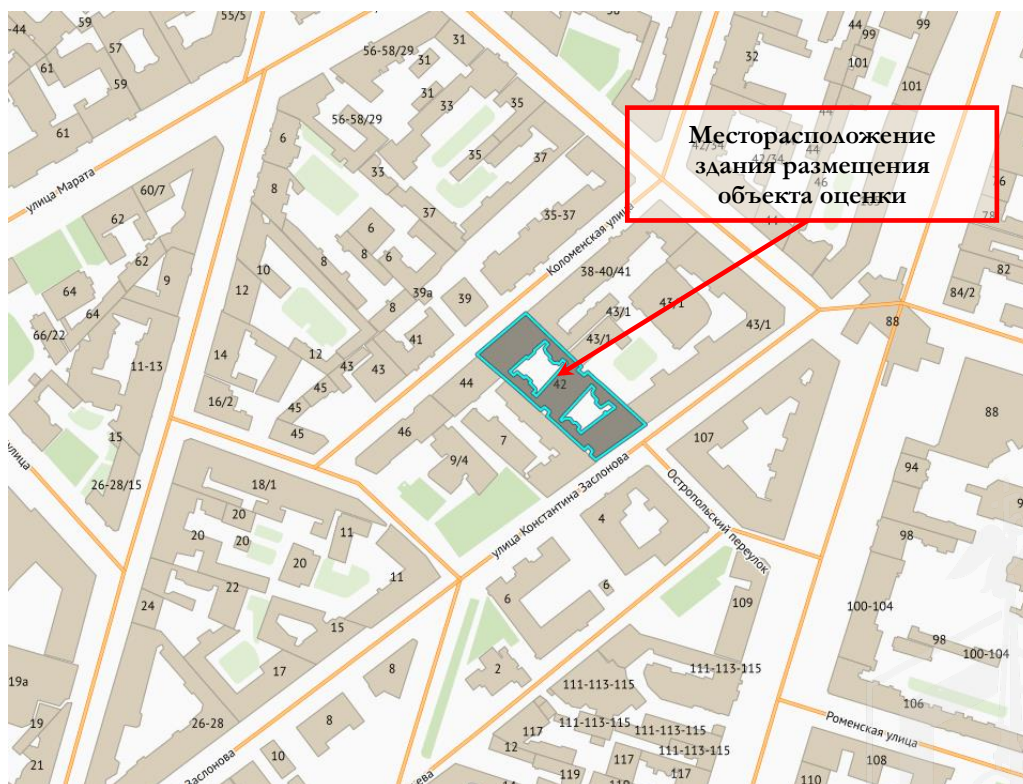
- 1.1. Дата проведения оценки: 30 июня 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет РГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001699:1003
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1899
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенно-пристроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001699:1207
Общая площадь, кв. м	9,9
Занимаемый объектом этаж	мансарда
Высота помещения	2,42 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть, ориентация во двор
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	в соответствии с письмом ГУЖА Центрального района Санкт-Петербурга №07-1114/22-0-1 от 03.03.2022 инженерные коммуникации имеются
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, в помещении проходят транзитные трубы вентиляции, в помещении установлена кирпичная печь (см. фото №39), которая, в соответствии с письмом Администрации Центрального района СПб от 03.06.2022 №01-10-4673/22-0-1 не работает.

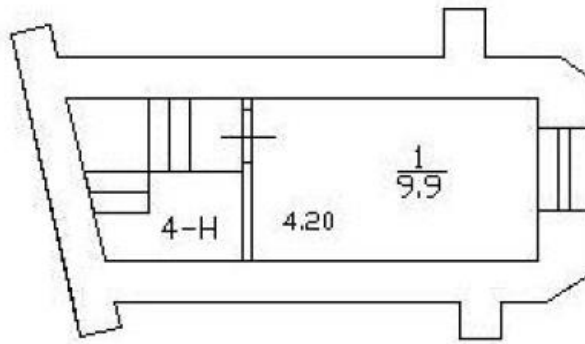
План этажа

4 Этаж мансарда



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

План помещения



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 Коломенской улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазины «Магнит», «Хозяйственный двор» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения офисов, гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-7-этажной 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 и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен Невский театр. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Так же здесь находятся высшие учебные заведения и спортивные сооружения.</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. Коломенская улица характеризуется не высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Лиговский проспект» расположена на Лиговском проспекте на расстоянии около 300 метров (около 4 мин. пешком). Там останавливается следующий транспорт:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы №№ 3,26,54,65,74,76,91,141 • трамваи №№ 16,25,49 <p>Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена на расстоянии около 282 м от Объекта оценки, что составляет около 3 минут пешком.</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div>

2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 01.04.2022 №КУВИ-001/2022-46978448, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 03.03.2022 № 07-1114/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Коломенская улица, дом 2, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 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 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

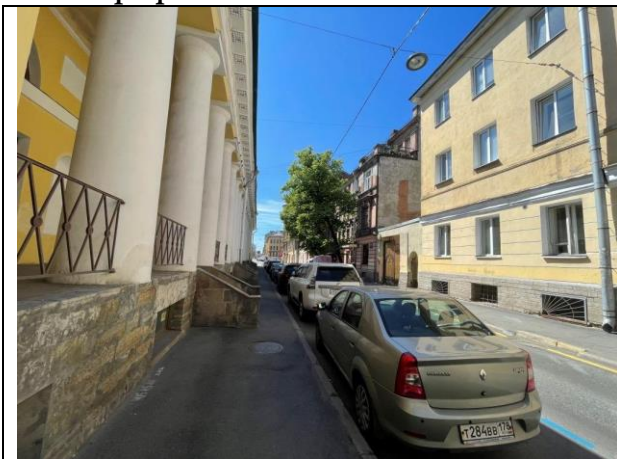


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Боровая)

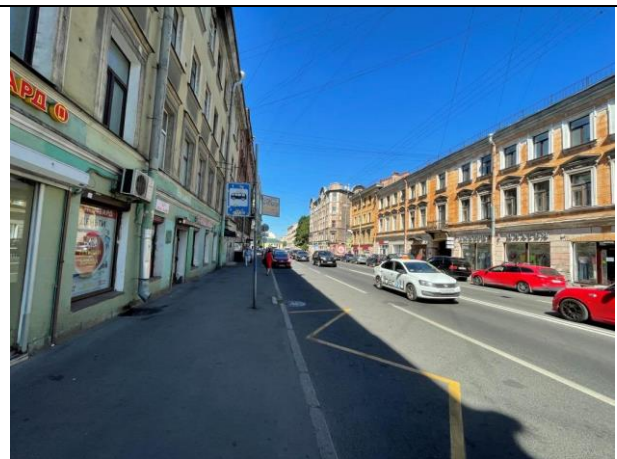


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Развезжая улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)

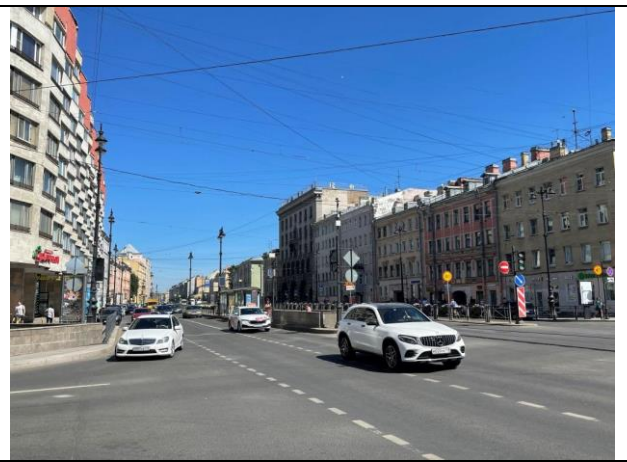


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Боровая улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Боровая улица)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Волоколамский переулок)

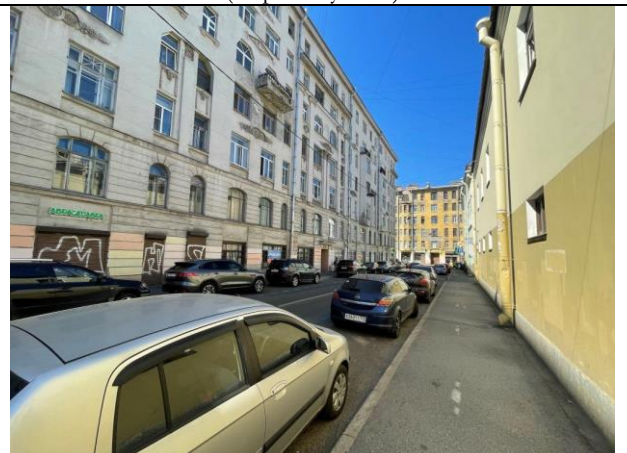


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Волоколамский переулок)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Константина Заслонова)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Константина Заслонова)

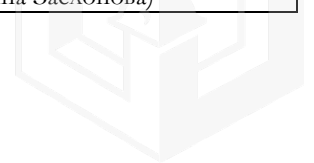




Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Константина Заслонова)



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Коломенская улица)



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Коломенская улица)



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 23. Адрес Объекта оценки

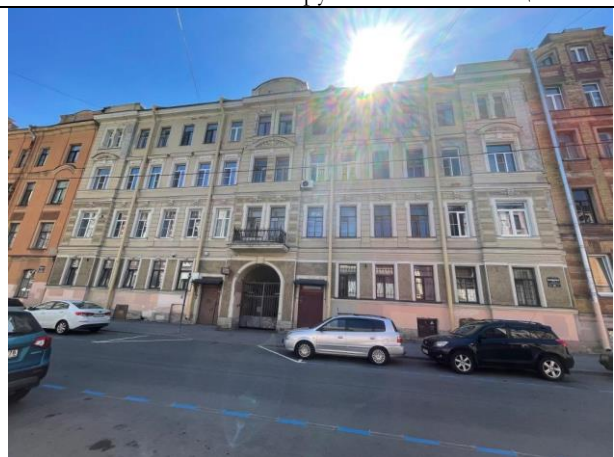


Фото 24. Вид здания расположения Объекта оценки

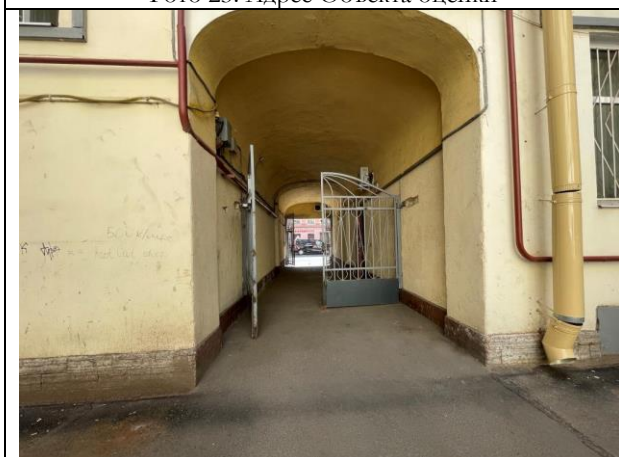


Фото 25. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 26. Проход через арку к Объекту оценки

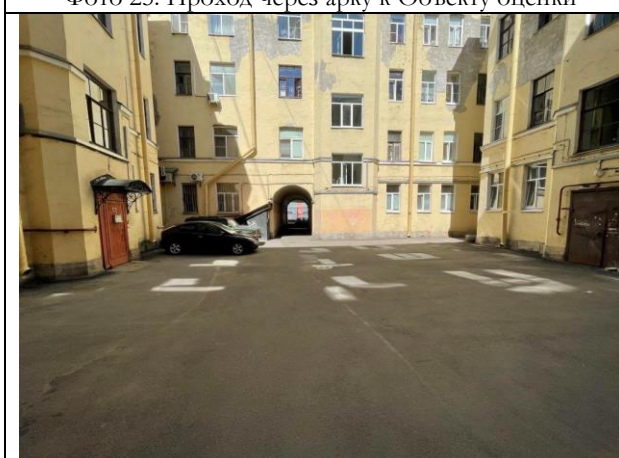


Фото 27. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 28. Внутри дворовая территория Объекта оценки



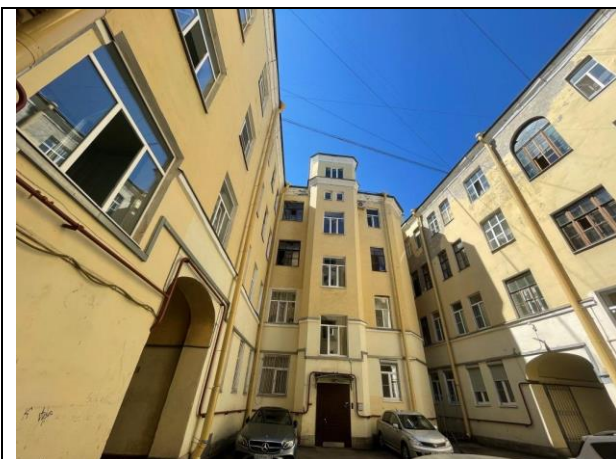


Фото 29. Вид здания Объекта оценки



Фото 30. Входная группа Объекта оценки

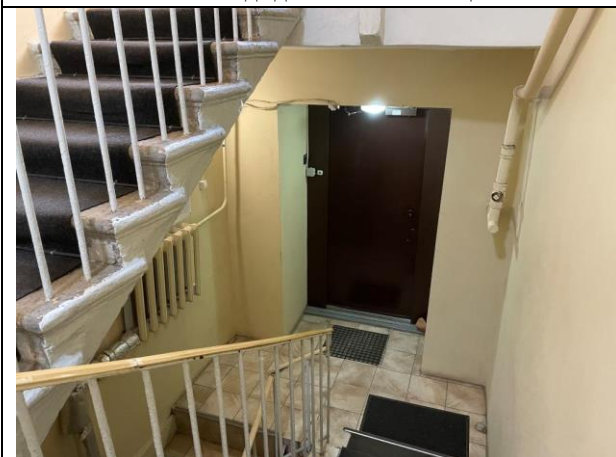


Фото 31. Входная группа Объекта оценки

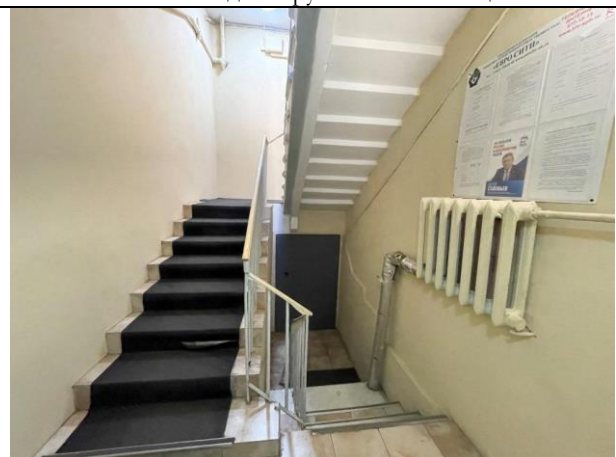


Фото 32. Лестница Объекта оценки

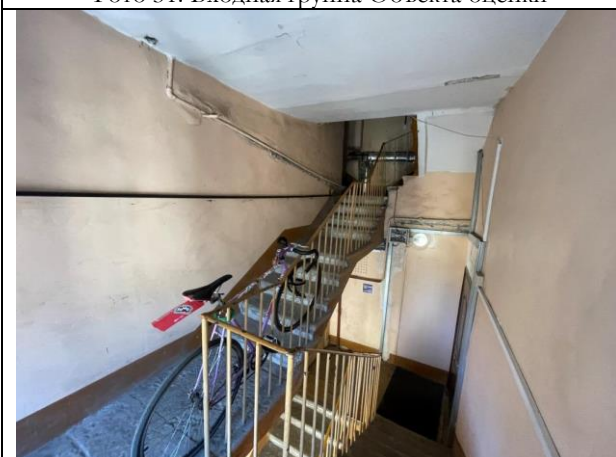


Фото 33. Лестница Объекта оценки

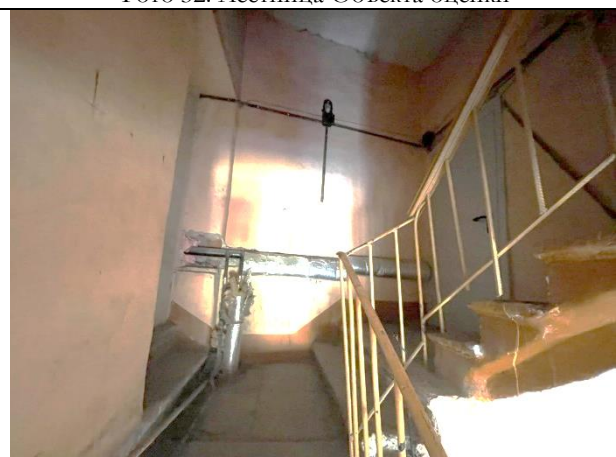


Фото 34. Лестница Объекта оценки



Фото 35. Входная Группа Объекта оценки

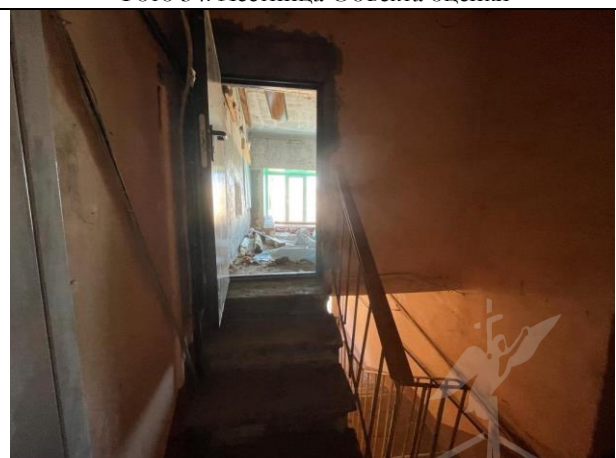


Фото 36. Входная группа Объекта оценки

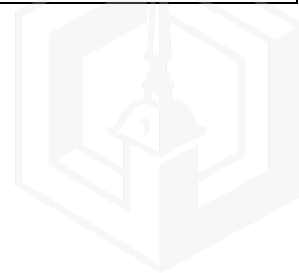




Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Вид из окна во двор 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



2.3.3. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 30 «июня» 2022 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Коломенская ул., д.42, 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	78:31:0001699:1207	9,9	мансарда	*	+	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход общий со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- В помещении проходят транзитные трубы вентиляции;
- В помещении установлена кирпичная печь;
- Визуально перепланировки не выявлены.

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Коломенской улице в доме № 42, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – мансарда. Площадь составляет 9,9 кв. м. Вход общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. В соответствии с письмом ГУЖА Центрального района Санкт-Петербурга №07-1114/22-0-1 от 03.03.2022 инженерные коммуникации на объекте имеются.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Коломенская улица характеризуется не высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Коломенской улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазины «Магнит», «Хозяйственный двор» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения офисов, гостиниц, хостелов.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 310 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	132 323
Диапазон стоимости, руб.	1 179 000 – 1 441 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 091 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	110 269

