

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

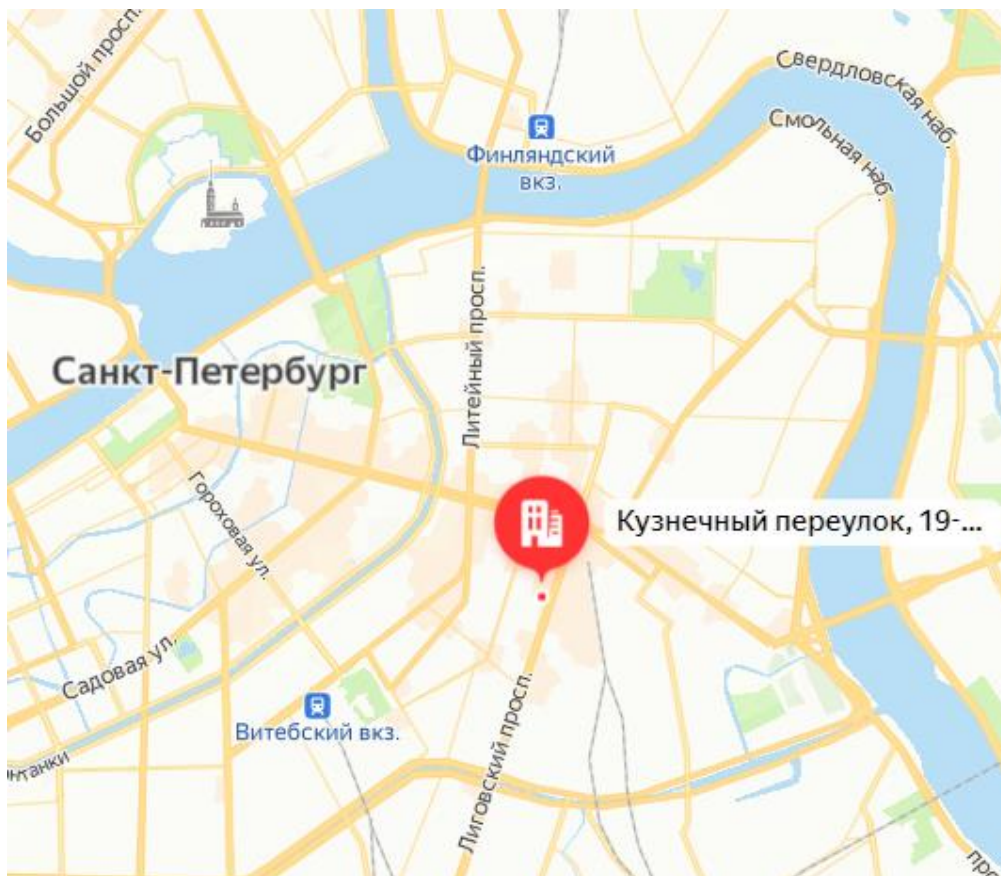
Санкт-Петербург, Кузнечный переулок, дом 19-21, литера Б, помещение 12-Н

1. Данные об отчете

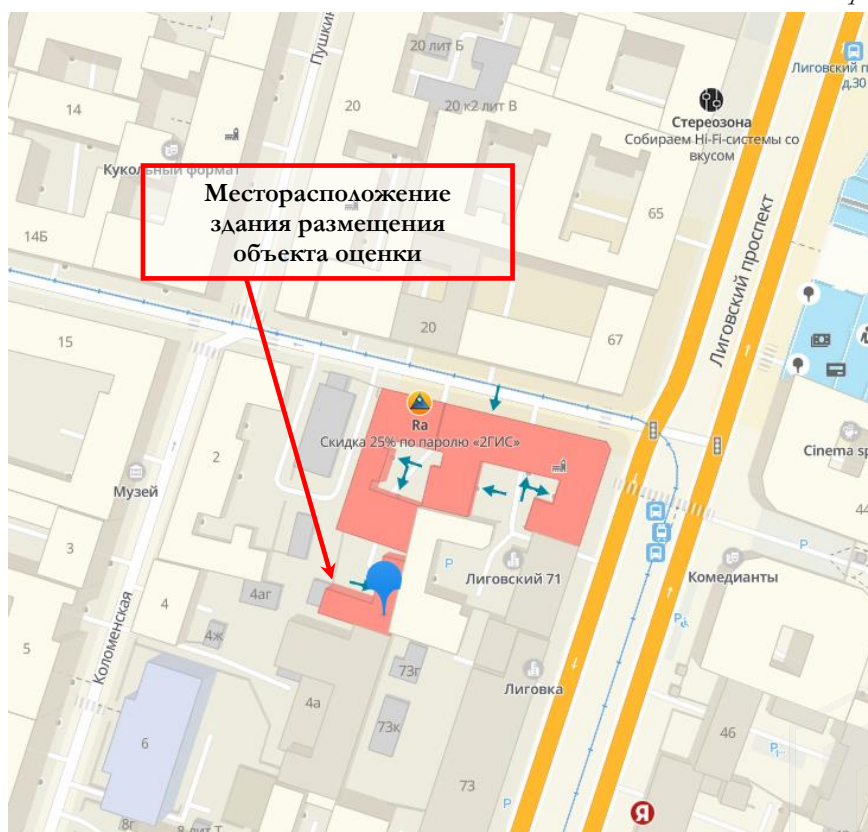
- 1.1. Дата проведения оценки: 30 июня 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

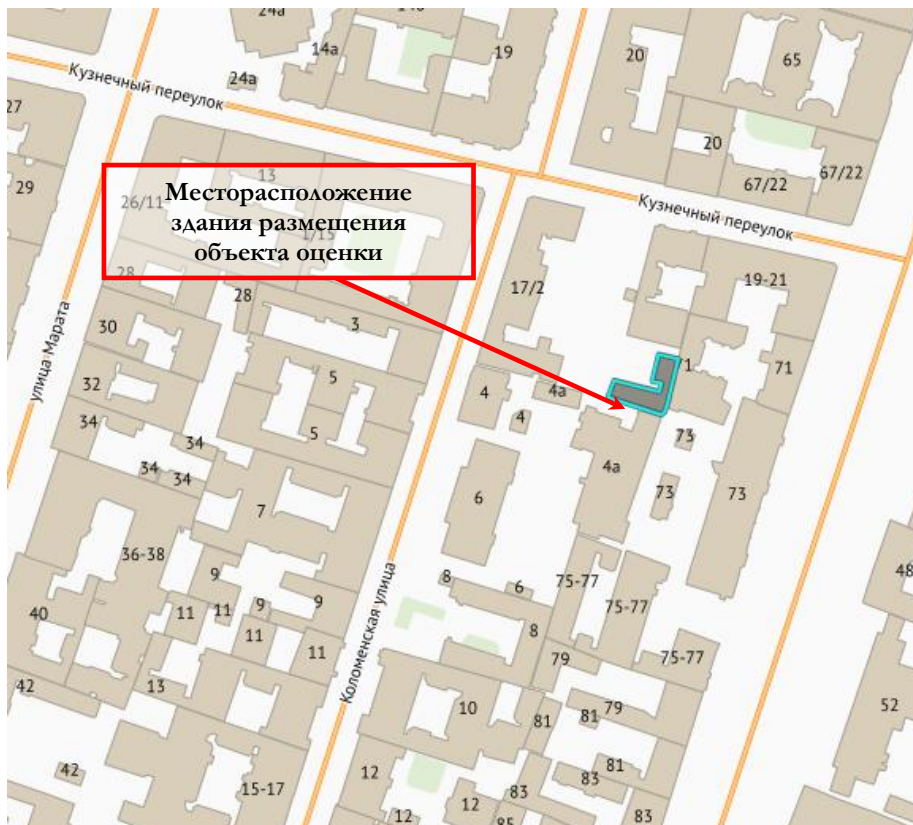
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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 | 78:31:0001047:2035 |
| Тип здания | капитальное |
| Материал | кирпичные |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | 1911 |
| Год последнего капитального ремонта | 1968 год |
| Этажность | 7 (согласно данным публичной кадастровой карты) |
| Инженерная обеспеченность | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение |

¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/102090/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

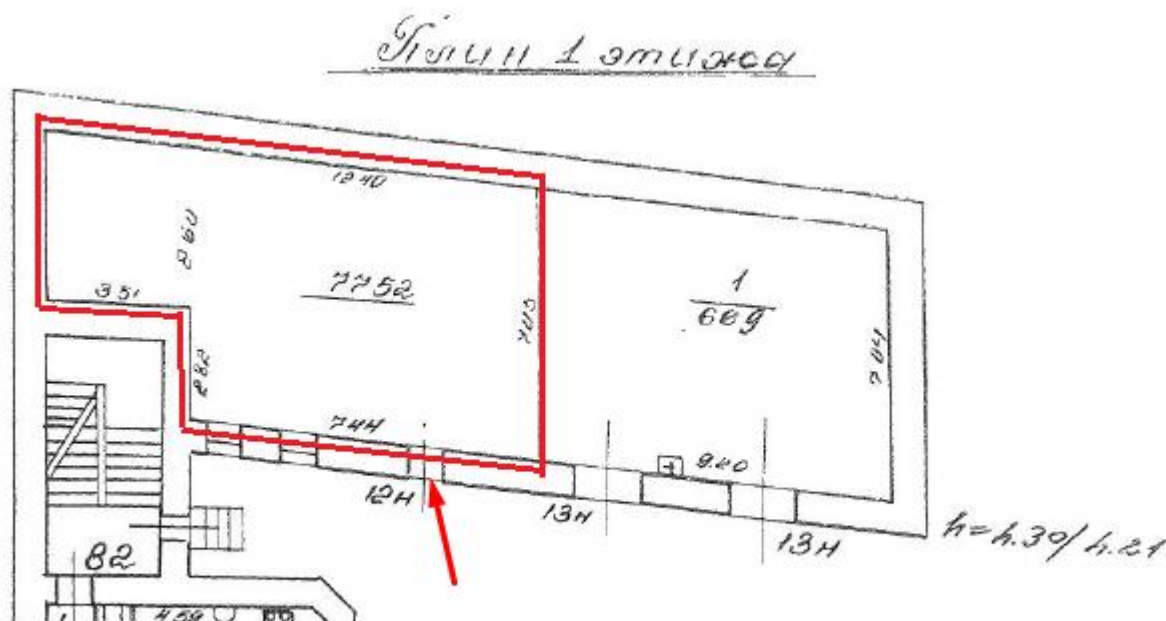


2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

| | |
|----------------------------------|--|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001047:2738 |
| Общая площадь, кв. м | 77,5 |
| Занимаемый объектом этаж | 1 этаж |
| Высота помещения/заглубление, м. | 4,3/4,21 |
| Состояние (по осмотру) | удовлетворительное |
| Оконные проемы | оконные проемы заложены |
| Вход | отдельный со двора |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение, канализация, отопление |
| Текущее использование | не используется, свободно от имущества третьих лиц |

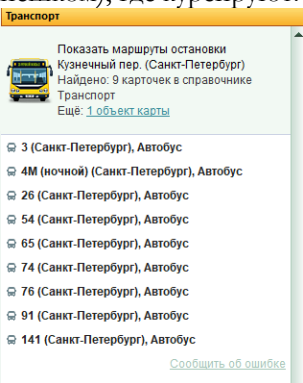
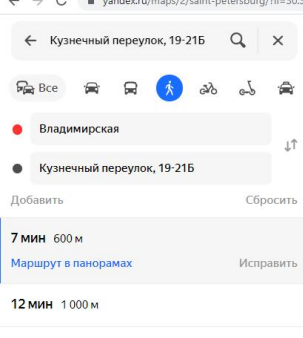
План помещения



- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки (отдельный со двора);

Описание локального окружения

| | |
|--|--|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование | Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на внутри дворовой территории 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 | <p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Кузнечный переулок в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Кузнечный переулок» расположена на удалении около 100 метров (1 минута пешком), где курсируют:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Владимирская» расположена на расстоянии около 600 м от Объекта оценки, что составляет около 7 минут пешком.</p>  <p>Также в шаговой доступности (9 минут пешком) расположена станция метро «Маяковская».</p> <p>Недалеко от Объекта оценки расположен Московский вокзал.</p> |

2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116139259 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 02.09.2021 № 07-7092/21-0-0 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Кузнечный пер., д. 19-21, литера. Б, 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».

Фотографии объекта

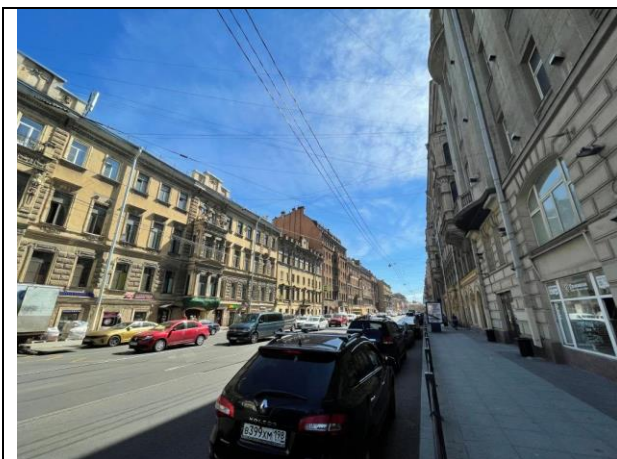


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Марата)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Марата)

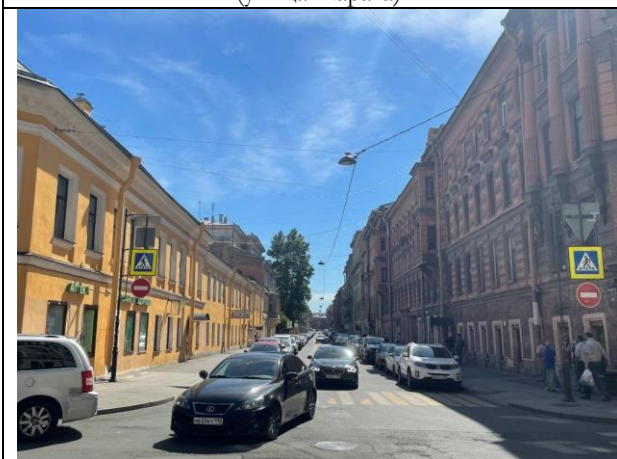


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Коломенская улица)

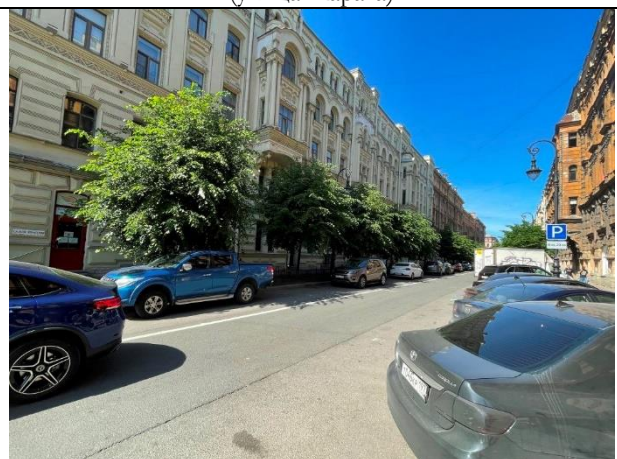


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Пушкинская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)

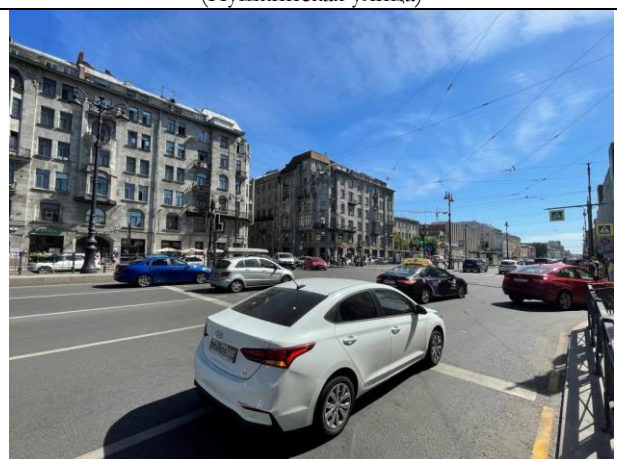


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)



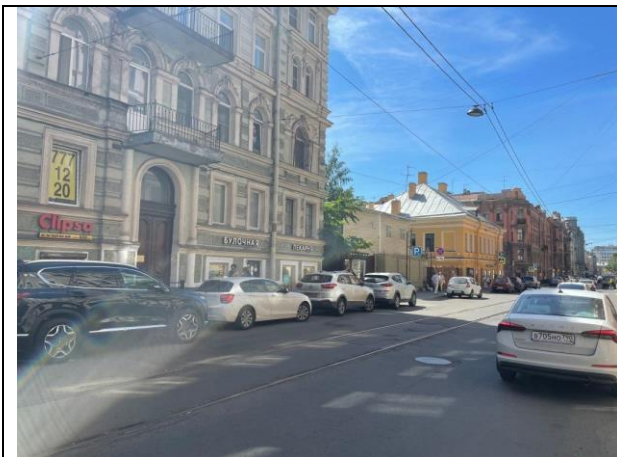


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кузнецкий переулок)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кузнецкий переулок)

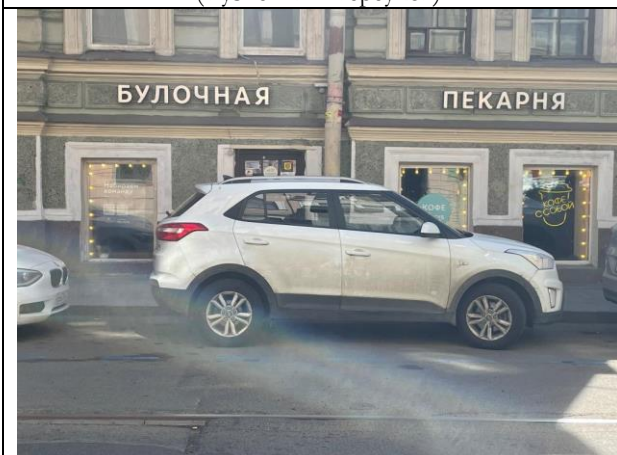


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

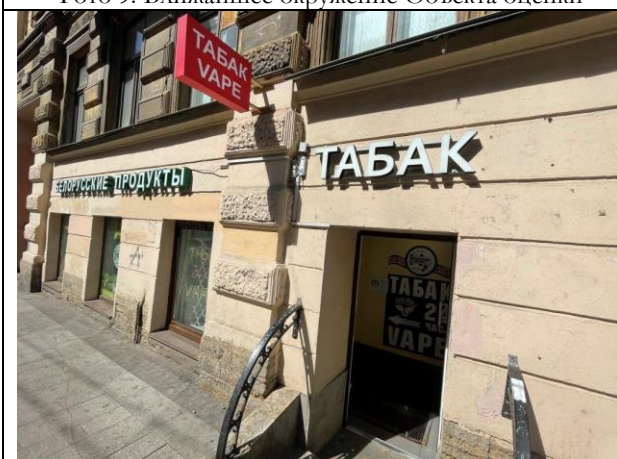


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Адрес Объекта оценки





Фото 15. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Вид здания Объекта оценки



Фото 20. Оконная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная и оконная группа Объекта

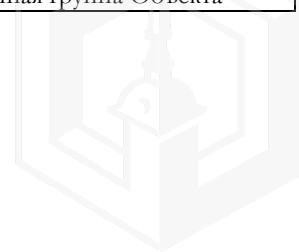




Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



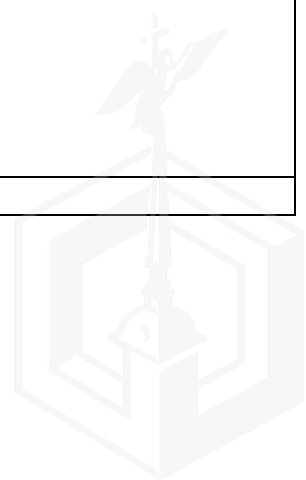
Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.3. Акт осмотра помещения

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

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Кузнечный переулок, дом 19-21, литера Б, помещение 12-Н

2. Данные по помещению:

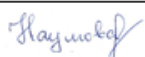
| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации* | | | |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|---------------|------|-----|------|
| | | | | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0001047:2738 | 77,5 | 1 этаж | * | —* | * | + | — | + | + |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора
- Состояние: удовлетворительное
- Оконные проемы заложены
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 30.09.2021 г. в помещении имеются перепланировки:
 - оконные проемы заложены

| | |
|----------|---|
| 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 12-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга в Кузнечном переулке в доме №19-21, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 77,5 кв.м., высота потолка в помещении – 4,3/4,21 м. Вход в помещение - отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация. Оконные проемы в помещении заложены.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков. Инфраструктура района достаточно развитая.
- 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 булочные»), 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 характер локального расположения, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

| | |
|---|-----------------------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС | 7 770 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 100 258 |
| Диапазон стоимости, руб. | 6 993 000 – 8 547 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС | 6 475 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 83 548 |

