

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

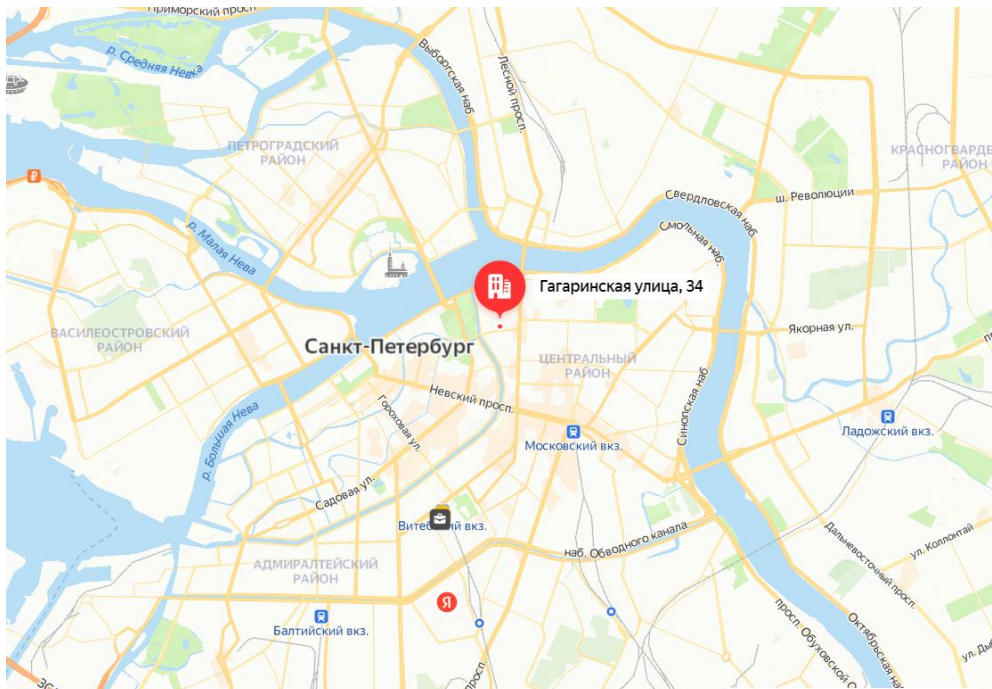
Санкт-Петербург, Гагаринская улица, дом 34, литера А, помещения 2-Н

1. Данные об отчете

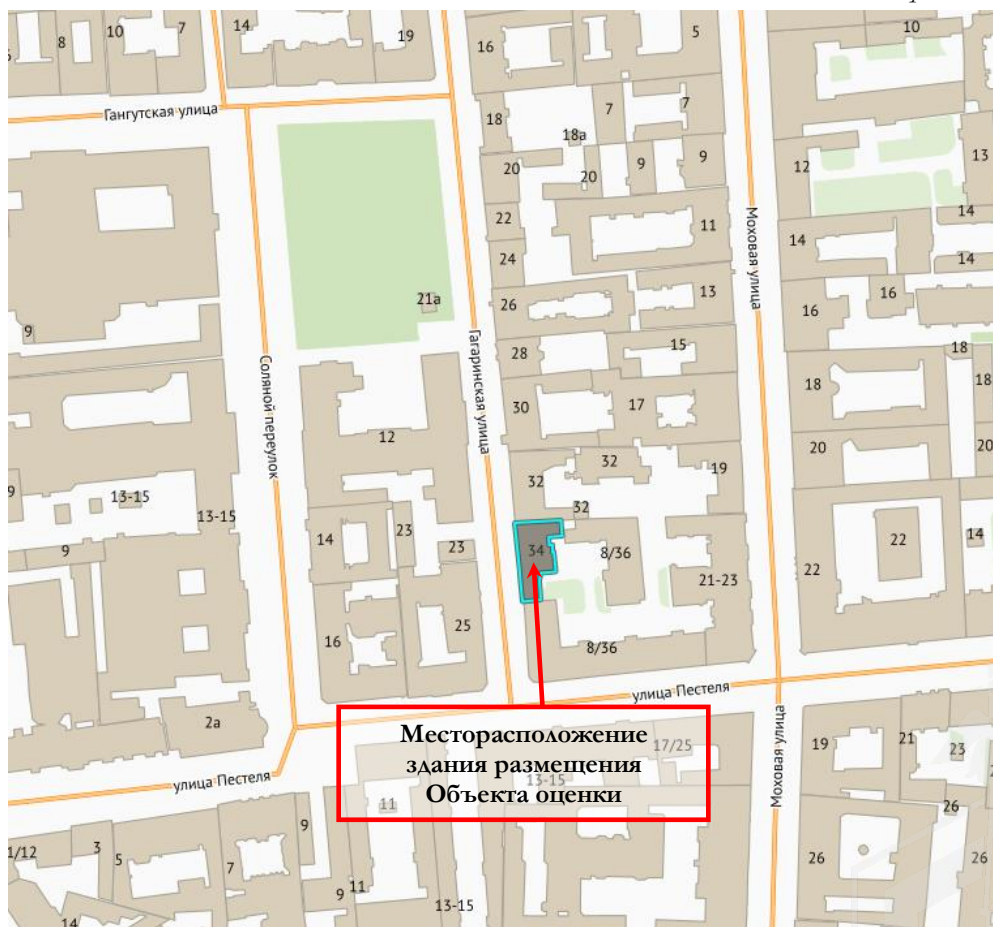
- 1.1. Дата оценки: 13 июля 2022 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки

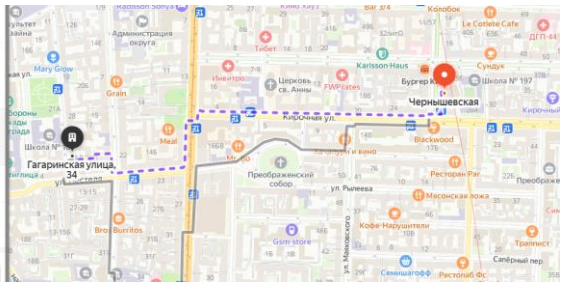


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет РГИС

2.3.2. 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 на «красной» линии Гагаринской улицы. 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 «Антиквариат», кафе «Ешь Фреш», ресторан «Maison de Жиробас» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, сервисные мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-7-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В непосредственной близости расположен Сад Даниила Гранина. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства. Во дворе соседнего дома находится театр Бориса Эйфмана.</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>Гагаринская улица характеризуется не высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта «Гангутская улица» находится на Гагаринской улице на расстоянии около 220 метров (3 минуты пешком) от здания расположения объекта оценки. Там курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Автобус №46 • Маршрутные такси №№К-107, К-76 <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 1160 м от Объекта оценки, что составляет около 14 минут пешком.</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 04 апреля 2022г. № КУВИ-001/2022-48182741 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 20.06.2022 №07-1994/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Гагаринская улица, дом 34, 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: Единая охранная зона (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 (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».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Фотографии объекта

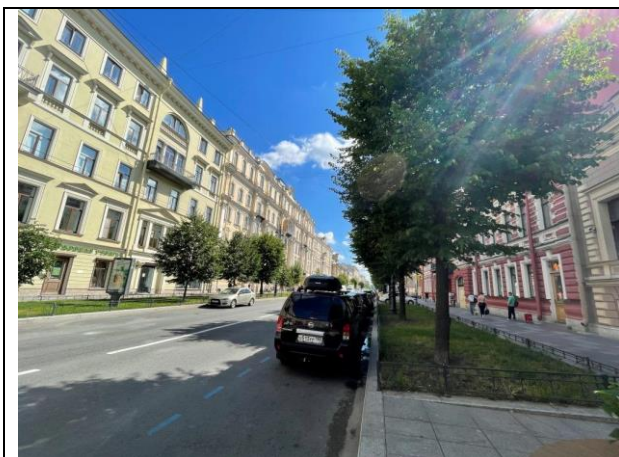


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)

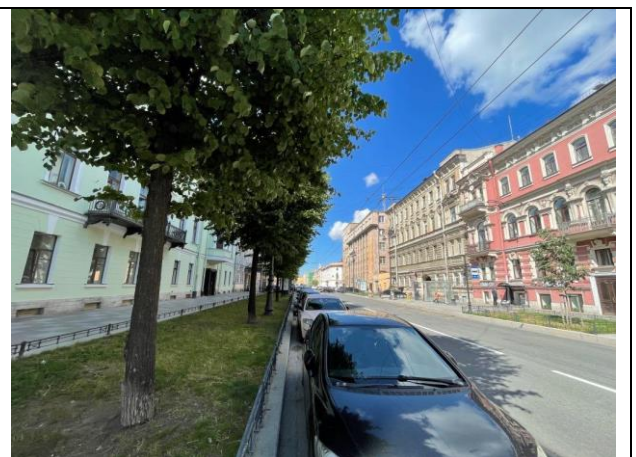


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)



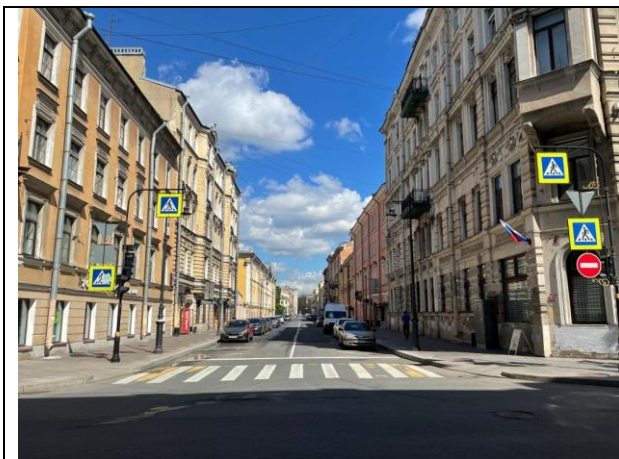


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Пестеля)

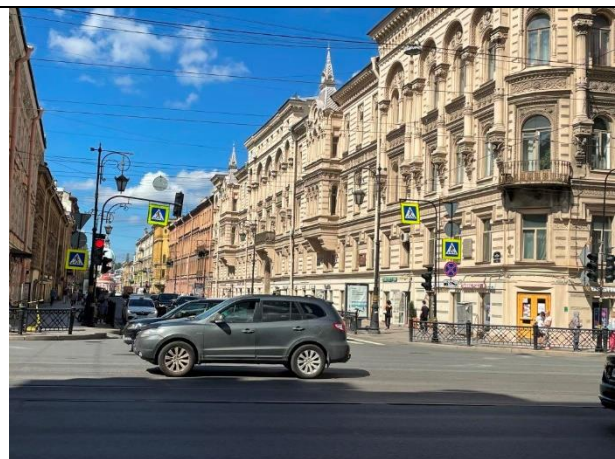


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Пестеля)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Моховая)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Моховая)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гангутская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гагаринская улица)

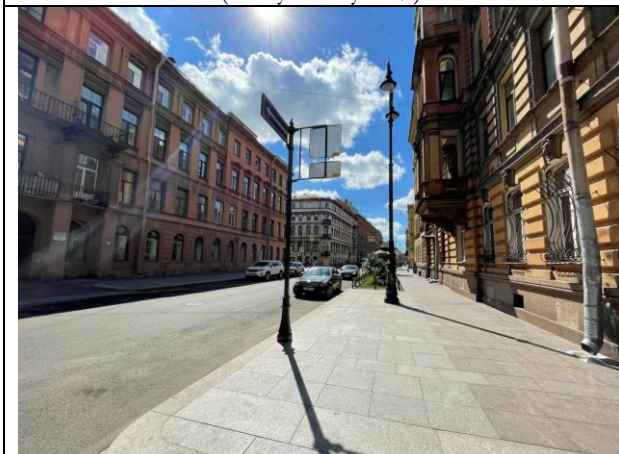


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гагаринская улица)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гагаринская улица)





Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Адрес Объекта оценки

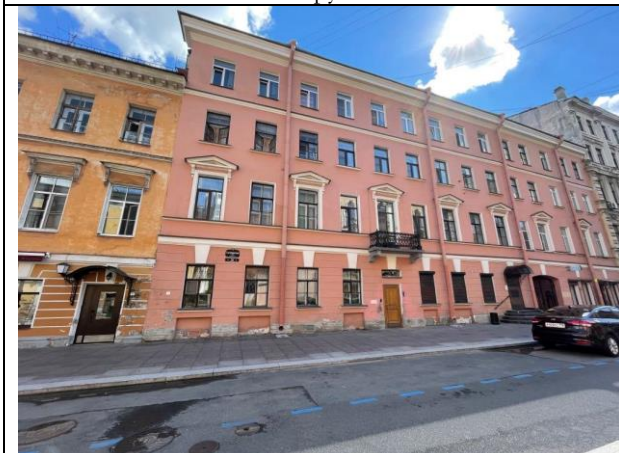


Фото 23. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 24. Входная группа Объекта оценки (Общий вход со стороны улицы)



Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Внутреннее состояние парадной Объекта оценки



Фото 27. Лестница Объекта оценки



Фото 28. Внутреннее состояние парадной Объекта оценки





Фото 29. Вход в объект оценки



Фото 30. Вход в объект оценки (дверь справа)



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Окно Объекта оценки



Фото 34. Окно Объекта оценки (со стороны двора)



Фото 35. Проход через арку к внутри дворовой территории



Фото 36. Проход через арку к внутри дворовой территории





Фото 37. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 38. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 39. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 40. Внутри дворовая территория Объекта оценки



2.4. Акты осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 13 «июля» 2022 года

Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Гагаринская улица, д. 34, литера А, помещение 2-Н

Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001193:2858	5,7	первый	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход с улицы;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Визуально перепланировки не обнаружены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 2-Н, расположенные на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Гагаринской улице в доме №34, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь помещения составляет 5,7 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы (парадная жилого дома). Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Есть окно с ориентацией во двор. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки 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 (магазин «Антиквариат», кафе «Ешь Фреш», ресторан «Maison de Жиробас» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, сервисные мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	930 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	163 158
Диапазон стоимости, руб.	837 000 – 1 023 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	775 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	135 963

