

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

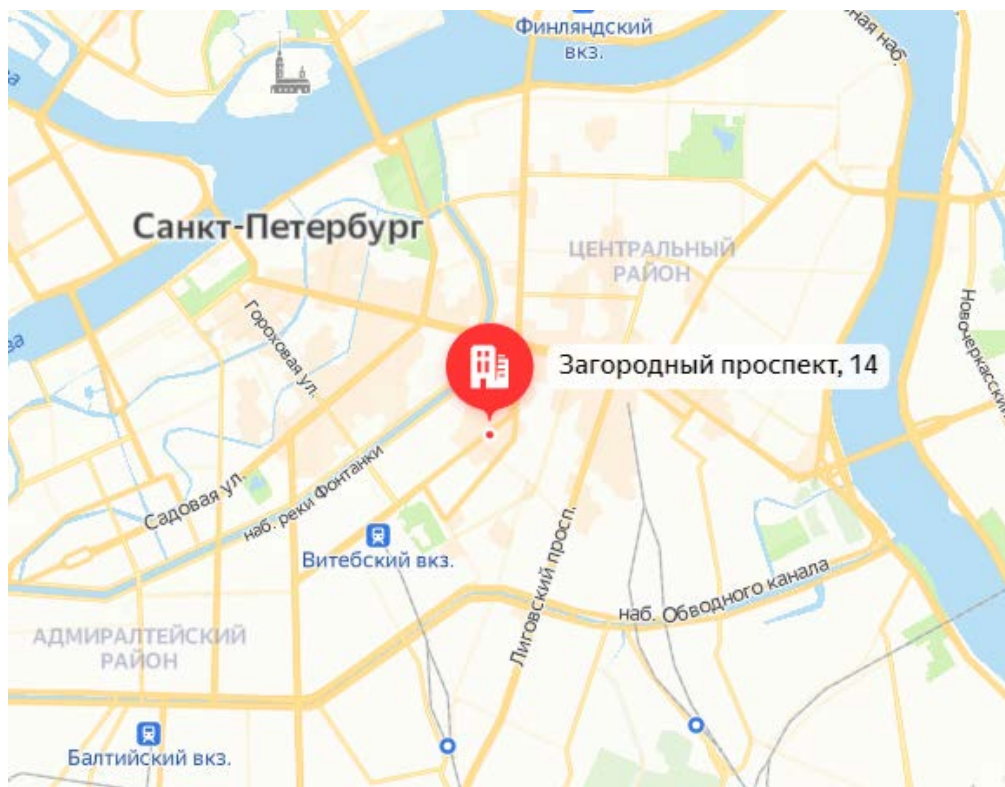
г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 14, литера. А, помещение 7-Н

1. Данные об отчете

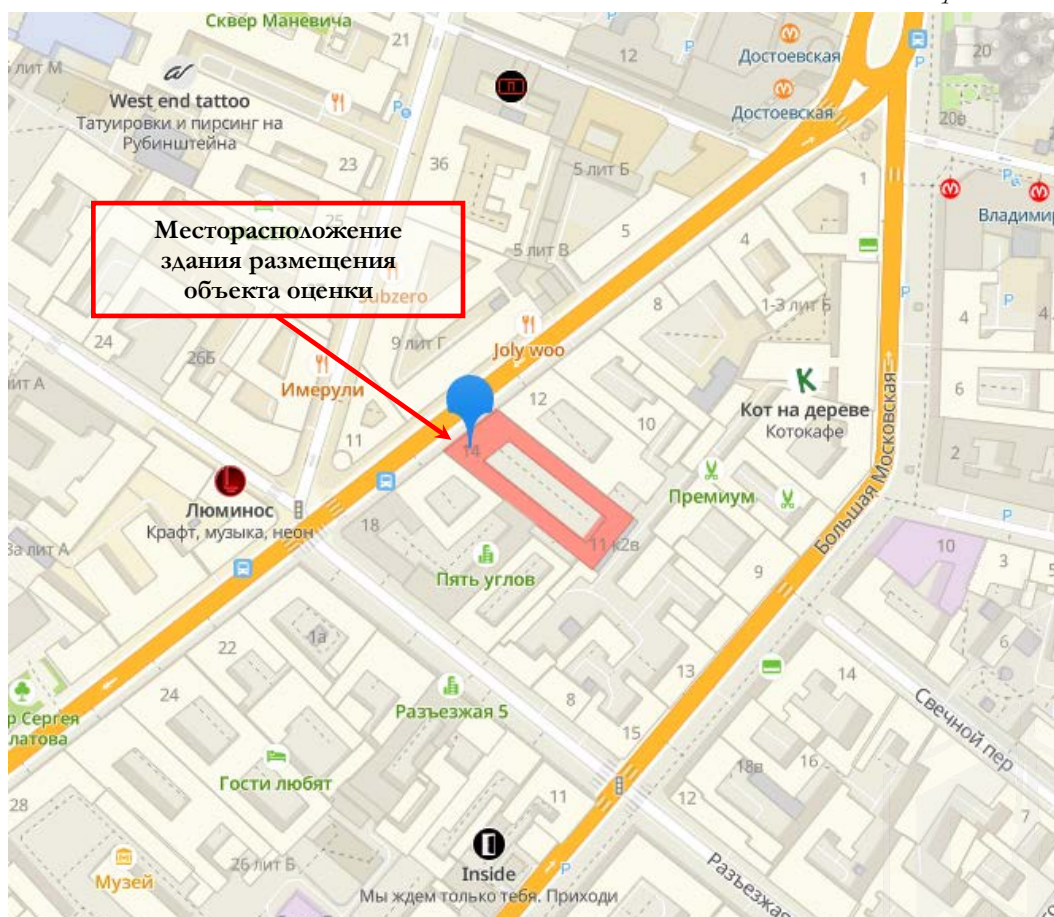
- 1.1. Дата проведения оценки: 11.05.2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

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

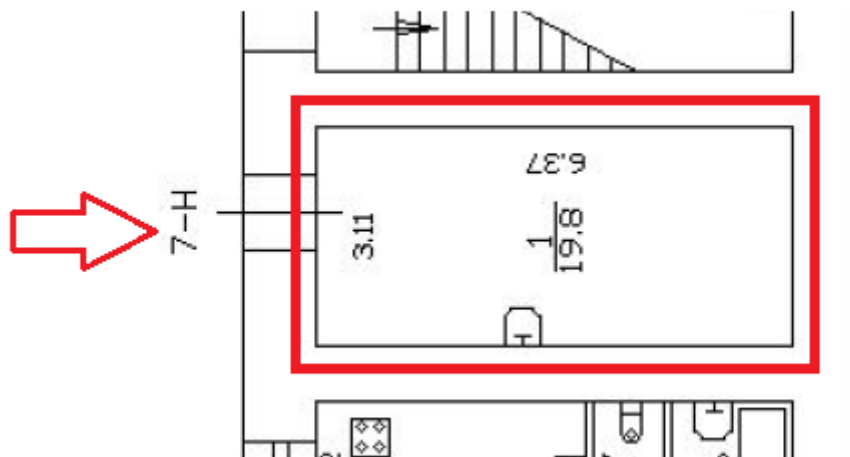
Кадастровый номер	78:31:0001053:2010
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917 год
Год последнего капитального ремонта	1981 год
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001053:2622
Общая площадь, кв. м	19,8
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения, м.	3,07
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, согласно Письму Администрации Центрального района Санкт-Петербурга №01-10-2214/22-0-1 от 22.03.2022 г. инженерные коммуникации на объекте имеются.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы в помещении проходят транзитные магистральные трубы, которые занимают существенную площадь помещения (фото 15, 16)
Наличие перепланировок	не выявлено

### План помещения

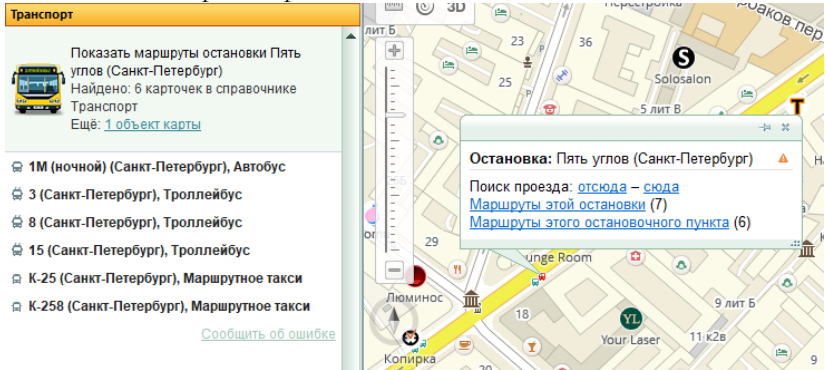
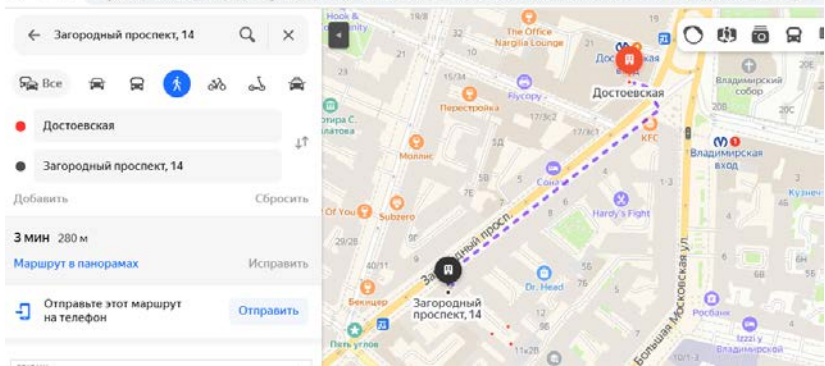


- — границы Объекта оценки;  
→ — вход в Объект оценки (отдельный со двора);

### Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии Загородного проспекта. 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, салоны красоты, предприятия общественного питания (кафе «Хванчкара», магазин «Baggins», магазин цветов, магазин Одежды и Меха, и пр.).
--	--

<sup>1</sup> <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/48852/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

	Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры. Недалеко от Объекта оценки расположен Мемориальный музей-квартира Н.А. Римского-Корсакова, Квартира Сергея Довлатова. В окружении Объекта оценки находится дворовое пространство «Изумрудный город» и Театр юного зрителя с одноименным садом. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Загородный проспект в локации объекта оценки характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Загородном проспекте «Пять углов», где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Достоевская» расположена на расстоянии около 280 м от Объекта оценки, что составляет около 3 минут пешком.</p> 

### 2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 01.03.2022 № КУВИ-001/2022-27772419 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 02.03.2022 № 07-1095/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 14, 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 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 (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".

### 2.3.3. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Загородный проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Загородный проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Загородный проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Загородный проспект)



Фото 5. Адрес Объекта оценки



Фото 6. Вид здания расположения Объекта оценки



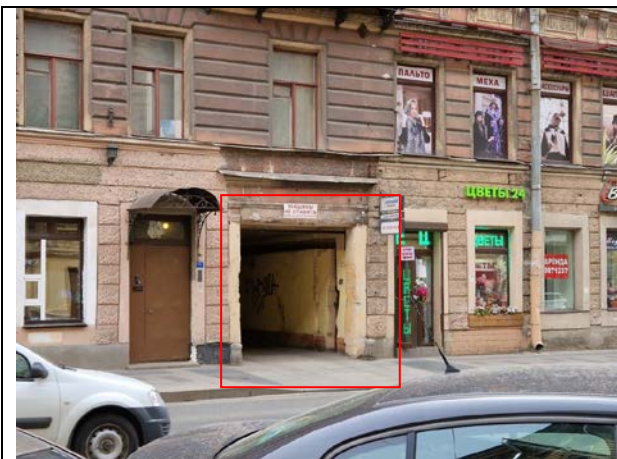


Фото 7. Проход через арку во двор расположения Объекта оценки

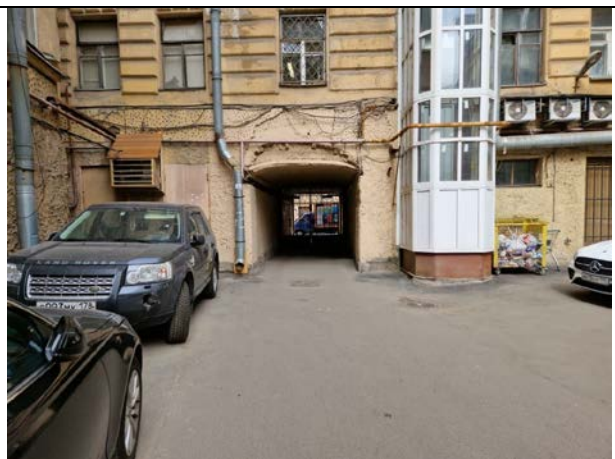


Фото 8. Внутри дворовая территория Объекта оценки



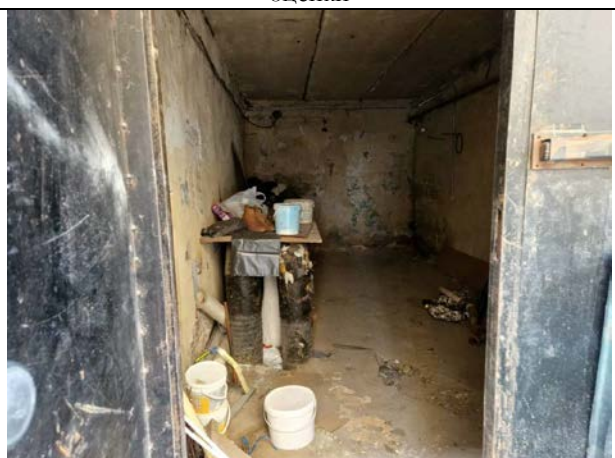
Фото 9. Внутри дворовая территория Объекта оценки



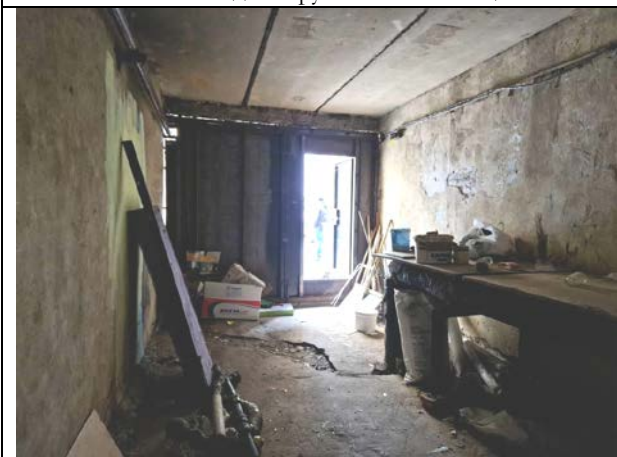
Фото 10. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 11. Входная группа Объекта оценки



Фот 12. Типичное состояние Объекта оценки



Фот 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фот 14. Типичное состояние Объекта оценки





Фот 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фот 16. Входная группа Объекта оценки





## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т

контрольного осмотра помещения от 5 «мая» 2022 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 14, 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	78:31:0001053:2622	19,8	1 этаж	*	—	*	+	—	—	—

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Наличие окон: отсутствуют;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В помещении проходят транзитные магистральные трубы;

Ф. И. О.	Коленицына 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 7-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Загородном проспекте в доме №14, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 19,8 кв.м., высота потолка в помещении – 3,07 м. Вход в помещение - отдельный со двора. Оконные проемы отсутствуют. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации на объекте имеются.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. В районе расположения Объекта оценки есть много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, а также объектов культуры и искусства.
- 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, салоны красоты, предприятия общественного питания (кафе «Хванчкара», магазин «Baggins», магазин цветов, магазин Одежды и Меха, и другие организации). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно характер района расположения Объекта, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>3 250 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	164 141
Диапазон стоимости, руб.	2 925 000 – 3 575 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	2 708 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	136 785

