

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

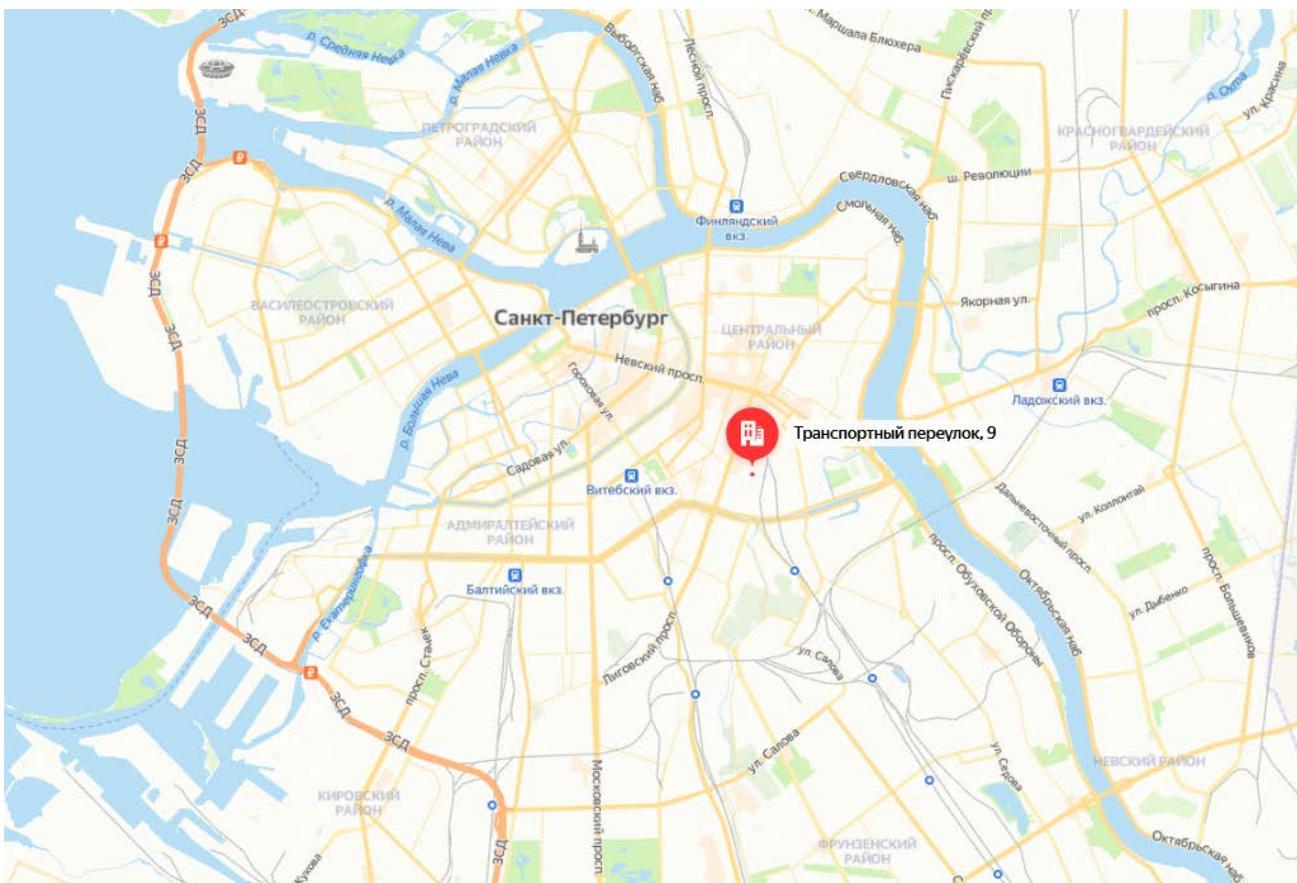
Санкт-Петербург, Транспортный переулок, дом 9, литера А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

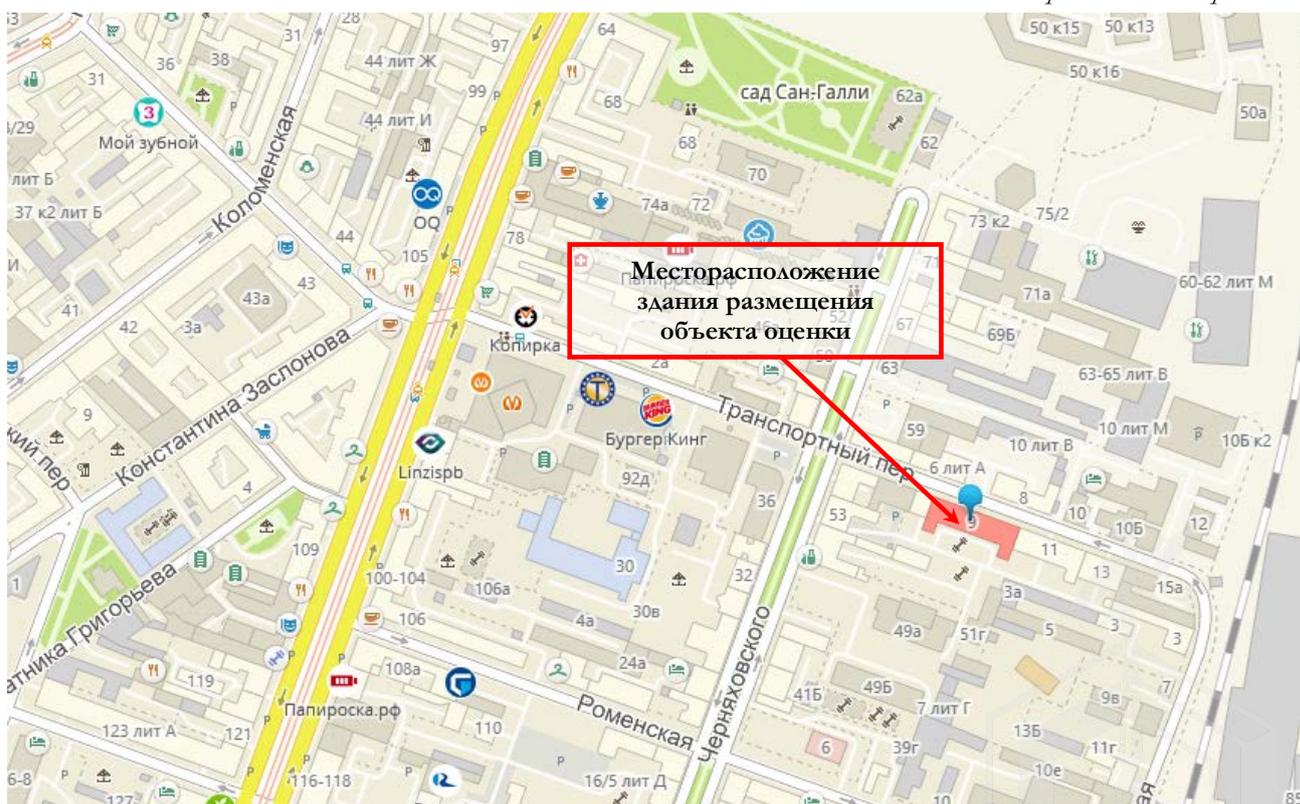
- 1.1. Дата проведения оценки: 9 июня 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

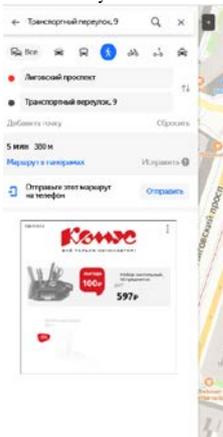
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

| | |
|---|--|
| <p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p> | <p>из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p> <p>Объект оценки расположен в ядре исторического центра города Санкт-Петербурга, включенного ЮНЕСКО в Список всемирного наследия, в границах Центрального района города.</p> <p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В частности, Объект оценки расположен в непосредственной близости от сада Сан-Галли, в шаговой доступности расположено несколько скверов.</p> |
| <p>Наличие парковки</p> | <p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p> |
| <p>Транспортная доступность</p> | <p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Транспортном переулке характеризуется как средняя. Высокие пешеходные и транспортные потоки характерны прилегающей улице – Лиговскому проспекту.</p> <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «станция метро «Лиговский проспект» расположена на Лиговском проспекте на удалении около 400 м от Объекта оценки, где курсируют следующие автобусы, троллейбусы и маршрутные такси:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена в 5 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p>  |



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88969422, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 09.09.2021 № 07-7385/21-0-1, объект по адресу: 191119, г. Санкт-Петербург, Транспортный переулок, дом 9, 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 № 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 года, в остальных районах – до 1957 года и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 года (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 (Лиговский проспект)

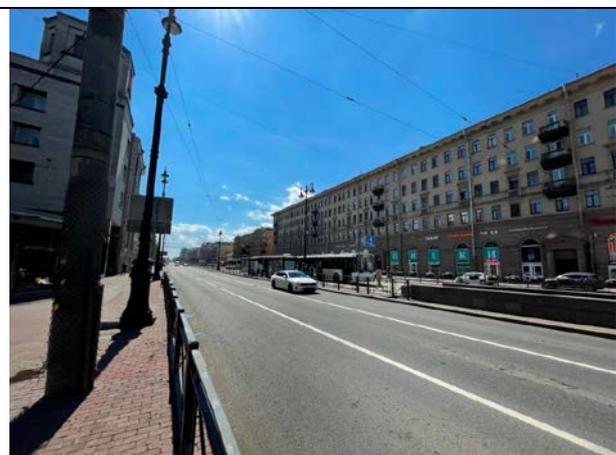


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лиговский проспект)

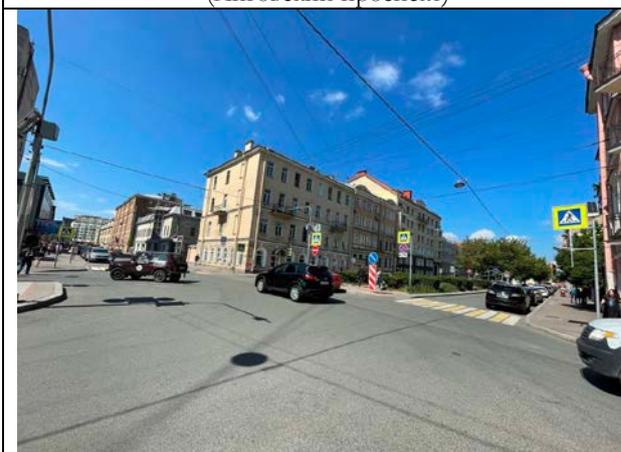


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Черняховского)

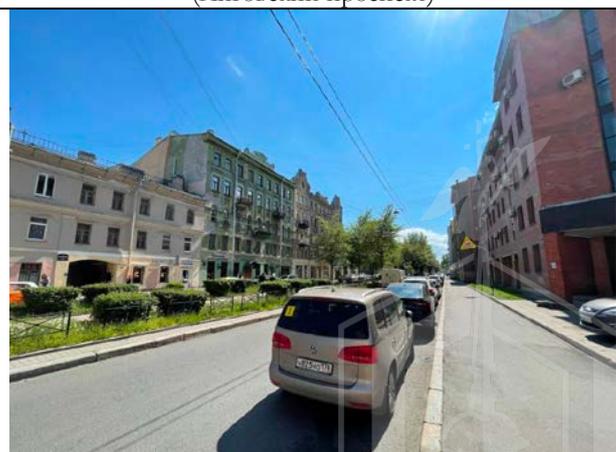


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Черняховского)

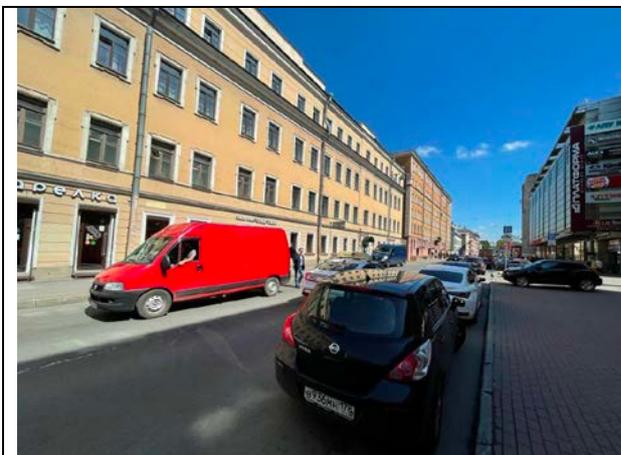


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Транспортный переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

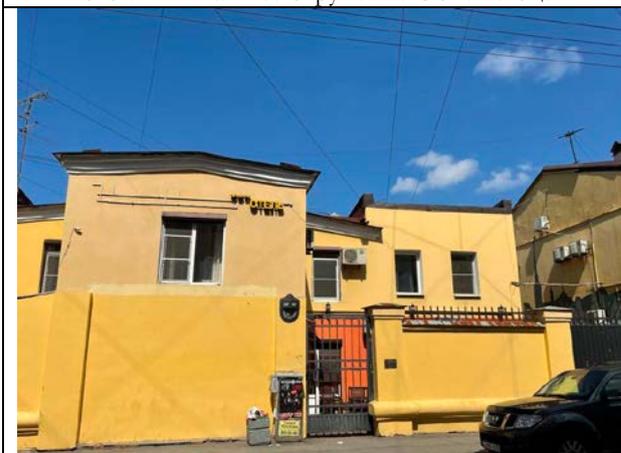


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



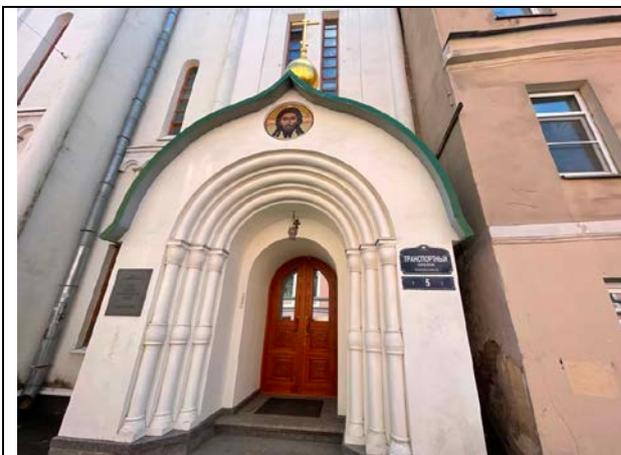


Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Адрес Объекта оценки



Фото 15. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 16. Входная и оконная группа Объекта оценки

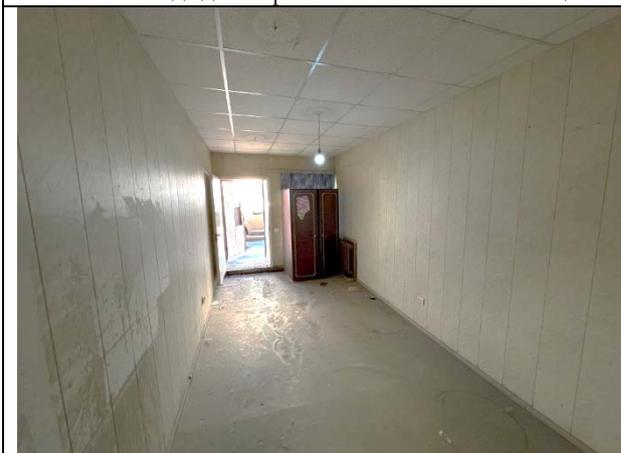


Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



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



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

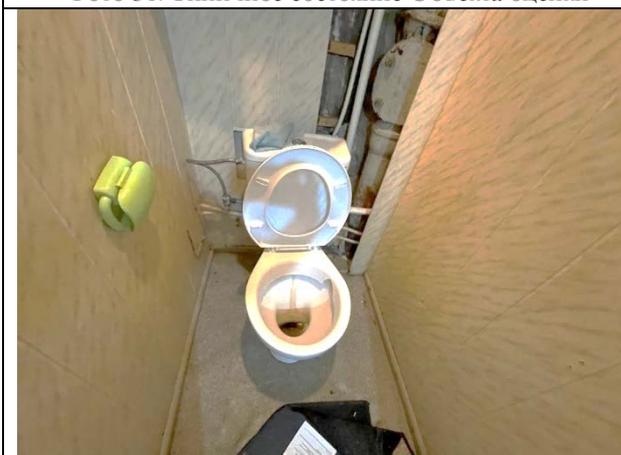


Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Входная группа Объекта оценки (со стороны двора)

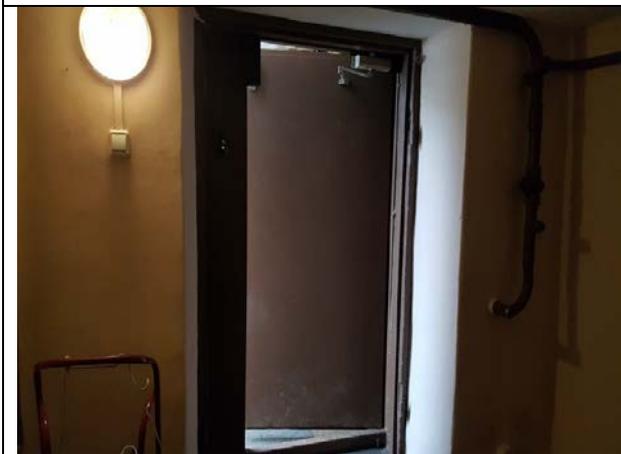
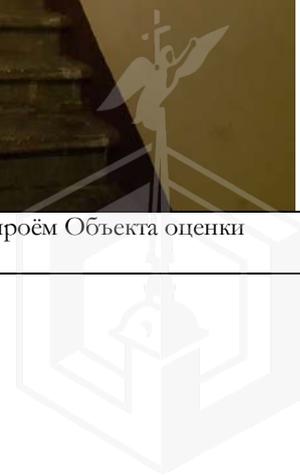


Фото 35. Входная группа Объекта оценки (со стороны двора)



Фото 36. Лестничный проём Объекта оценки



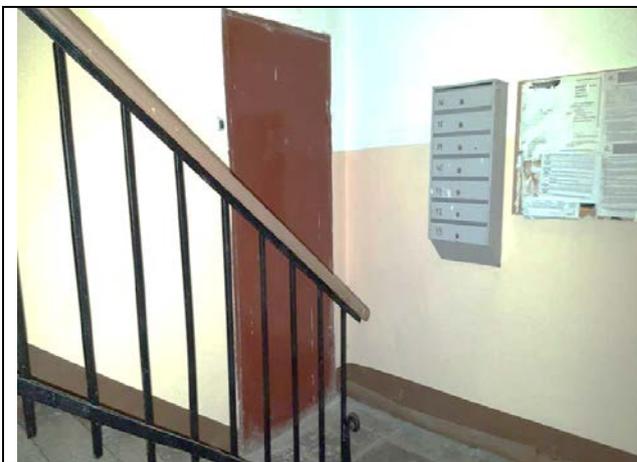


Фото 37. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 38. Лестничный проём Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 9 «июня» 2022 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Транспортный переулок, дом 9, литера А, помещение 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 | 78:31:0001523:2436 | 57,5 | цокольный | * | + | * | + | + | + | + |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход с улицы и общий вход со двора (парадная жилого дома);
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено; в помещении проходит транзитная труба
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 22.10.2021 г., в помещении имеются перепланировки:
 - в ч.п. 5 заложен вход со двора;
 - в ч.п. 7 установлено сантехническое оборудование (ванна);
 - в ч.п.5 демонтирована раковина

| | |
|----------|---|
| 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 Транспортном переулке в доме № 9, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь составляет 57,5 кв. м. Имеются отдельный вход с улицы, а также общий вход со двора (парадная жилого дома). Состояние Объекта оценки характеризуется как нормальное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Транспортном переулке характеризуется как средняя. Высокие пешеходные и транспортные потоки характерны прилегающей улице – Лиговскому проспекту.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной (первой) улице Транспортного переулка. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (бар «Пена Дней», кафе-кондитерская «Holder», стоматологическая клиника «ЛиТаНиКа», продовольственный магазин, студия маникюра «Gastronom» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые, помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно фасадное локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений торгово-сервисного (свободного) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

| | |
|---|-----------------------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС | 5 780 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 100 522 |
| Диапазон стоимости, руб. | 5 202 000 – 6 358 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС | 4 816 666,67 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 83 768 |

