

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенных помещений по адресу:

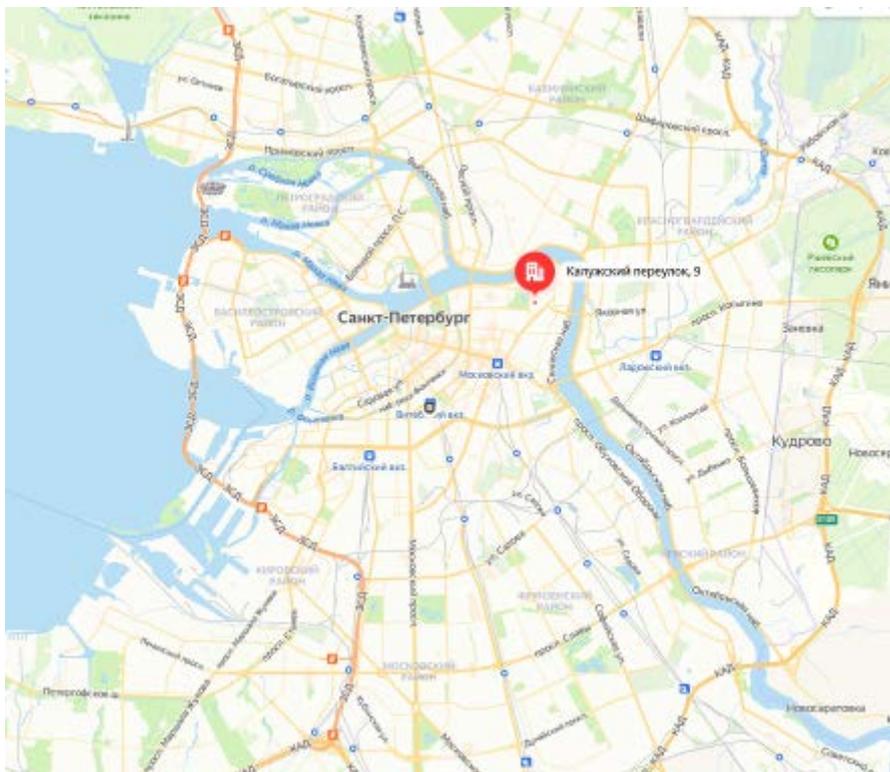
г. Санкт-Петербург, Калужский пер., дом 9, литера. А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

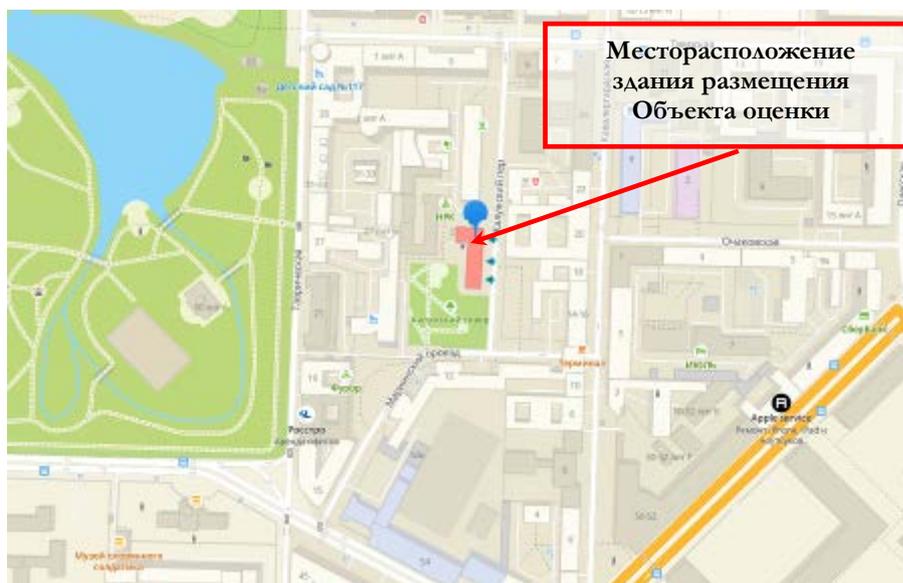
- 1.1. Дата проведения оценки: 22 декабря 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС





Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

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

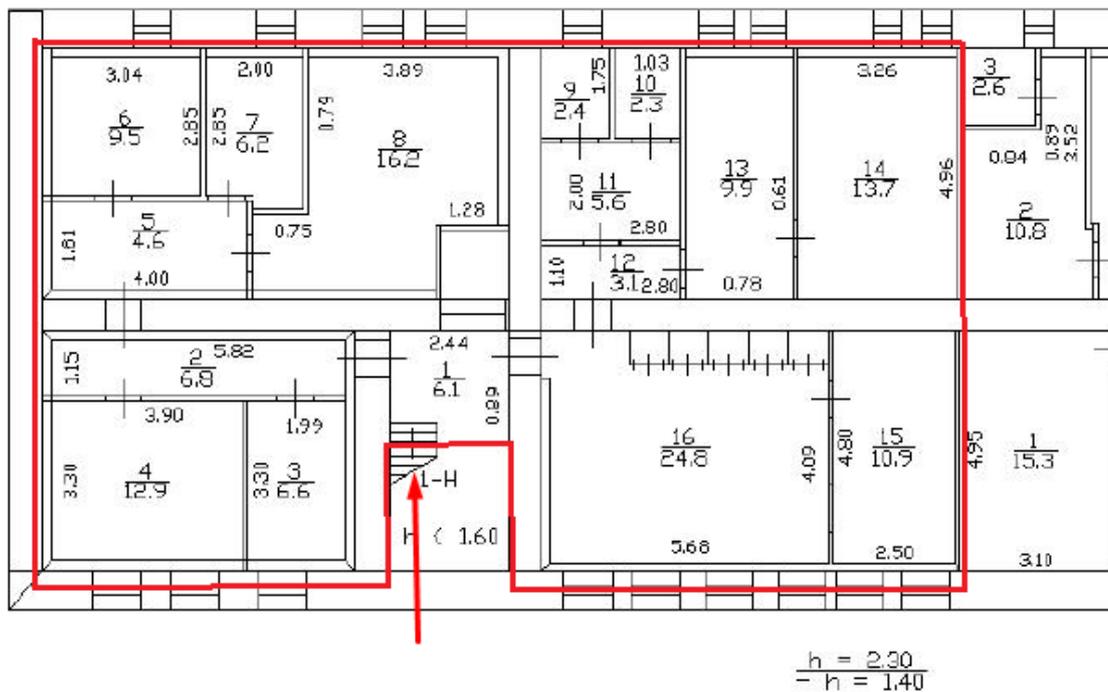
Кадастровый номер	78:31:0001203:3009
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1935
Год последнего капитального ремонта	2019
Площадь здания, кв. м	3 845,2
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001203:3658
Общая площадь, кв. м	141,6
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения	2,3 м
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	простые
Вход	общий с улицы
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Текущее использование	не используется, захламлено
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 16.09.2021 г. в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> <li>• входная дверь с перегородкой перед ч.п.1 демонтирована;</li> <li>• в стене между ч.п.14 пом. 1-Н и ч.п.2 пом. 3-Н оборудован дверной проем, установлена дверь</li> </ul>

<sup>1</sup>Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/41160/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

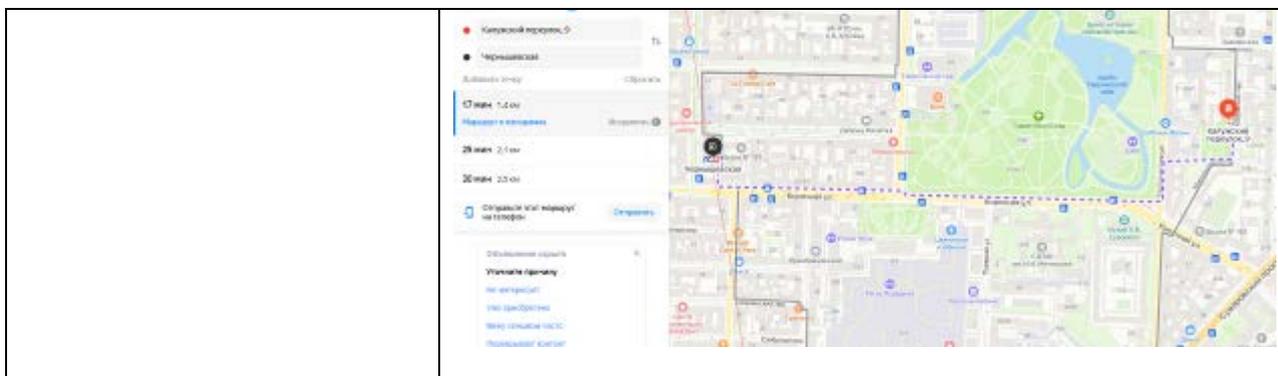
## План помещения



- — границы Объекта оценки;
- — вход в Объект оценки (общий с улицы, через парадную жилого дома);

### 2.4. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, выходит фасадом на Калужский переулок. Ближайшее окружение – жилые дома и объекты общественно-делового назначения.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной застройкой XIX -XX-го вв.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности Таврический сад. В непосредственной близости – Калужский сквер. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности музей Суворова.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Калужский переулок расположен между крупных магистралей – Суворовский проспект, Шпалерная улица. Кировская улица, на отдалении от них. Локальное местоположение Объекта характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Суворовский проспект» расположена на расстоянии около 420 метров, здесь курсируют автобусы №№ 22,105, троллейбус №17 и маршрутные такси №К-163 и К-167. Ближайшая станция метро «Чернышевская», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии 1400 м от Объекта оценки, что составляет около 17 минут пешком.



## 2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16 августа 2021г. ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 15.07.2021 № 07-5684/21-0-1 объект, находящийся по адресу: Калужский 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 охранной зоне (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 01.02.2021) "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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Калужский пер., дом 9, литера. А, помещение 1-Н» №2613-рз от 11.11.2021, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



## Фотографии Объекта оценки

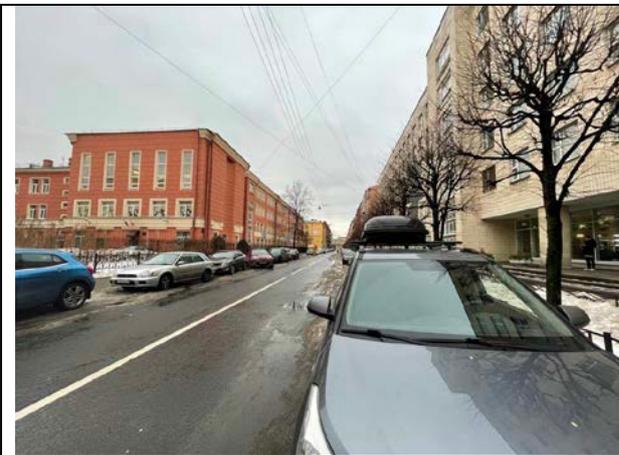


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Кавалергардская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Тверская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Калужский переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Маршинский проезд)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Калужский переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Калужский Переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

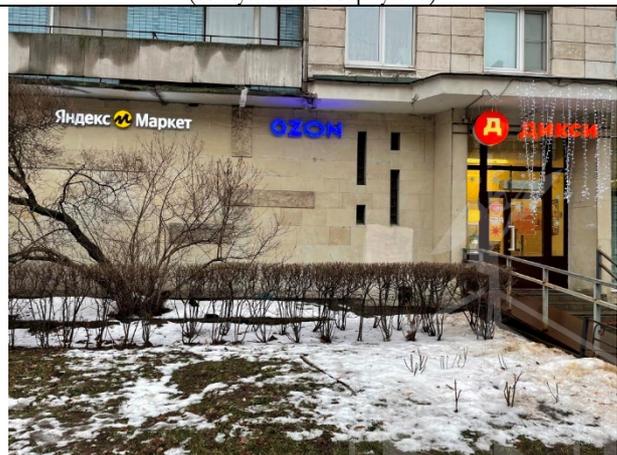


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки

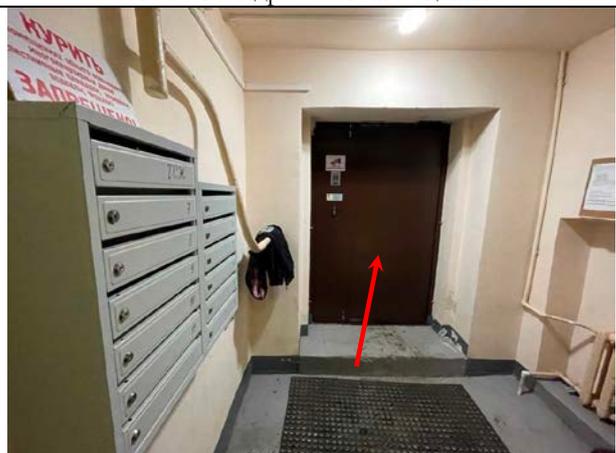


Фото 12. Входная группа Объекта оценки

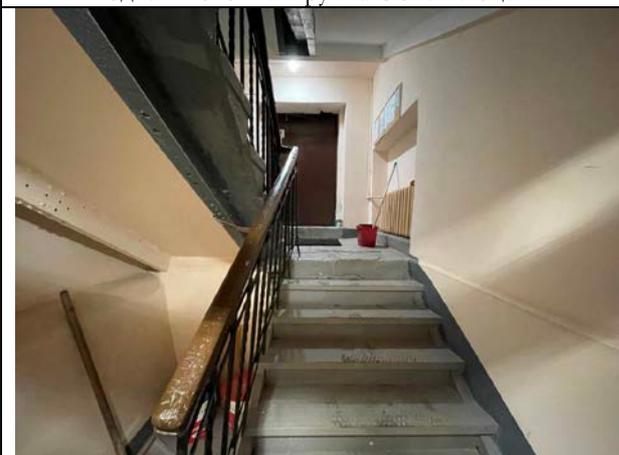


Фото 13. Входная группа Объекта оценки



Фото 14. Лестничный пролет Объекта оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки

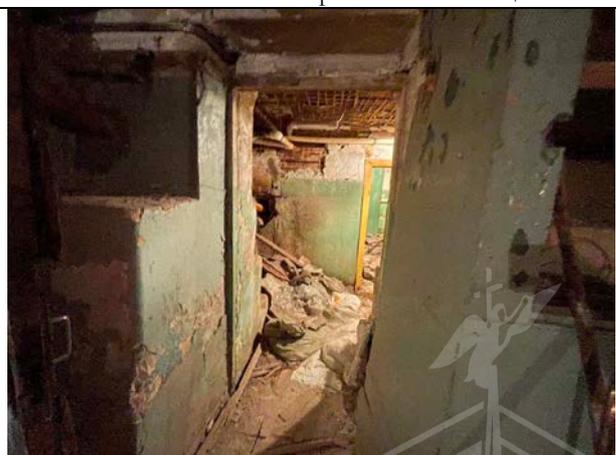


Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки





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

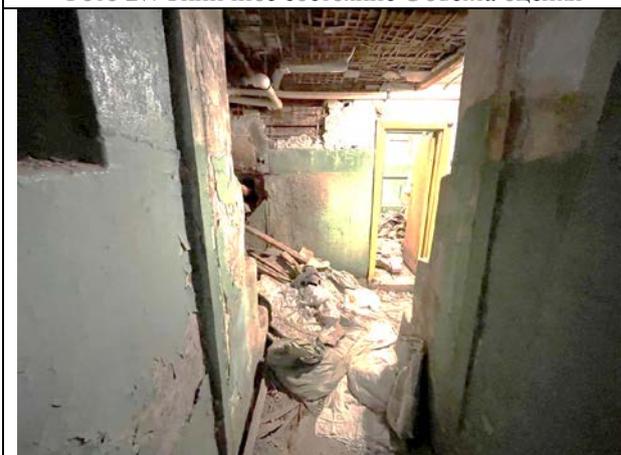


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Входная группа Объекта оценки

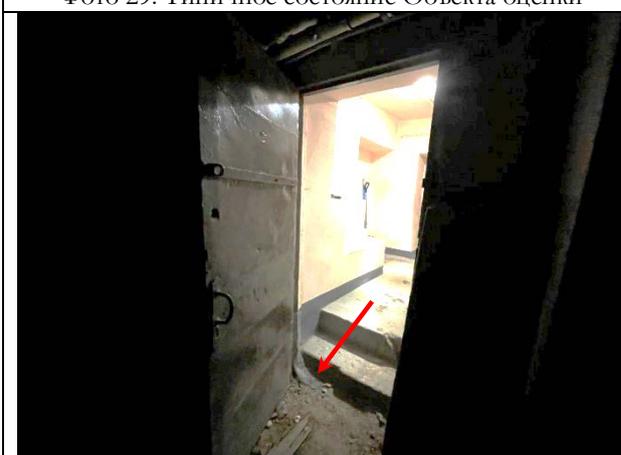


Фото 31. Входная группа Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние 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



Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 54. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 55. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 56. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 57. Вид здания расположения со стороны двора



Фото 58. Оконная группа Объекта оценки



Фото 59. Оконная группа Объекта оценки



## 2.6. Акты осмотра помещений

### А К Т контрольного осмотра помещения от 22 «декабря» 2022 года

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, Калужский пер., д.9, лит. А, пом. 1-Н
2. Данные по помещению:

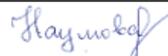
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001203:3658	141,6	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Общий вход с улицы;
- Состояние: неудовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено;
- Изменена планировка дверных проемов.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



### 3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга в Калужском переулке в доме №9, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Вход в помещения – общий с улицы (через парадную жилого дома). Благоустройство: водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, выходит фасадом на Калужский переулок. Ближайшее окружение – жилые дома и объекты общественно-делового назначения.
- Калужский переулок расположен между крупных магистралей – Суворовский проспект, Шпалерная улица, Кирочная улица, на отдалении от них. Локальное местоположение Объекта характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Ближайшее окружение – жилые дома и объекты общественно-делового назначения.

Вышесказанное, а именно местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

### 4. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>5 100 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	36 017
Диапазон стоимости, руб.	4 590 000 – 5 610 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	30 014

\* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

<sup>2</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

