

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

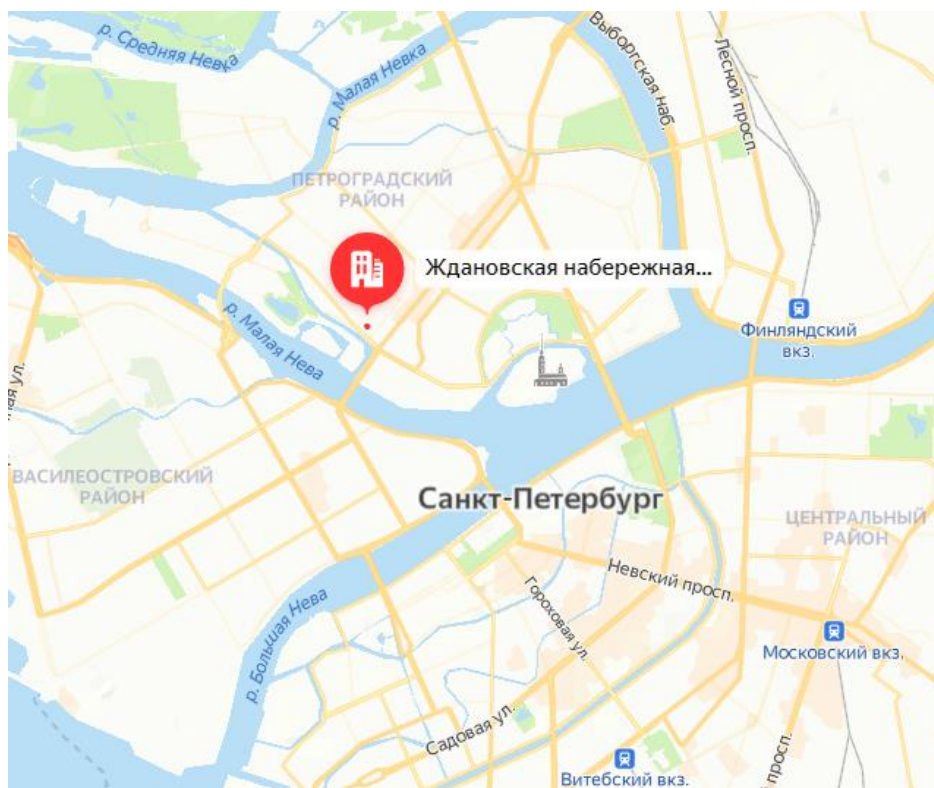
Санкт-Петербург, Ждановская набережная, д. 11/1, литера. Е, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

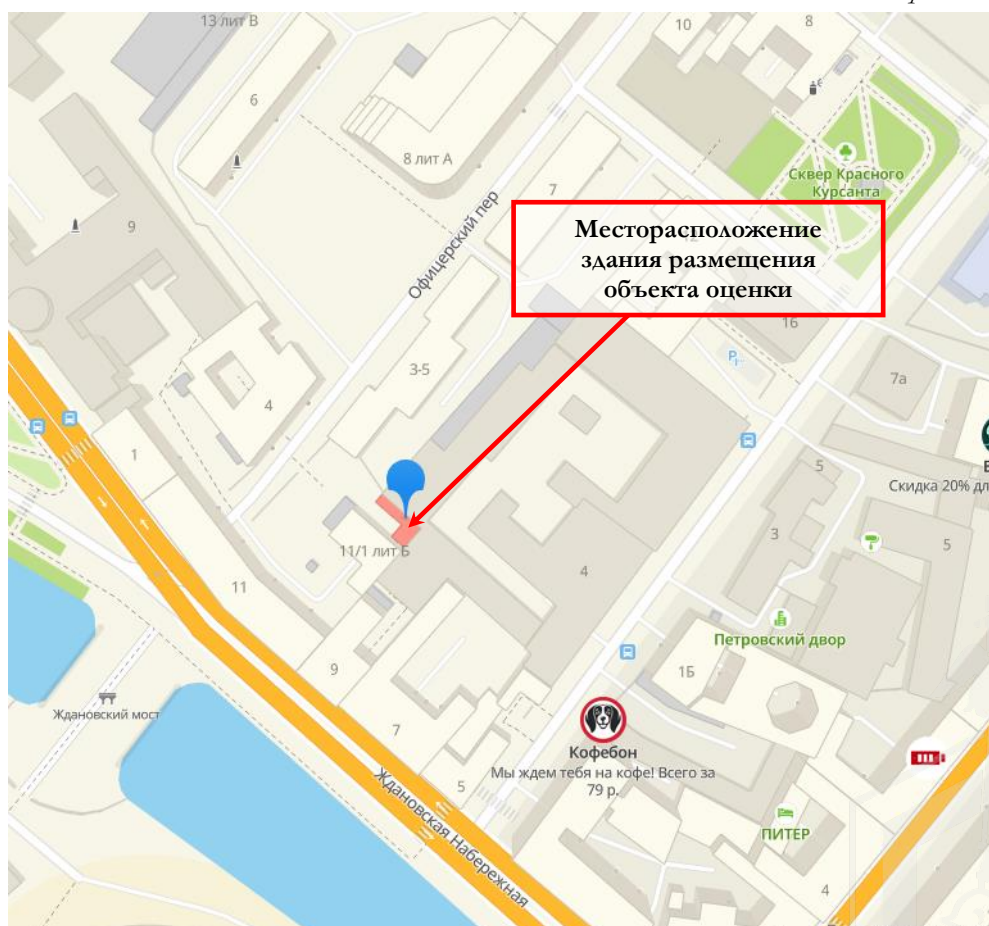
- 1.1. Дата проведения оценки: 18.02.2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



Источник: данные сайта в сети интернет РГГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:07:0003151:1018
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1886
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	1
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

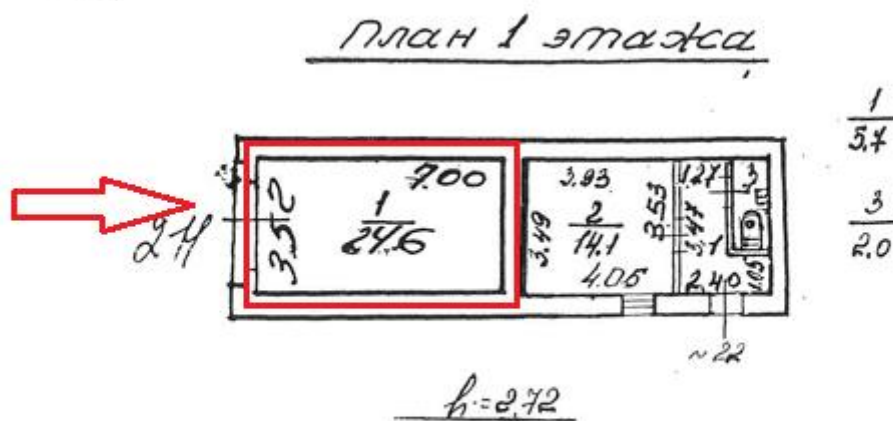
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенно-пристроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:07:0003151:1224
Общая площадь, кв. м	24,6
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	2,72 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

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



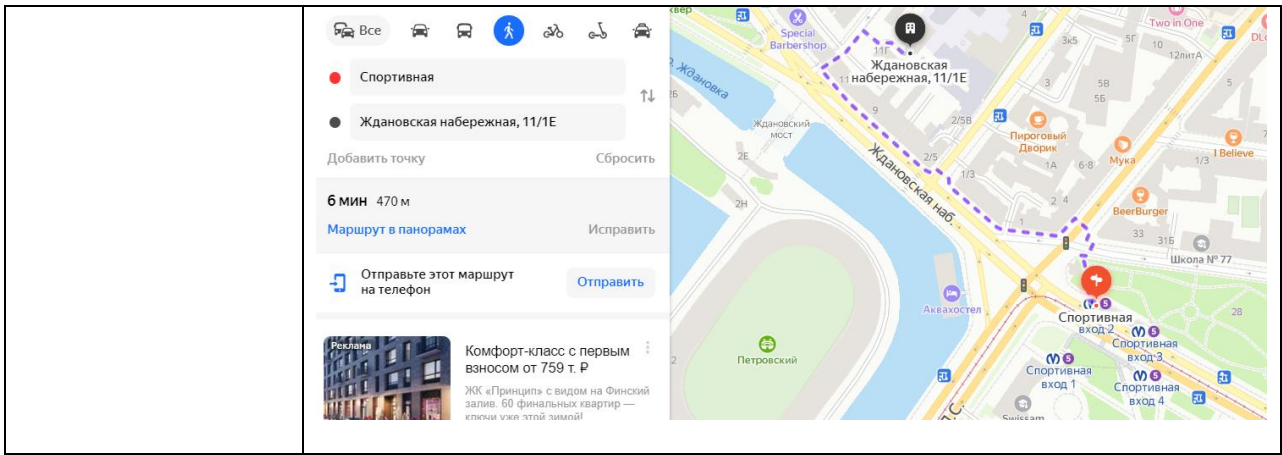
План помещения



- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки отдельный со двора;

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, расположено внутри квартала, на дворовой территории здания на углу Ждановской набережной и Офицерского переулка. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, предприятия сферы услуг и торговли, (магазин Ride100mx, магазин Медиапоп24 и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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 XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположены сквер Красного курсанта Старо-Ждановский сквер. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Так же здесь находятся высшие учебные заведения и спортивные сооружения.</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>Доступ к объекту оценки не ограничен. Во двор здания расположения Объекта оценки можно с Офицерского переулка, на который можно заехать через арку дома на Ждановской набережной. Ждановская набережная в локации Объекта оценки характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков, Офицерский переулок в этом районе имеет низкие транспортные и пешеходные потоки. Движение автотранспорта по Офицерскому переулку односторонне в направлении от Ждановской набережной в сторону улицы Красного Курсанта.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Стадион Петровский» расположена на удалении около 170 метров (2 минуты пешком), где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • троллейбус №7 <p>Так же на удалении 4-х минут ходьбы есть остановка общественного транспорта «Малый проспект П.С.», здесь курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобус №1 и №191; • маршрутное такси №К-690 <p>Ближайшая станция метро «Спортивная» расположена на расстоянии около 470 м от Объекта оценки, что составляет около 6 минуты пешком.</p>



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 10.09.2021 № КУВИ-002/2021-120507374, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке СПб ГКУ ЦИОООН от 9.09.2021 № 07-7378/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Ждановская набережная, дом 11/1, литера Е 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(07)01).

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".

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Ждановская набережная), арка ведущая на Офицерский переулок



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Ждановская набережная)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Ждановская набережная)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Ждановская набережная)

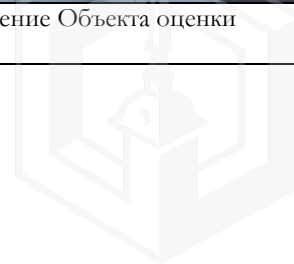




Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Малый проспект П.С.)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Ждановская набережная)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Ждановская набережная)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Ждановская набережная)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Офицерский переулок)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Офицерский переулок)



Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 13. Дворовая территория Объекта оценки

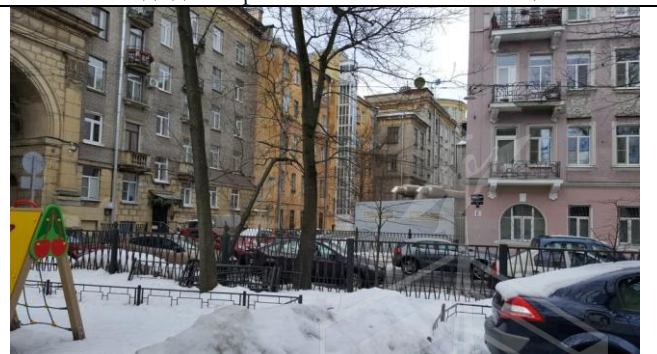


Фото 14. Дворовая территория Объект оценки





Фото 15. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Расположение Объекта оценки внутри двора



Фото 18. Вид Объекта оценки со стороны двора



Фото 19. Вход в Объект оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 11 «февраля» 2022 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Ждановская набережная, д. 11/1, литера. Е, помещение 2-Н

2. Данные по помещению:

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
78:07:0003151:1224	24,6	первый	*	—	*	+	—	—	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: отдельный со двора.
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
- Визуально перепланировки не выявлены.

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 встроенно-пристроенное нежилое помещение 2-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга, на Ждановской набережной в доме № 11/1, литера Е.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 24,6 кв.м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства: электроснабжение.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Во двор здания расположения Объекта оценки можно с Офицерского переулка, на который можно заехать через арку дома на Ждановской набережной. Ждановская набережная в локации Объекта оценки характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков, Офицерский переулк в этом районе имеет низкие транспортные и пешеходные потоки. Движение автотранспорта по Офицерскому переулку односторонне в направлении от Ждановской набережной в сторону улицы Красного Курсанта.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено внутри квартала, на дворовой территории здания на углу Ждановской набережной и Офицерского переулка. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, предприятия сферы услуг и торговли, (магазин Ride100mx, магазин Медиашоп24 и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 390 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	137 805
Диапазон стоимости, руб.	3 051 000 – 3 729 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 825 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	114 837

