

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

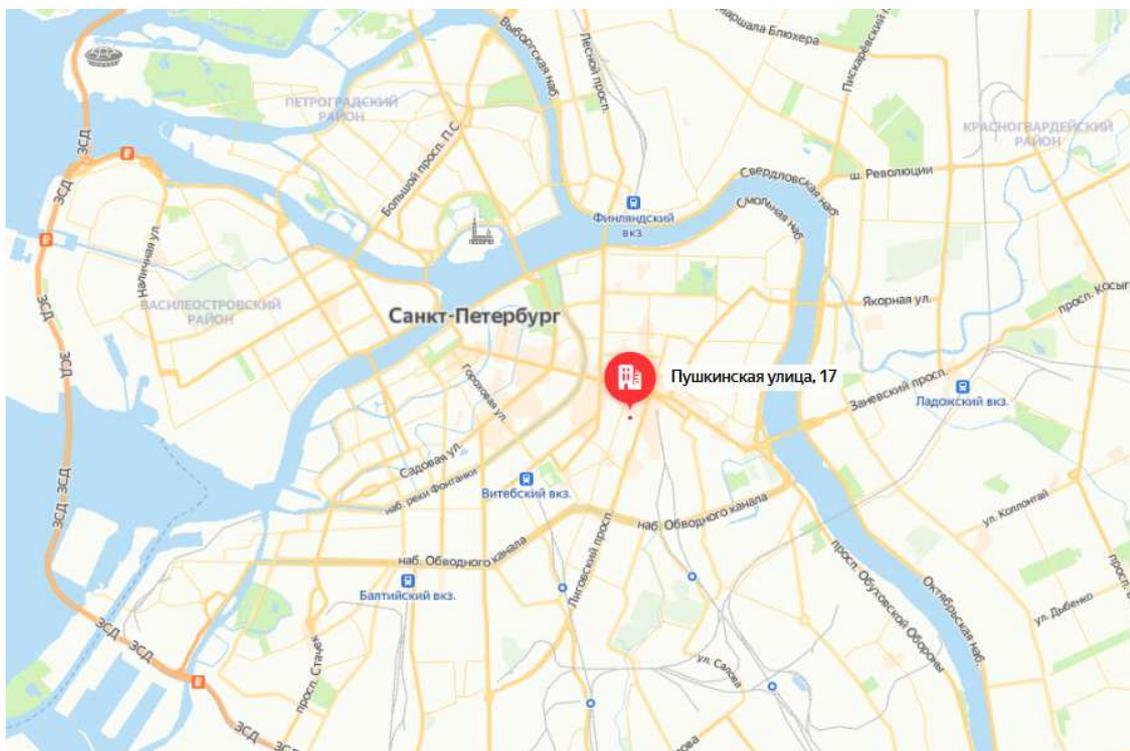
г. Санкт-Петербург, ул. Пушкинская, д. 17, лит. А, пом. 2-Н

1. Данные об отчете

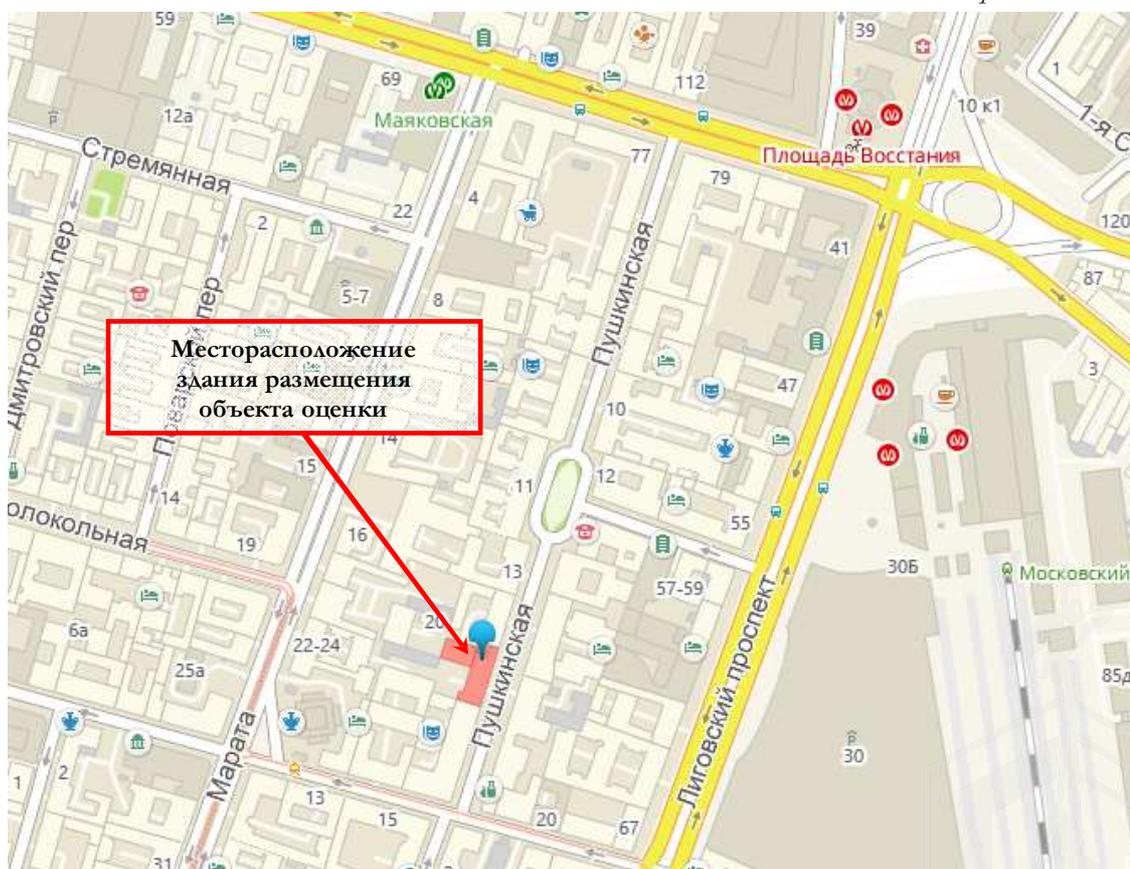
- 1.1. Дата проведения оценки: 05 октября 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 06 октября 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

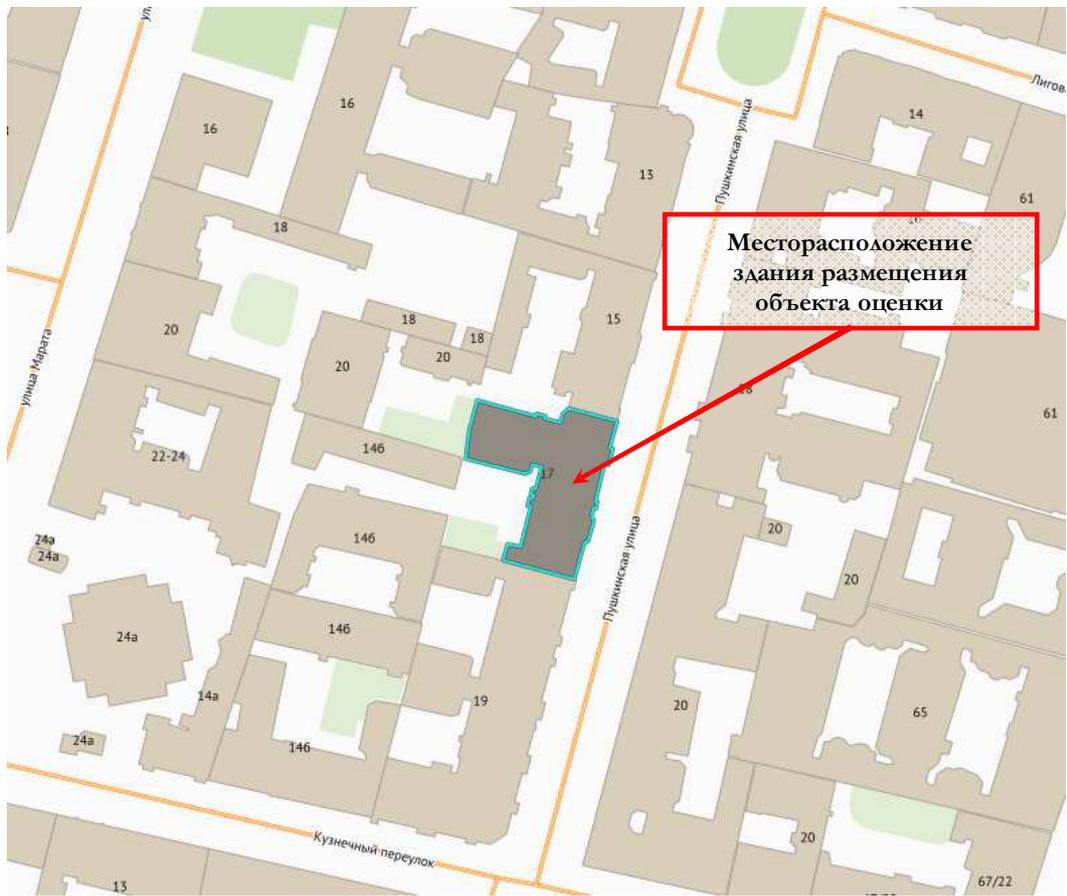
2.1. Карта местоположения объекта



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 оценки¹

Фото здания			
Кадастровый номер	78:31:0001131:3009		
Тип здания	капитальное		
Материал	кирпичные		
Состояние по осмотру	работоспособное		
Год постройки	1881		
Год последнего капитального ремонта	1987		
Площадь здания, кв. м	3 212 кв. м		
Этажность	6 (5-6)		
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, газоснабжение	водоснабжение,	канализация, отопление,

2.3. Описание встроенных помещений

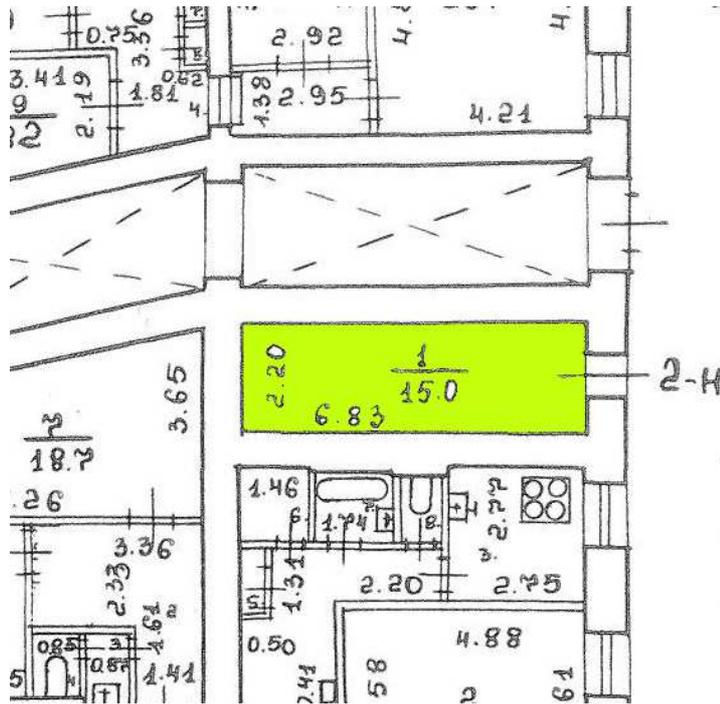
2.3.1. Общие характеристики помещений

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001131:4346
Общая площадь, кв. м	15,0
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный вход со двора

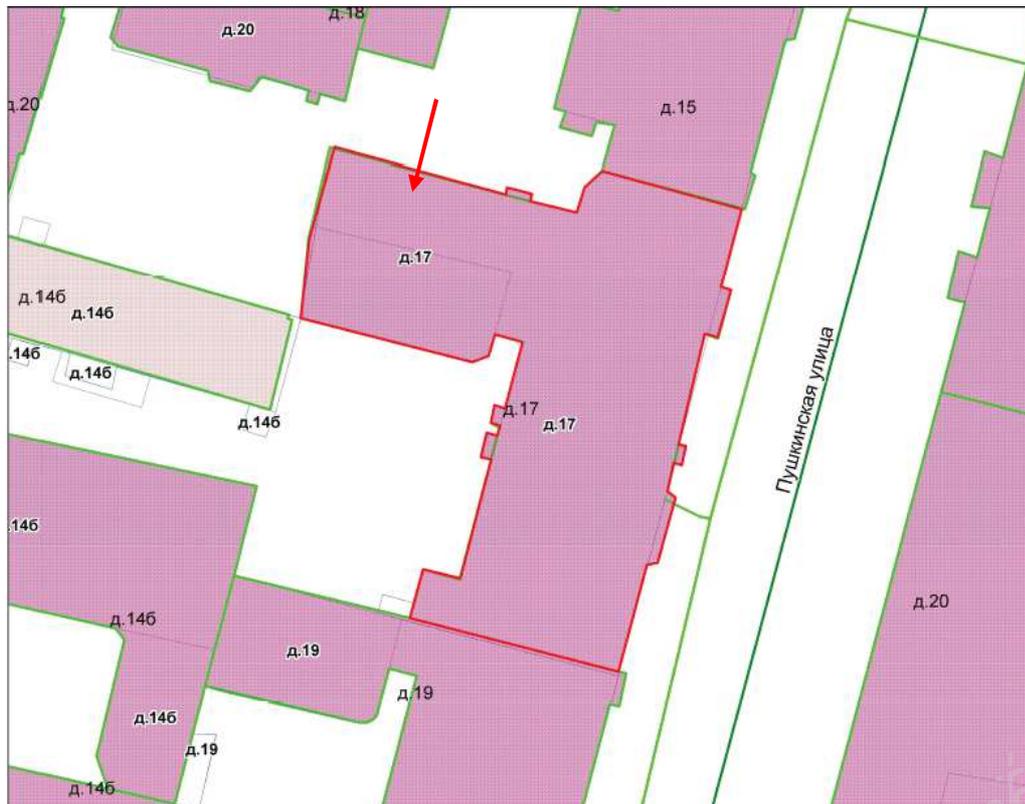
¹ Согласно данным Технического паспорта здания, составленного по состоянию на 22.10.2008, а также данным Росреестра, адрес в сети интернет: <https://rosreestr.gov.ru>

Высота пол-потолок	3,55
Заглубление, м	нет
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Текущее использование	не используется

План помещения



Ситуационный план



→ вход в Объект оценки



1.1.1. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено во дворе Пушкинской улицы. Нижние этажи зданий близлежащих домов, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские, а этажи выше – офисные или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется преимущественно 3-4-этажной исторической застройкой IX-XX веков, с включением объектов современной жилой и общественно-деловой застройкой.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности рядом расположен «Сад Сан-Галли», в шаговой доступности расположено множество других скверов.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Пушкинская улица характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Лиговском проспекте, на удалении около 250 м от Объекта оценки, где курсируют: <ul style="list-style-type: none">• автобусы №№3, 26, 54, 65, 74, 76, 91, 141;• трамвай №№ 16, 25, 49. Ближайшие станции метро «Площадь Восстания» расположены на расстоянии около 650 м от Объекта оценки, что составляет по данным Яндекс-карты около 8 минут пешком.

1.1.2. Обременения объектов

В соответствии с Выписками из ЕГРН от 20.08.2020 №78/001/005/2020-25116, зарегистрированы ограничения и обременения объекта недвижимости – объект культурного наследия (выявленный объект культурного наследия), обязательства по сохранению объекта. Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» от 20.02.2001 №15.

Согласно Письму КГИОП от 02.09.2020 №01-25-15211/20-0-1 объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д. 17, лит. А, пом. 2-Н** на основании «**Приказ председателя КГИОП №15 от 20.02.2001**» относится к числу **выявленных объектов культурного наследия «Дом И.А. Афанасьева»**.

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.

1.1.3. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение (Пушкинская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение (Пушкинская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Табличка с адресом Объекта оценки



Фото 5. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки (Пушкинская улица)



Фото 6. Отдельный вход со двора Объекта оценки



Фото 7. Внутривдворовая территория здания
расположения Объекта оценки



Фото 8. Внутривдворовая территория здания
расположения Объекта оценки



Фото 9. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 10. Типичное состояние Объекта оценки



1.1.4. Акт осмотра помещения

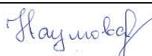
А К Т контрольного осмотра помещения от 05 «октября» 2020 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д. 17, лит. А, пом. 2-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001131:4346	15,0	первый	*	нет	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



1.2. 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, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Пушкинской улице в доме №17, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 15 кв. м. Высота помещения составляет 3,55 м, имеется отдельный вход со двора. Оконные проемы в помещении отсутствуют. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Имеются все инженерные коммуникации.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Пушкинской улицы. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков данной улицы характеризуется как низкая, что обусловлено расположением на второстепенной улице Центрального района.
- Район локального местоположения Объекта оценки характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта во дворе жилого дома.
- Нижние этажи зданий близлежащих домов, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет отдельный вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские, а этажи выше как офисные или жилые помещения.

Вышесказанное позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (сфера услуг, например, мастерская).

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость Объекта оценки (руб.)	1 000 000	1 200 000
Диапазон стоимости, руб.	960 000 – 1 100 000	1 152 000 – 1 320 000

