

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

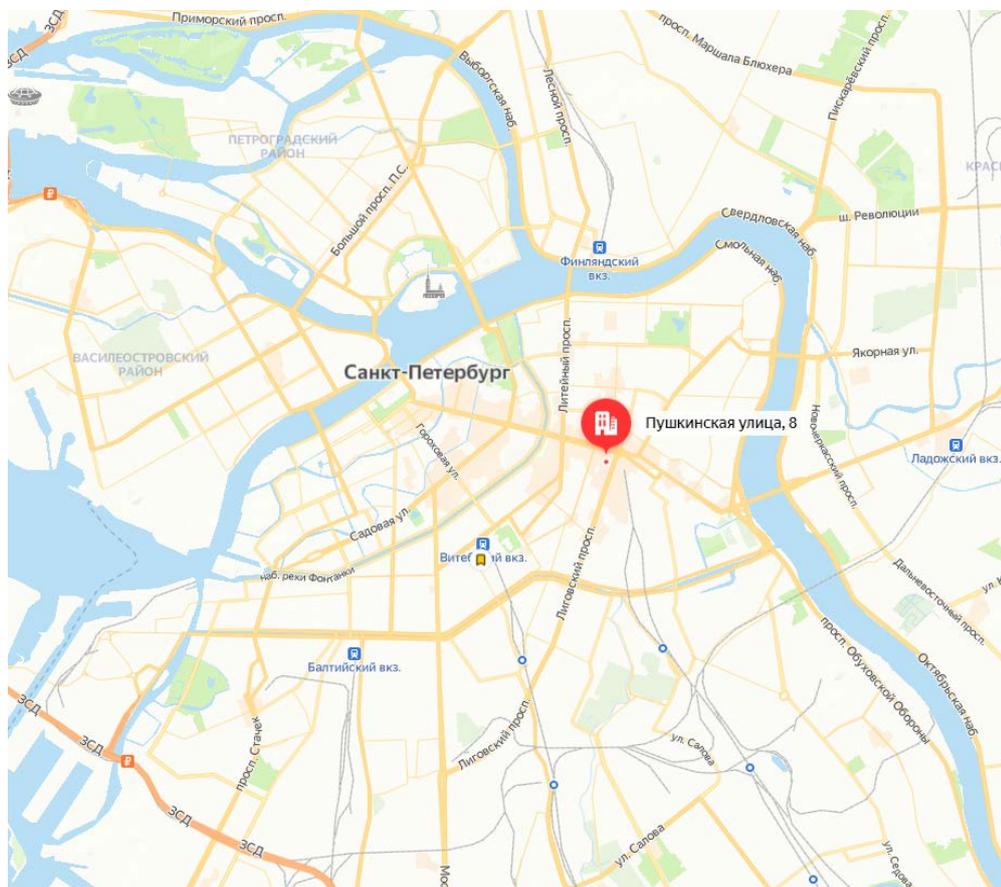
г. Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 8, литера. А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

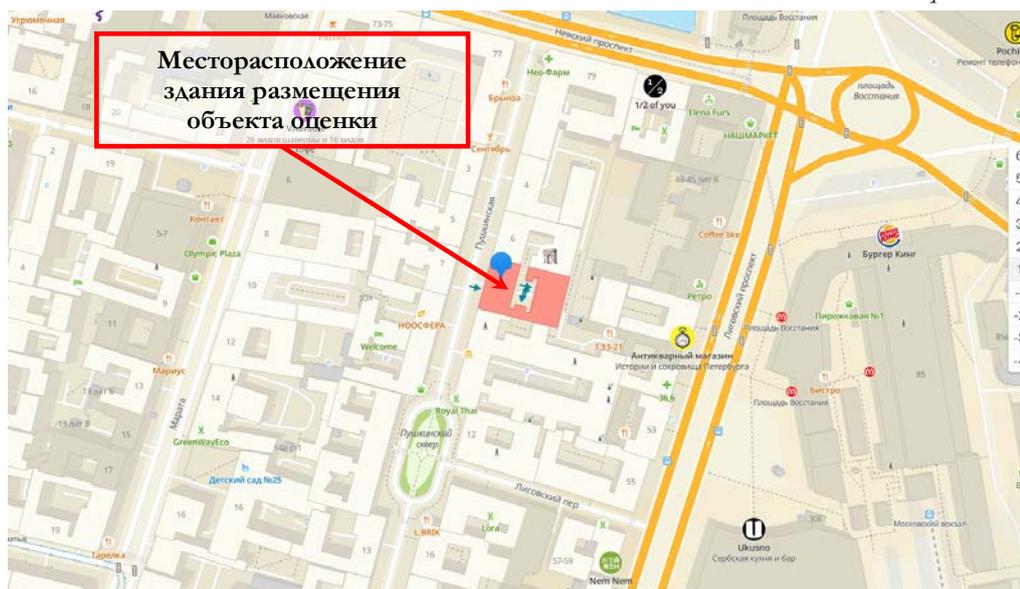
- 1.1. Дата проведения оценки: 15 июня 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки

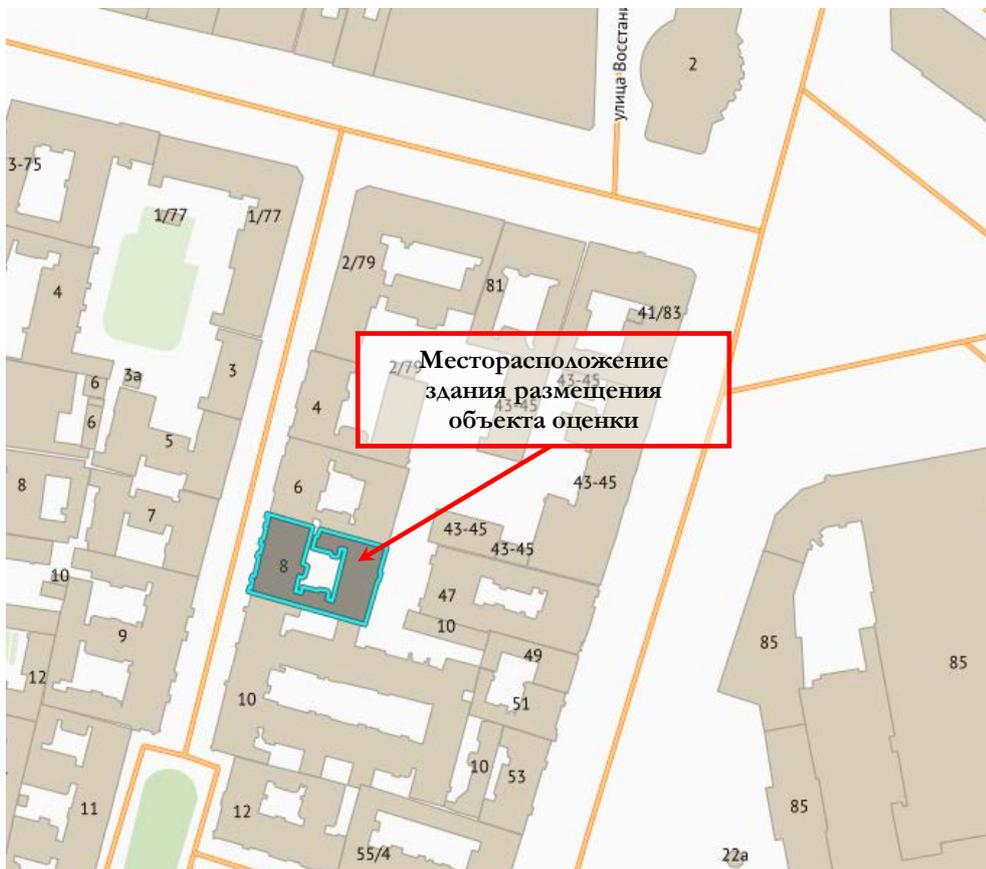


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС





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

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1877
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	5100 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург)
Этажность	6 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

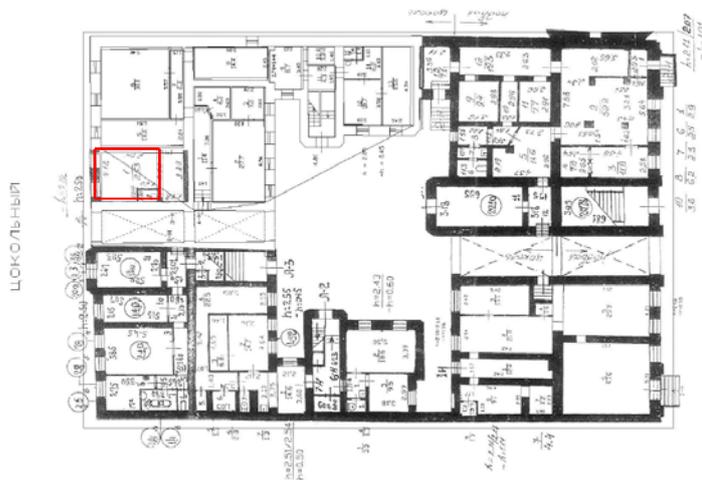
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001045:2489
Общая площадь, кв. м	26,6
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Высота помещения/заглубление, м.	2,5
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	отдельный из под арки
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие перепланировок	в ч.п. установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.
Текущее использование	не используется, захламлено имуществом третьих лиц



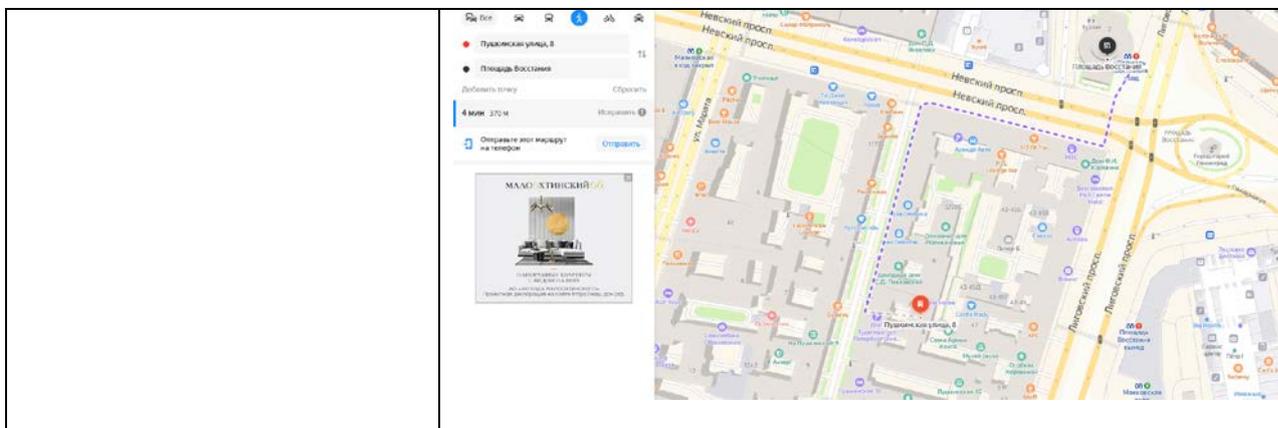
План этажа



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 на «красной линии» Пушкинской улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: бутики, продовольственные магазины, предприятия общепита, мини-отели. 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 4-6-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 расположен Пушкинский сквер. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. В соседнем доме находится Арт-центр «Пушкинская 10».</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. Пушкинская улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением во дворе жилого дома. Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Площадь Восстания» расположена на удалении около 240 метров (3 минуты пешком), где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы №№ 3,7,15,22,24,27,181,191 • троллейбусы №№ 1,5,7,10,11,22. <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 370 м от Объекта оценки, что составляет около 4 минут пешком.</p>





2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 26 мая 2021г. ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 05.04.2021 №07-2815/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 8 литера. А

- частично, на основании Приказа председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Н.Н.Балкашиной»

- частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона 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 (ред. от 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».

Помещение 3-Н, дом 8, лит. А, Пушкинская ул., Санкт-Петербург не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.



Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Пушкинская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Пушкинская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Пушкинская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Пушкинская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Пушкинская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Пушкинская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Пушкинская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Пушкинская улица)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Пушкинская улица)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Пушкинская улица)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (Пушкинская улица)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (Пушкинская улица)



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки (Пушкинская улица)



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 15. Адрес объекта оценки

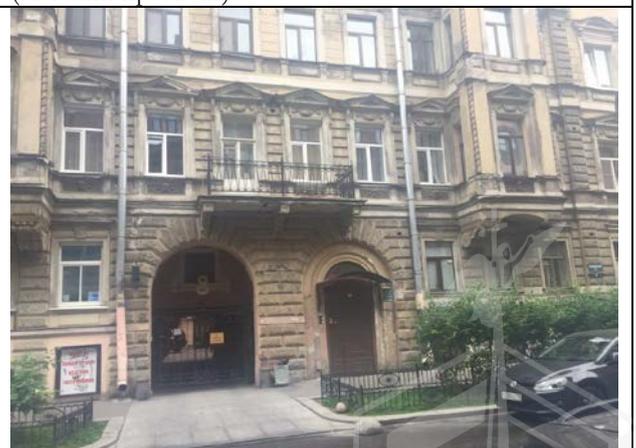


Фото 16. Вид здания Объекта оценки





Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки

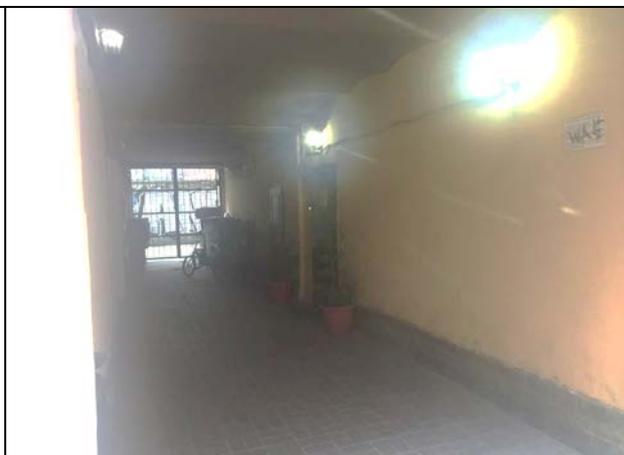


Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки

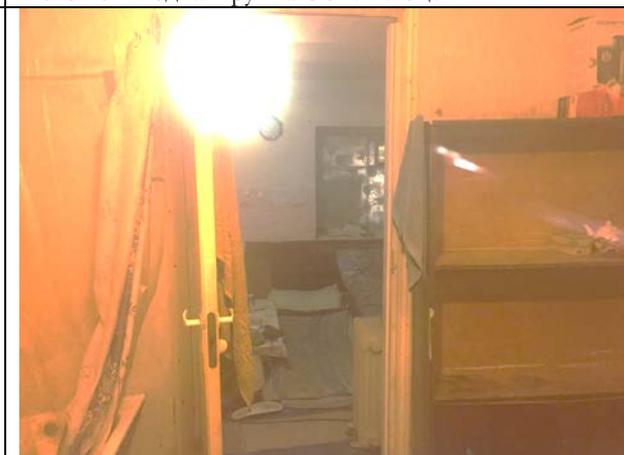


Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



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



Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 15 «июня» 2021 года

1. Адрес объекта Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 8, литера А, пом. 3-Н

Данные по объекту капитального строительства и земельному участку

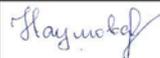
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:31:0001045:2489	26,6	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход в здание отдельный со двора (из-под арки);
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используется;
- Перепланировки: в ч.п. установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.

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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Пушкинской улице в доме №8, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 26,6 кв.м. Вход в помещение - отдельный со двора (из-под арки). Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и 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: бутики, продовольственные магазины, предприятия общепита, мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободное назначение сферы услуг).

3.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 420 000
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	90 977
Диапазон стоимости, руб.	2 280 000 – 2 610 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 016 666,67
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	75 815

