

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

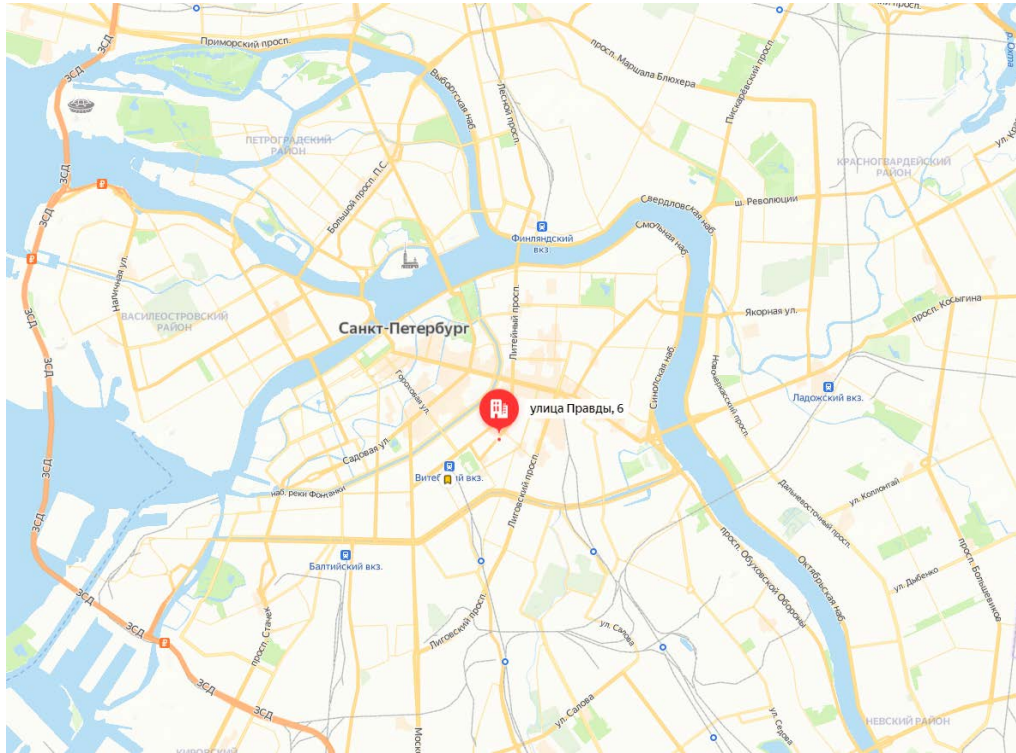
г. Санкт-Петербург, ул. Правды, д.6, лит. А, пом. 1-Н

## 1. Данные об отчете

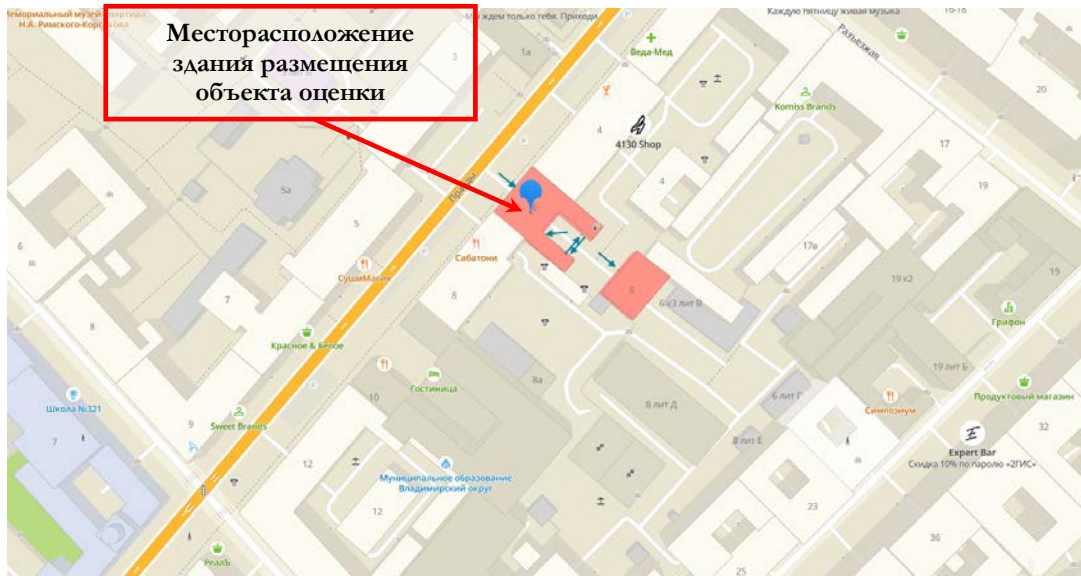
- 1.1. Дата проведения оценки: 21 июня 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

## 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 оценки<sup>1</sup>

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1876
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	1656,4
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

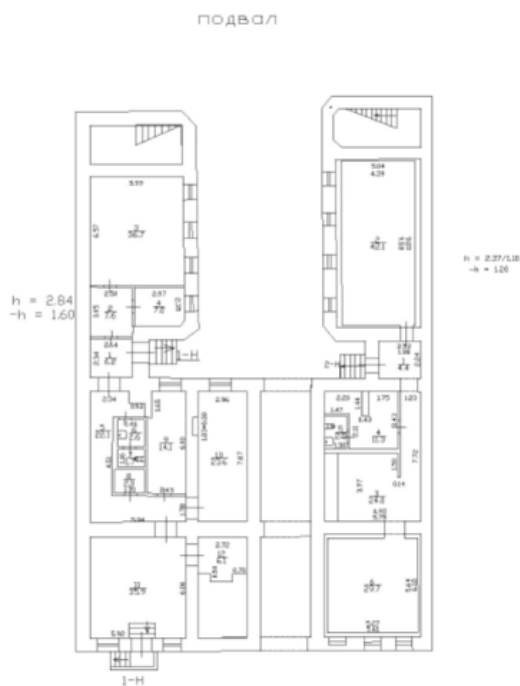


## 2.3. Описание встроенного помещения

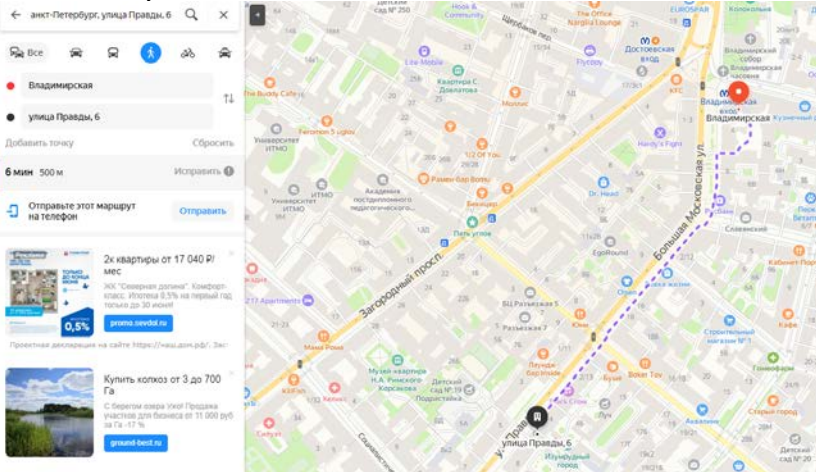
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001692:2614
Общая площадь, кв. м	165,6
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения/заглубление, м.	2,84
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	простые
Вход	отдельный с улицы и отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие перепланировок	в ч.п. установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п., дверной проем зашит, оборудован новый дверной проем, оборудован проход.
Текущее использование	в помещениях имеется имущество 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» улицы Правды. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: продовольственные магазины, салоны красоты, предприятия общепита. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки имеется много различных организаций торговли и общественного питания. Рядом расположена гостиница Эрмитаж</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-6-этажной исторической застройкой 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 дворцовое пространство «Изумрудный город» и Театр юного зрителя с одноименным садом. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ, в частности школа-интернат.</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. Почтовая улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Загородном проспекте «Пять углов», где курсируют троллейбусы №№3, 8, 15 и маршрутное такси №№К-177, К-25, К-258, К-90, расположена на удалении около 350 метров (4 минуты пешком). Ближайшая станция метро «Владимирская» расположена на расстоянии около 500 м от Объекта оценки, что составляет около 6 минут пешком.</p> 

### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26492635 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 25.03.2021 №07-2427/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Правды, дом 6, 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: 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».



## Фотографии объекта

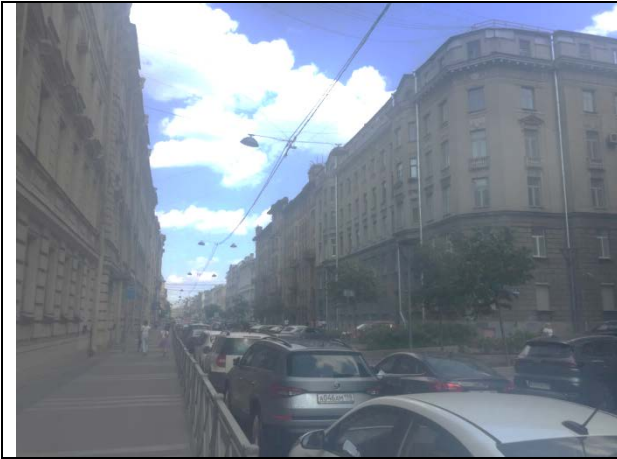


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Правды)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Правды)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Правды)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Правды)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Правды)

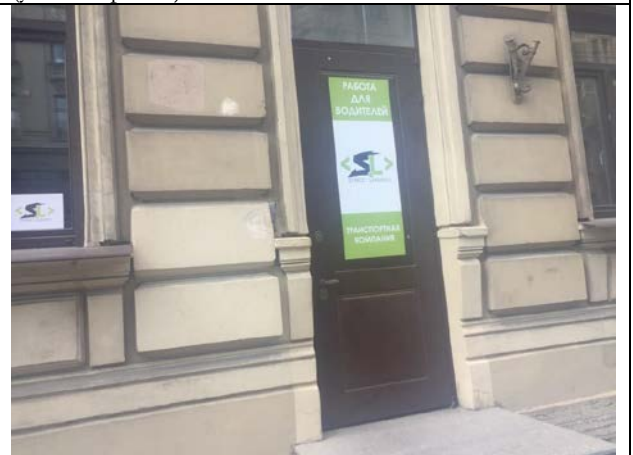


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Правды)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Правды)



Фото 8. Адрес Объекта оценки



Фото 9. Вид здания Объекта оценки (вход со стороны улицы)



Фото 10. Вид здания Объекта оценки (вход со стороны улицы)



Фото 11. Проход через арку во двор



Фото 12. Проход через арку во двор



Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Вид на здание со стороны двора



Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки

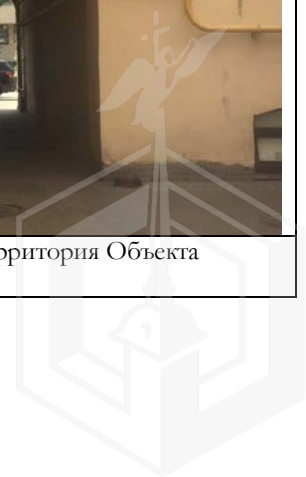




Фото 17. Вход в оцениваемые помещения (со двора)



Фото 18. Вход в оцениваемые помещения (со двора)



Фото 19. Оконная группа объекта Оценки



Фото 20. Оконная группа объекта Оценки

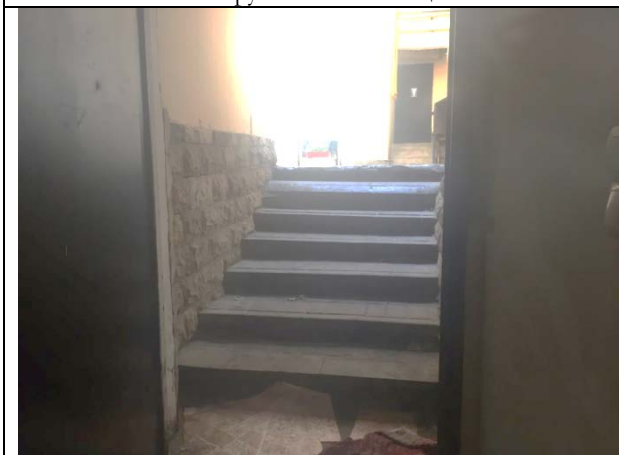


Фото 21. Вход в оцениваемые помещения (со двора)

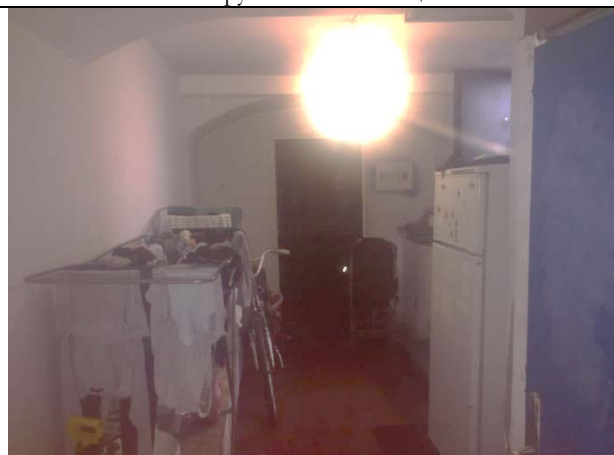


Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

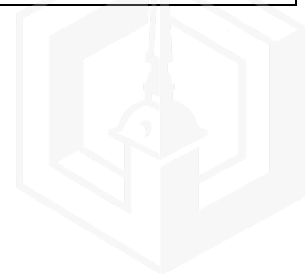






Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



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

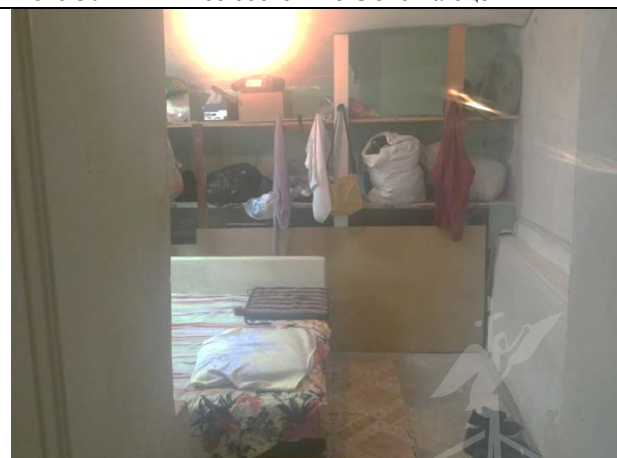


Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

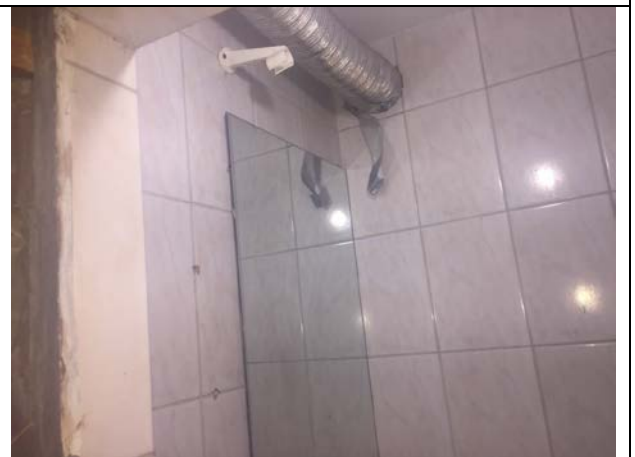


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



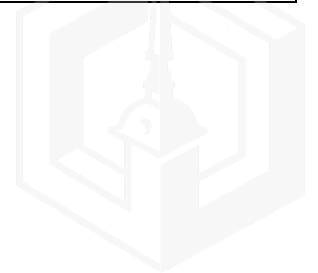
Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



### 3. Акт осмотра помещения

**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 21 «июня» 2021 года**

Адрес объекта Санкт-Петербург, улица Правды, , дом 6, литера А, пом. 1-Н

Данные по объекту капитального строительства и земельному участку

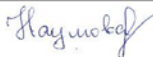
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:31:0001692:2614	165,6	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Вход в здание отдельный с улицы и отдельный со двора;
- Состояние: удовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- В помещениях имущество третьих лиц;
- Перепланировки: в ч.п. установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п., дверной проем зашт. оборудован новый дверной проем, оборудован проход.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



#### 4. 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 на улице Правды в доме №б, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 165,6 кв.м. Вход в помещение - отдельный с улицы и отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» улицы Правды. Улица Правды характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: продовольственные магазины, салоны красоты, предприятия общепита. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. Рядом расположена гостиница Эрмитаж.

Вышесказанное, а именно наличие отдельного входа с улицы, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений торгово-сервисного назначения (стрит-ритейл).

##### 1.1. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>15 000 000</b>
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	90 580
Диапазон стоимости, руб.	13 590 000 – 16 710 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	12 500 000
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	75 483

