

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

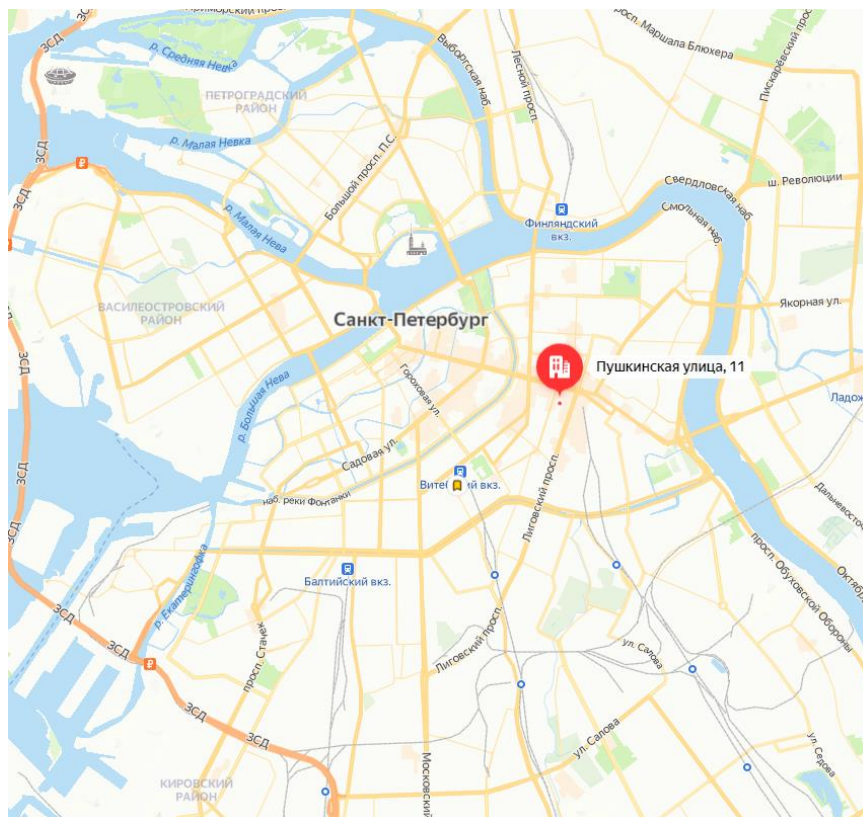
Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 11, литера А, пом. 3-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 12 октября 2021 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, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

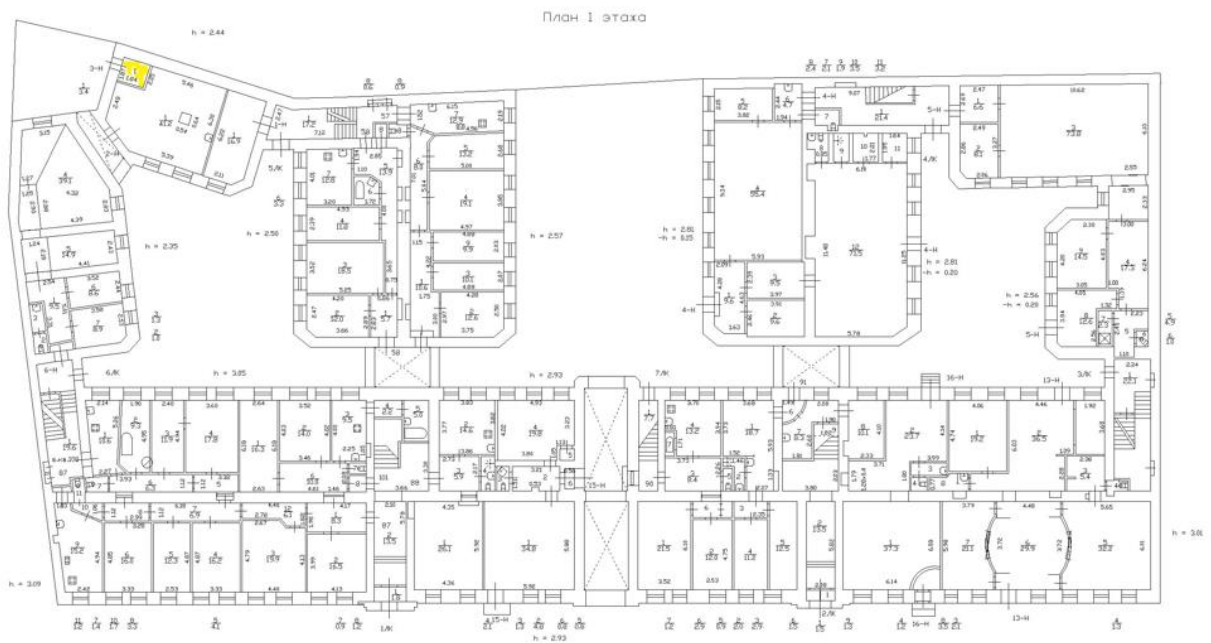
Кадастровый номер	78:31:0001131:3020
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1878 (согласно данным портала «Наш Санкт-Петербург»), прошедшее капитальный ремонт
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001131:4312
Общая площадь, кв. м	3,4
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	2,44 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение
Наличие перепланировок	визуально перепланировок не выявлено
Текущее использование	не используется, захламлено

План 1-го этажа



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



План помещения



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 напротив Пушкинского сквера. 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 (магазины «Kostrov store», «Мирра», «Посуда и декор», «Напитки мира» и т.п.), а также 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 4-7-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 расположен Арт-центр «Пушкинская 10». В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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. Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Площадь Восстания» расположена на удалении около 320 метров (4 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 520 м от Объекта оценки, что составляет около 6 минут пешком.</p>



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 10.08.2021 № КУВИ-002/2021-101177827, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 19.08.2021 № 07-6701/21-0-1 и Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д. 11, литера А, пом. 3-Н» №2310-рз от 04.10.2021 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д. 11, литера А на основании Приказа председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом П.К. Симонова (А.А. и И.А. Орловых)».

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.

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



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

(Пушкинская улица)



Фото 7. Адрес Объекта оценки

(Пушкинская улица)



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 9. Вид арки, ведущей во двор Объекта оценки



Фото 10. Вид арки, ведущей во двор Объекта оценки (со стороны двора)



Фото 11. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Дворовая территория Объект оценки

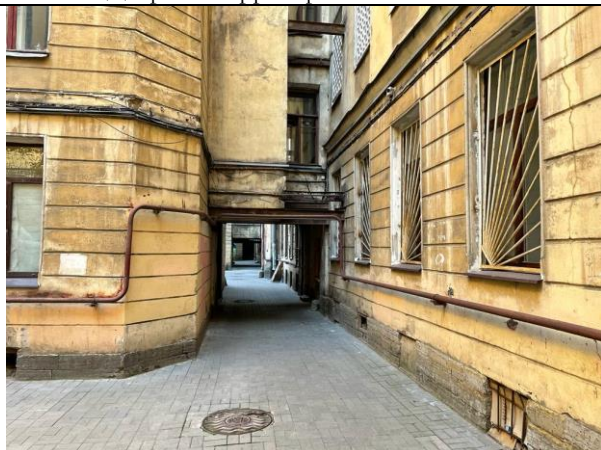


Фото 13. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Дворовая территория Объекта оценки

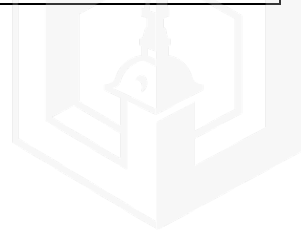




Фото 15. Расположение Объекта оценки внутри двора



Фото 16. Вход в Объект оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А·К·Т

контрольного осмотра помещения от 12 «октября» 2021 года

1. → Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д. 11, лит. А, пом. 3-Н

2. → Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001131:4312	3,4	1	*	-	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- → Отдельный вход со двора;
- → Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- → Помещение не используется, захламлено;
- → Перепланировки не выявлены.

Ф.И.О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова Я. А.</i>



2.4. 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 № 11, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 3,4 кв.м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Пушкинской улицы напротив Пушкинского сквера. 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 (магазины «Kostrov store», «Мирра», «Посуда и декор», «Напитки мира» и т.п.), а также мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно средний уровень транспортных и пешеходных потоков в районе локального местоположения, а также характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа со двора и отсутствие коммуникаций кроме электроснабжения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского назначения (универсального назначения).

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	270 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	79 412
Диапазон стоимости, руб.	243 000 – 297 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	225 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	66 176

