

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

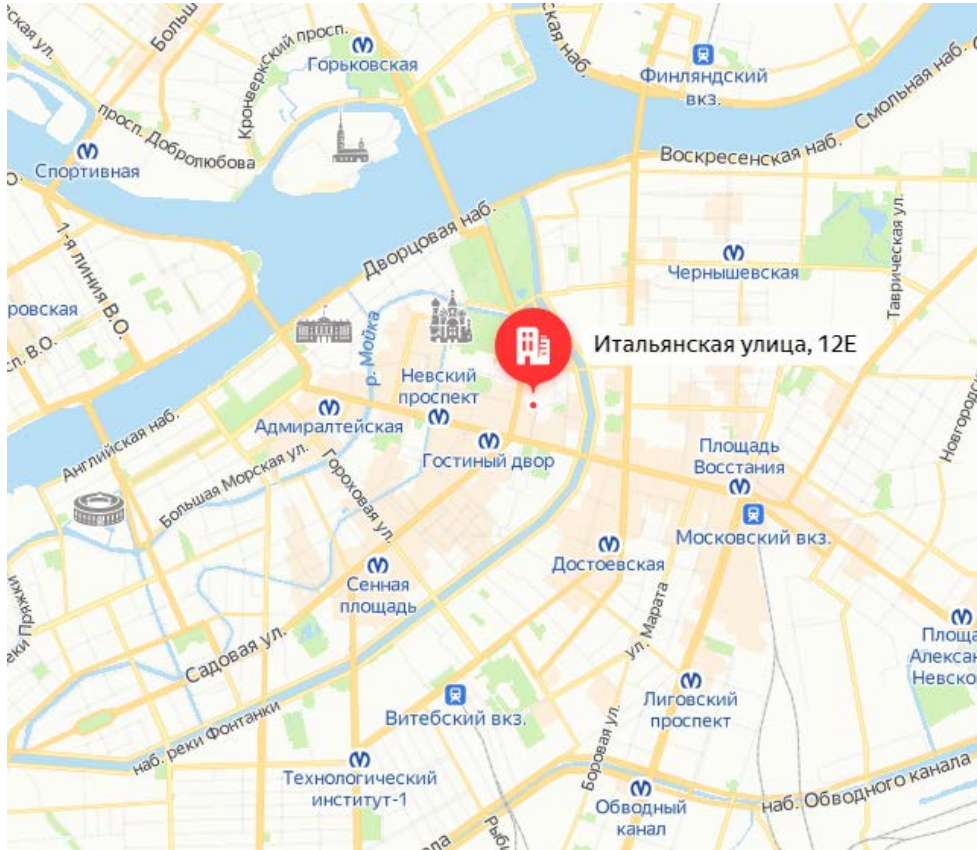
Санкт-Петербург, Итальянская улица, дом 12, литера. Е, помещение 6-Н

1. Данные об отчете

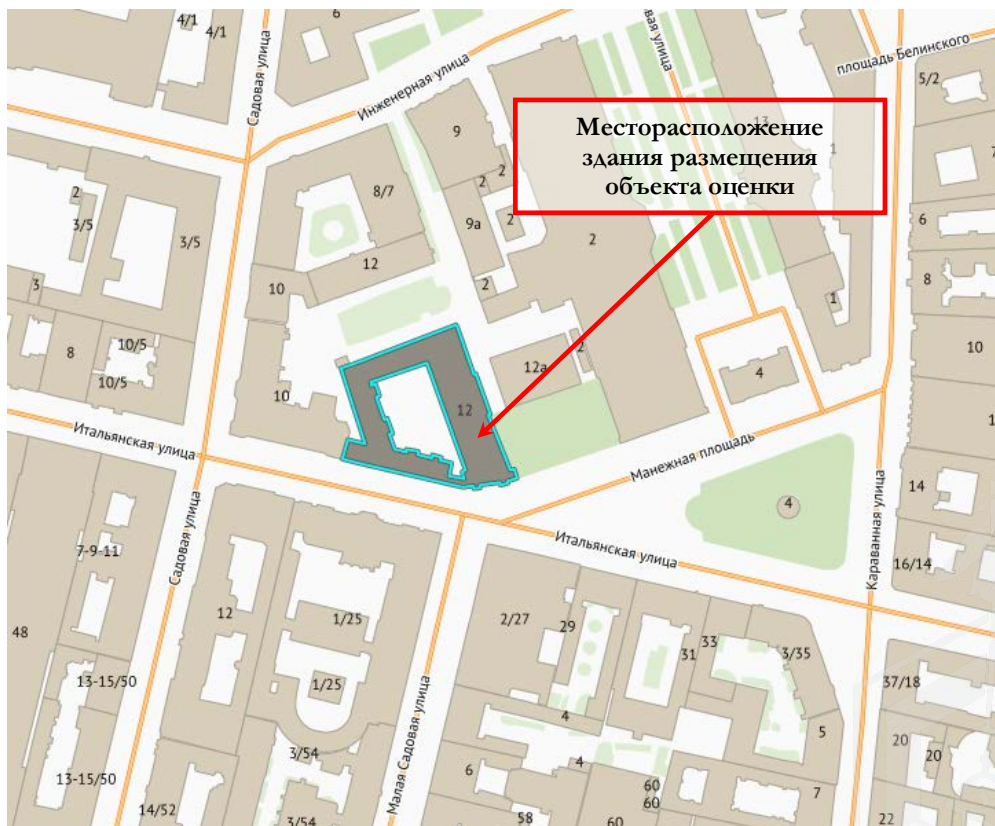
- 1.1. Дата проведения оценки: 14.04.2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Google Карты <https://www.google.ru/maps/>



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

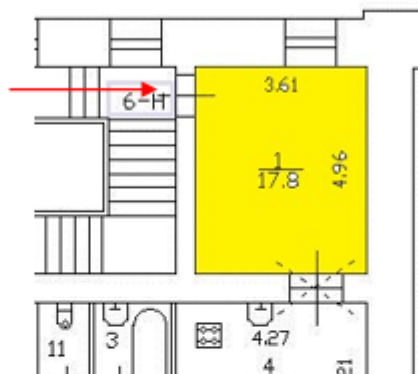
Кадастровый номер	78:31:0001264:1014
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1918 (согласно данным публичной кадастровой карты)
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001264:1185
Общая площадь, кв. м	17,8
Занимаемый объектом этаж	2 этаж
Высота помещения	2,68 м
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	оконные проемы имеются
Вход	общий вход со двора (парадная жилого дома)
Инженерные коммуникации	по результатам визуального осмотра выявлены элементы электроснабжения и отопления, согласно письму Администрации Центрального района СПб №01-10-1525/22-0-1 от 24.02.2022 на объекте имеются все коммуникации
Наличие перепланировок	В соответствии с Актом обследования Объекта от 04.03.2022 года визуальное перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется

План помещения

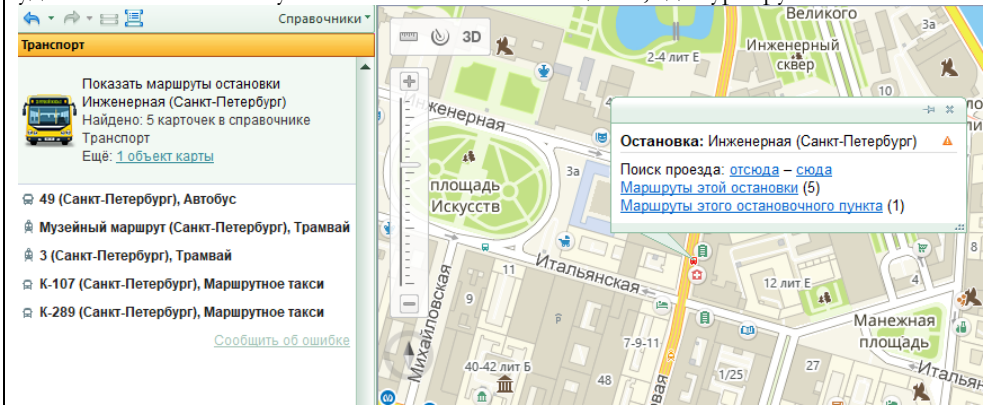
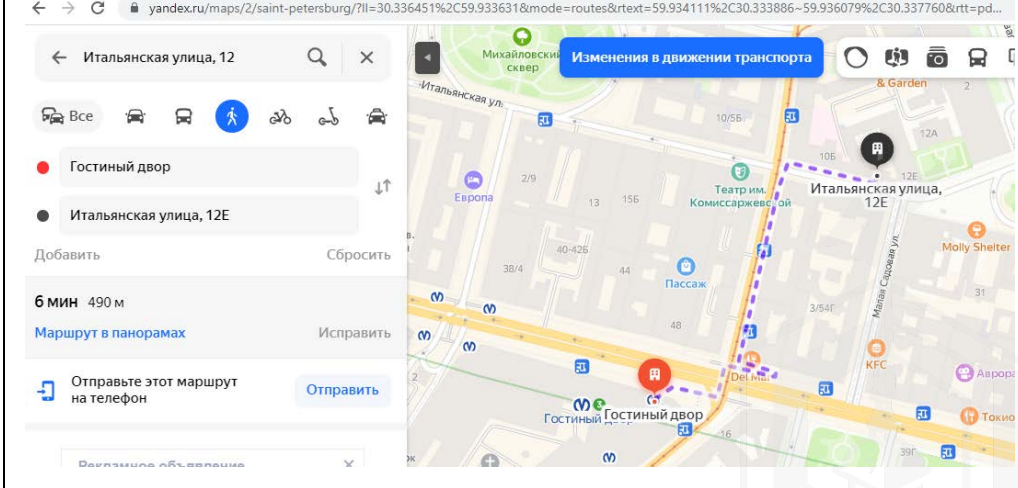


— вход в Объект оценки (общий со двора);

¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/106818/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



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 Итальянской улицы. Первые этажи здания расположения Объекта и соседних зданий, в случае если имеется отдельный вход с улицы, занимают предприятия общественного питания, магазины, салоны красоты и т.п. (кафе «Кофиллин, салоны «69Level» и «Vmesto Studio») коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как офисы или гостиницы. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен в районе с высокой деловой активностью в непосредственной близости от Невского проспекта. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности напротив здания находится Музей гигиены, в непосредственной близости расположены Театр им. В.Ф. Комиссаржевской, Российский этнографический музей, Русский музей, Михайловский сквер, Старо-манежный сад, Ново-манежный сквер, Дом кино, а также другие знаковые объекты культуры. Район расположения богат памятниками архитектуры. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных и общеобразовательных учреждений.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен на втором этаже здания. Вход общий со двора через подъезд жилого дома. Проход во двор с Итальянской улицы.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки. Так же парковка возможна на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Итальянской улице в локации Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Садовой улице на удалении около 2 минуты пешком от Объекта оценки, где курсирует:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Гостиный двор» расположена в 6 минутах ходьбы от Объекта оценки, согласно данным Яндекс-карты.</p> 

2.3.3. Обременения объекта

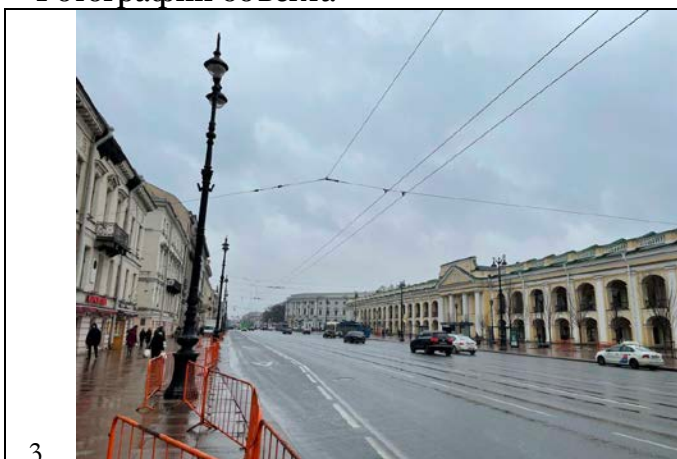
В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 10.03.2022 № КУВИ-001/2022-32670670, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 11.03.2022 № 07-1206/22-0-1 от 11.03.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Итальянская улица, дом 12, литера Е не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) «О границах объединенных зон охраны культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Итальянская ул., д. 12, литера Е, пом. 6-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Фотографии объекта



3.

Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Михайловская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Итальянская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Михайловский сквер)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Малая Садовая улица)

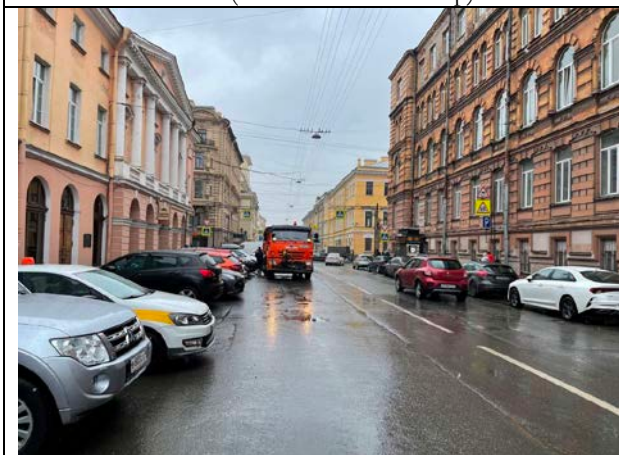


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Итальянская улица)

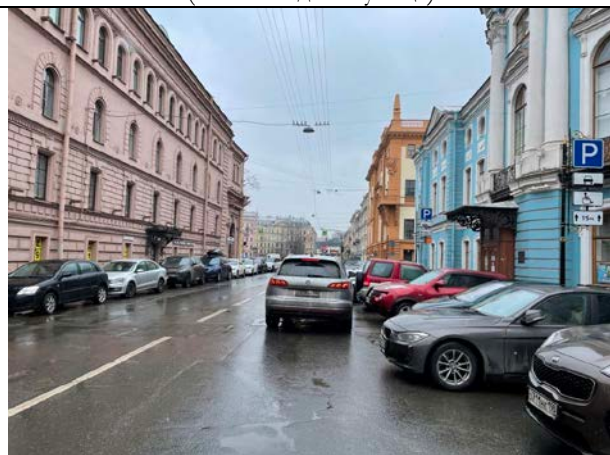


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Итальянская улица)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки

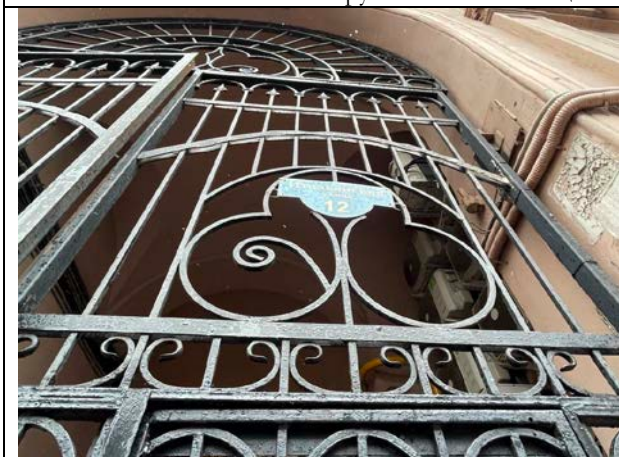


Фото 17. Адрес Объекта оценки



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки

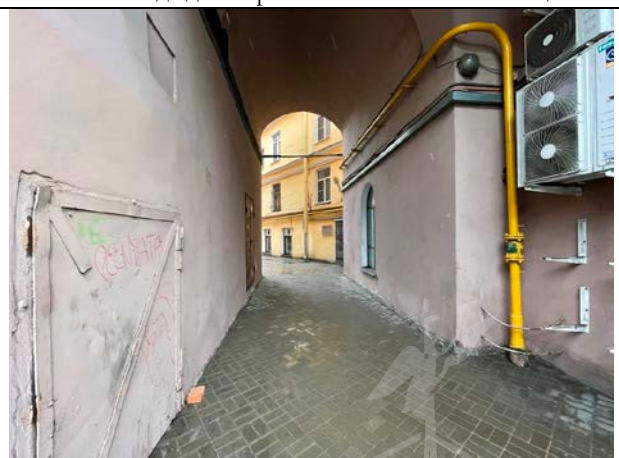


Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Вид здания Объекта оценки



Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Окно Объекта оценки



Фот 27. Входная группа Объекта оценки



Фото 28. Лестничный проём Объекта оценки

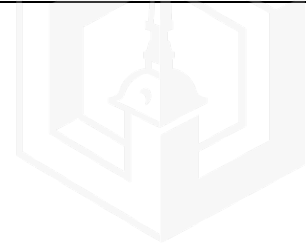




Фото 29. Лестничный пролет Объекта оценки



Фото 30. Входная группа Объекта оценки

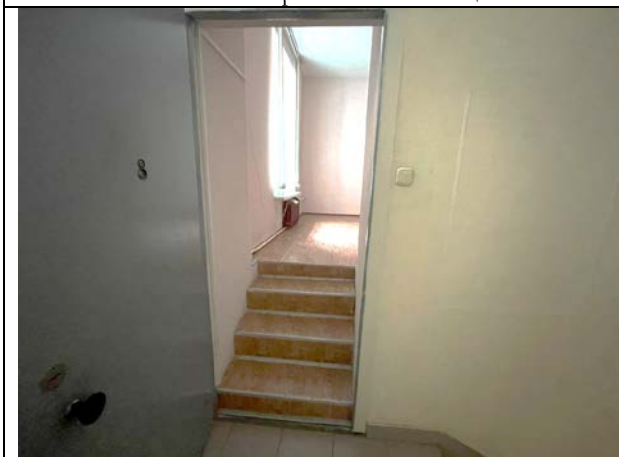


Фото 31. Входная группа Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

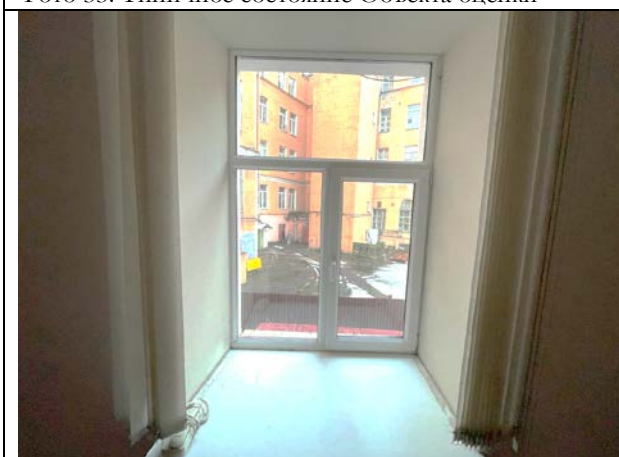


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки (элементы отопления)

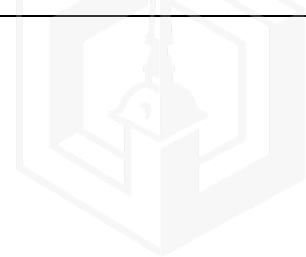




Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки (элементы электроснабжения)



3.1.1. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 05 «апреля» 2022 года

Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Итальянская улица, д. 12, литера. Е, помещение 6-Н

Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001264:1185	17,8	этаж №2	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления. Согласно письму администрации Центрального района №01-10-1525/22-0-1 от 24.02.2022 на объекте имеются инженерные коммуникации.

В результате обследования выявлено:

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

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 6-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Итальянской улице в доме № 12, литера Е.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – второй, площадь составляет 17,8 кв. м. Вход в помещение осуществляется через общий вход со двора (парадная жилого дома). Состояние Объекта характеризуется как нормальное.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии Итальянской улицы. Первые этажи здания расположения Объекта и соседних зданий, в случае если имеется отдельный вход с улицы, занимают предприятия общественного питания, магазины, салоны красоты и т.п. (кафе «Кофилин, салоны «69Level» и «Vместо Studio») коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как офисы или гостиницы. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.

Учитывая вышесказанное, а именно высокий уровень транспортных и пешеходных потоков в районе локального местоположения, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения - второй, наличие общего входа, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

3.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 100 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	174 157
Диапазон стоимости, руб.	2 790 000 – 3 410 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	145 131

