

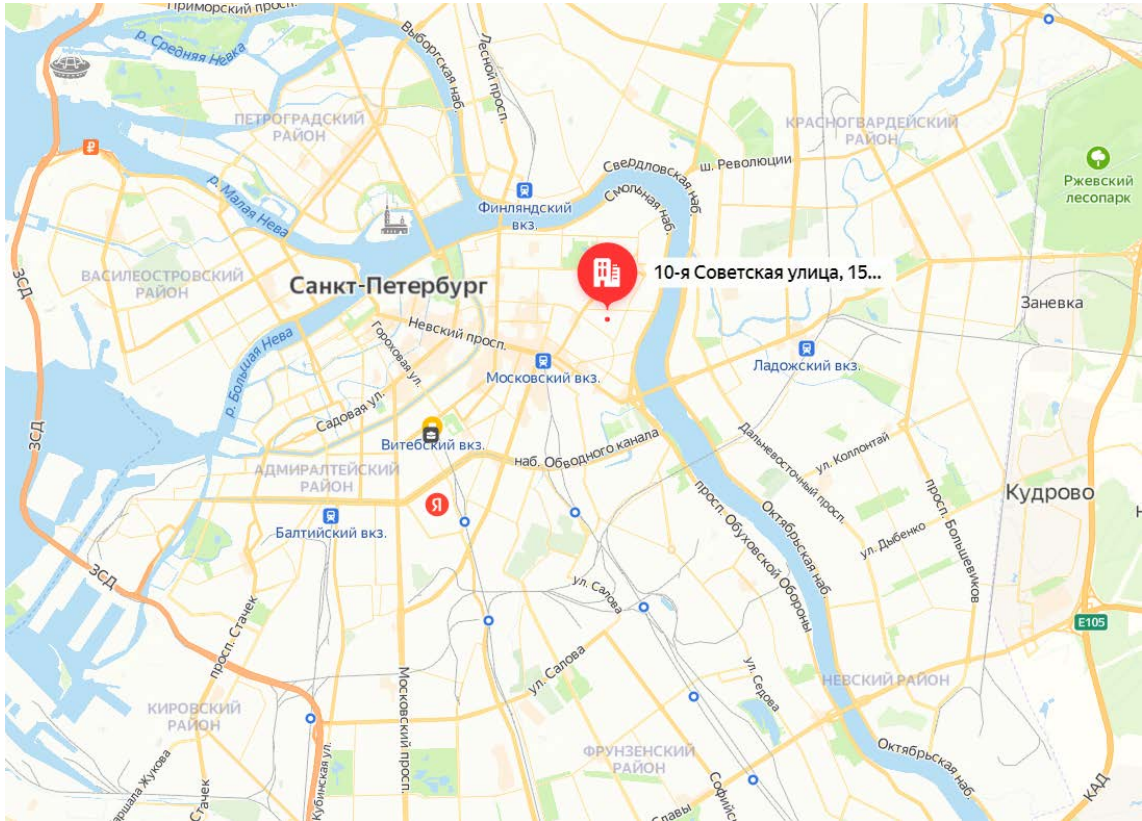
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. 10-я Советская,
д. 15/27, литера А, пом. 7-Н**

1. Данные об отчете

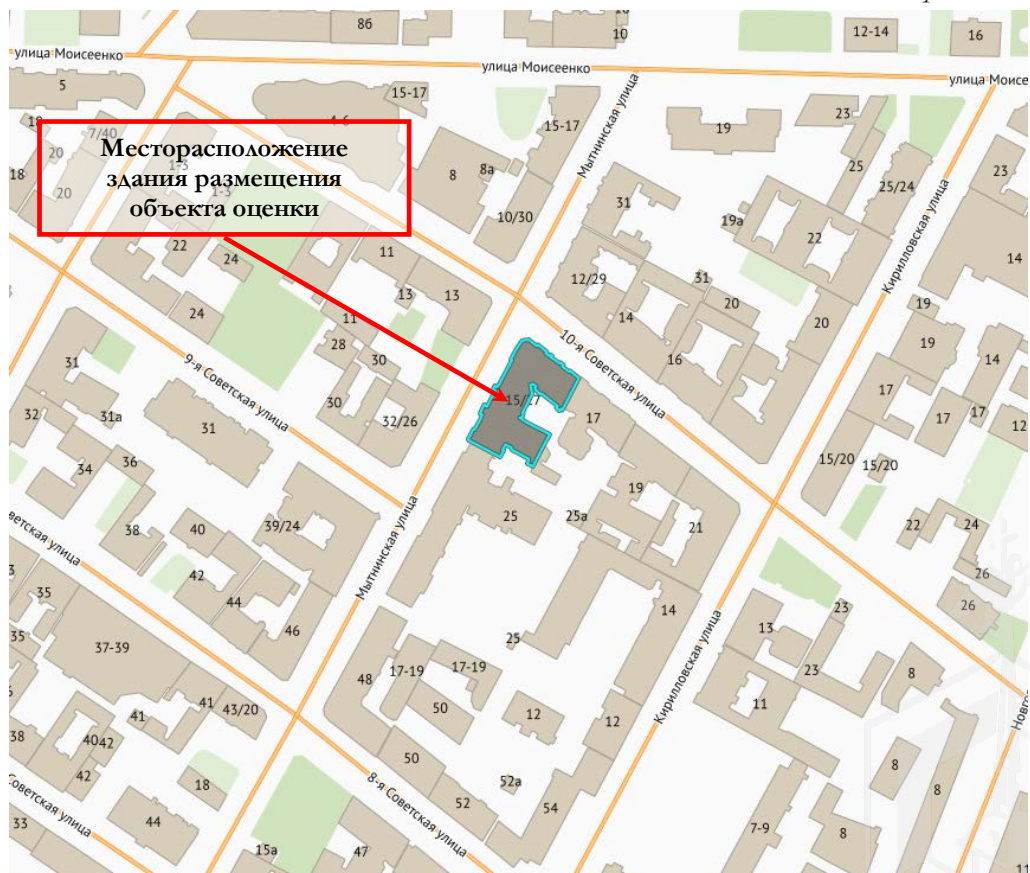
- 1.1. Дата проведения оценки: 27 июля 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет РГГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

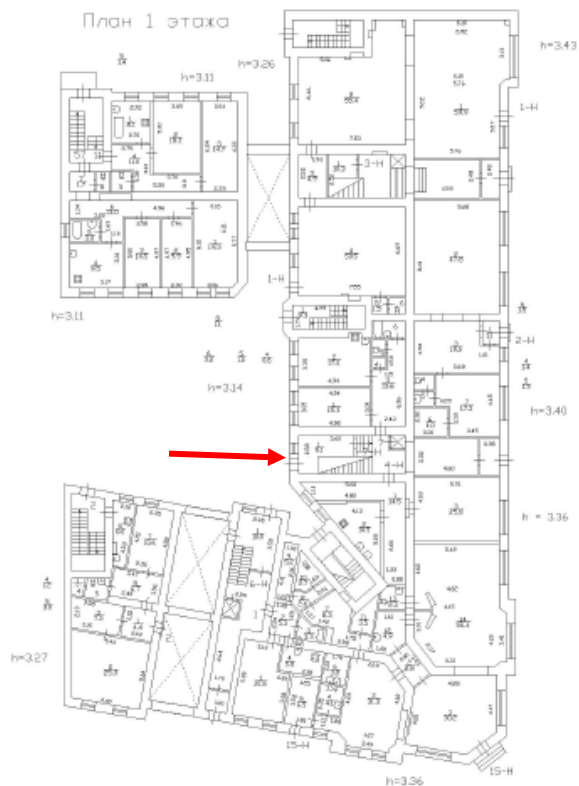
Кадастровый номер	78:31:0001430:1023
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1911
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001430:1479
Общая площадь, кв. м	9,1
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	в среднем 2,5-3 (по результатам визуального осмотра)
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть, зашит
Вход	отдельный со двора, общий с улицы (заложен)
Инженерные коммуникации	согласно данным визуального осмотра и Акта осмотра от 27.05.2022 на объекте имеется электроснабжение
Наличие перепланировок	оконный проем зашит, дверной проем общего входа с улицы заложен
Текущее использование	не используется, захламлено

План этажа

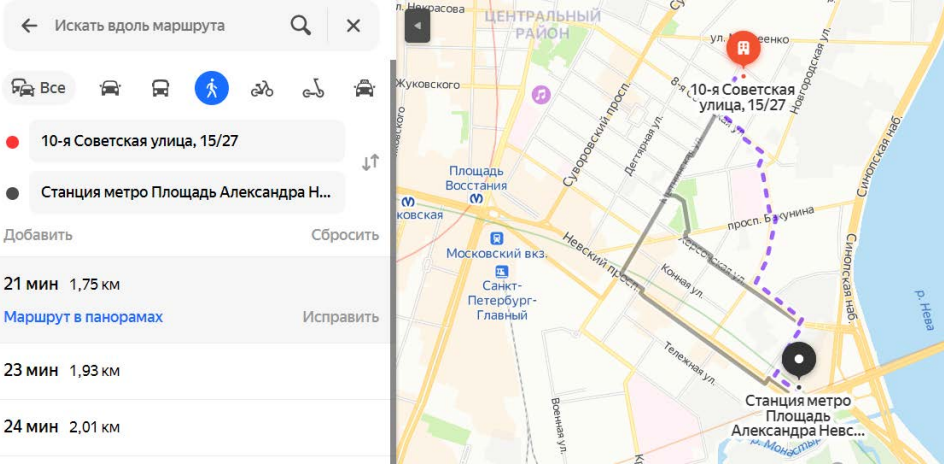


— вход в Объект оценки (отдельный со двора)

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <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 находится Объект оценки, расположено на пересечении 10-й Советской улицы и Мытнинской улицы. Встроенные коммерческие помещения на нижних этажах используются, в основном, для объектов сервиса и торговли (студия косметологии и эпиляции, столовая, продуктовый магазин и т.п.). Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов</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 соседнем доме расположен музей-квартира Аллилуевых, а во втором дворе здания расположения Объекта оценки, во флигеле - Арт-центр и Фонд помощи молодым исполнителям «Гаркундель». 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 на дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. 10-я Советская и Мытнинская улицы характеризуются не высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «10-я Советская улица» расположена на удалении около 170 метров (2 минуты пешком). Там курсирует автобус № 46.</p> <p>Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского 1» расположена на расстоянии около 1750 м от Объекта оценки, что составляет около 20 минут пешком.</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.05.2022 №КУВИ-001/2022-73517971, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 14.06.2022 № 07-1930/22-0-1 объект, расположенный по адресу: 193144, г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 15/27, 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2 (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 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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 (Мытнинская улица)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Старорусская улица)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Овсянниковский сад)

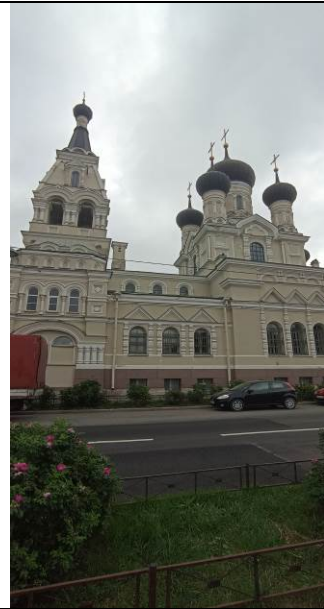


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Шестоковская церковь)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кирилловская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кирилловская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(10-я Советская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Мытнинская улица)





Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Общий вид здания расположения Объекта оценки (со стороны 10-й Советской улицы)





Фото 15. Общий вход со стороны Мытнинской улицы



Фото 16. Проход к Объекту оценки (вид на 10-ю Советскую улицу)



Фото 17. Внутри дворовое пространство здания расположения Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовое пространство здания расположения Объекта оценки



Фото 19. Вход и оконный проем Объекта оценки



Фото 20. Вход в Объект оценки (отдельный со двора)





Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 27 «июля» 2022 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, ул. 10-я Советская, д. 15/27, лит. А, пом. 7-Н
2. Данные по помещению:

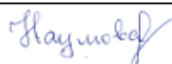
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001430:1479	9,1	1	*	+	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход со двора, общий вход с улицы заложен,
- Визуально, а также в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 27 мая 2022 года выявлены элементы электроснабжения;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено
- Визуально выявлены перепланировки: оконный проем зашит, дверной проем к общему входу с улицы заложен

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



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 7-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на 10-й Советской улице в доме 15/27, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 9,1 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Общий вход с улицы заложен. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта от 27 мая 2022 года на объекте имеется электроснабжение.
- Здание расположения Объекта оценки находится на пересечении 10-й Советской и Мытнинской улиц.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. 10-я Советская и Мытнинская улицы характеризуются не высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Встроенные коммерческие помещения на нижних этажах используются, в основном для объектов сервиса и торговли. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений универсального (свободного, в том числе сервисного, складского и т.п.) назначения.

Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 040 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	114 286
Диапазон стоимости, руб.	936 000 – 1 144 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	866 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	95 238

