

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

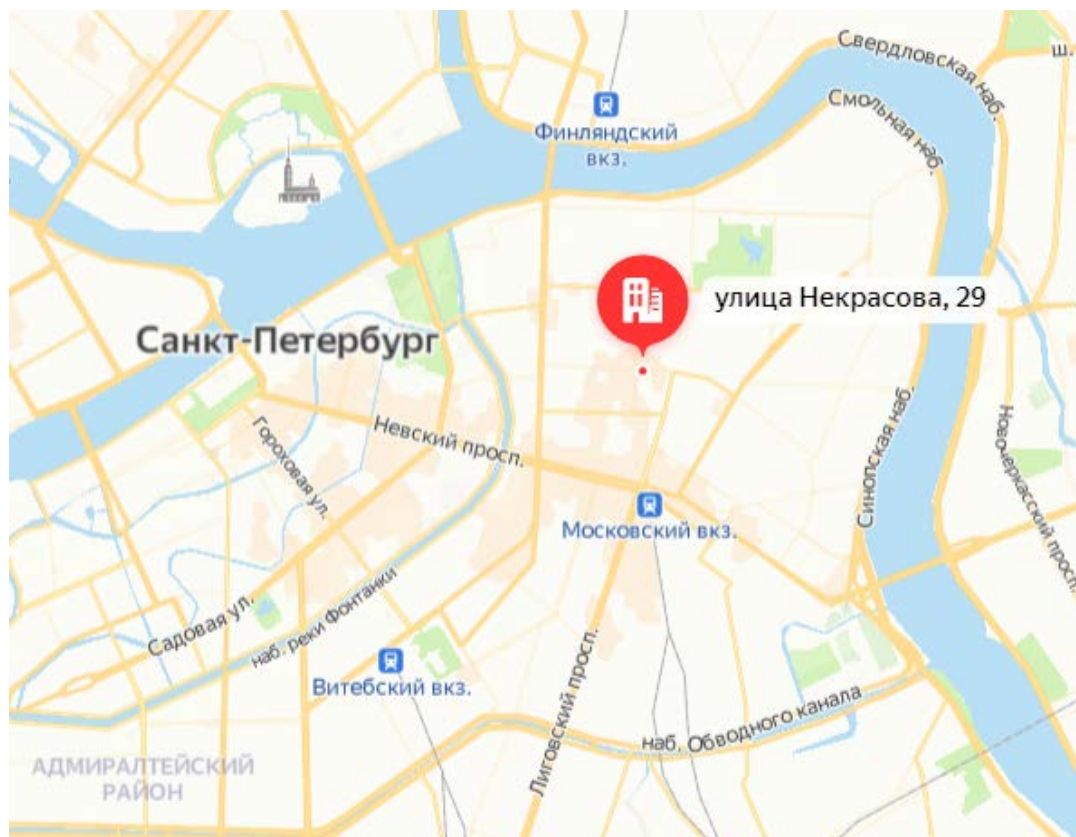
г. Санкт-Петербург, улица Некрасова, дом 29, литера. А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

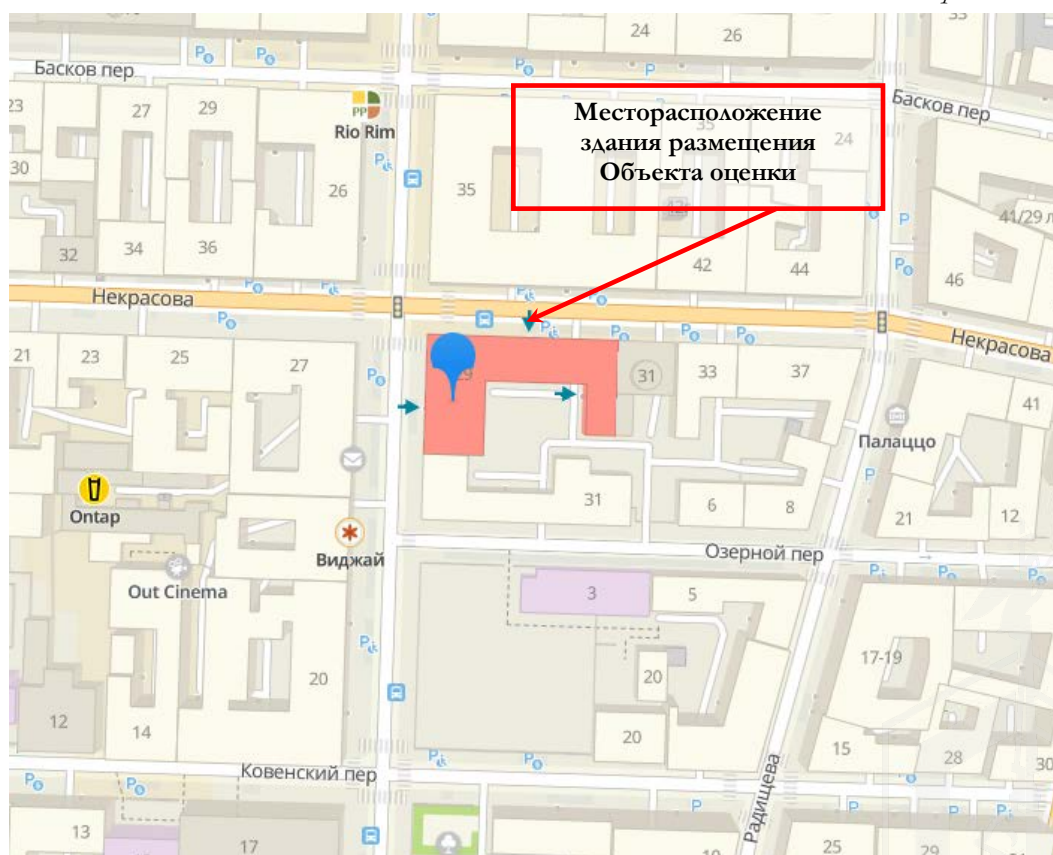
- 1.1. Дата проведения оценки: 13 октября 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

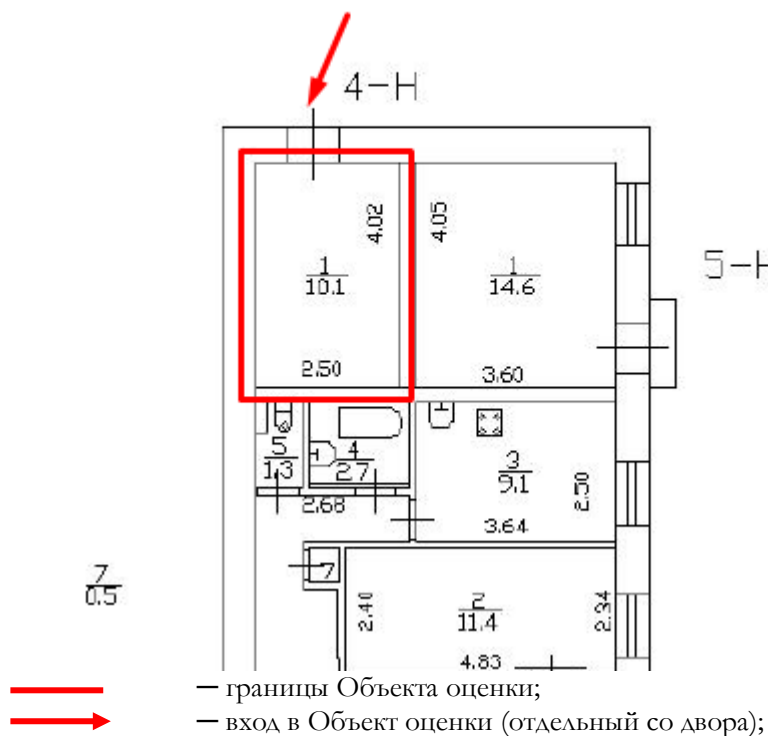
## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001126:2004
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1874
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	5 329,9
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

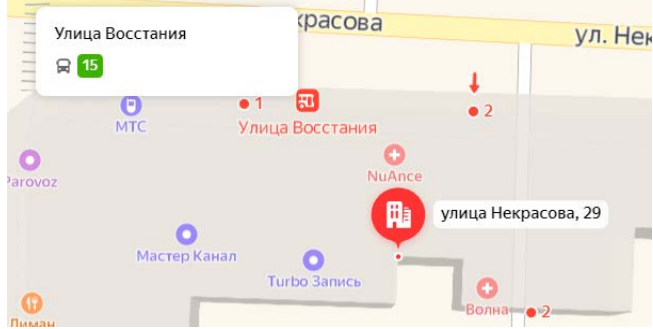
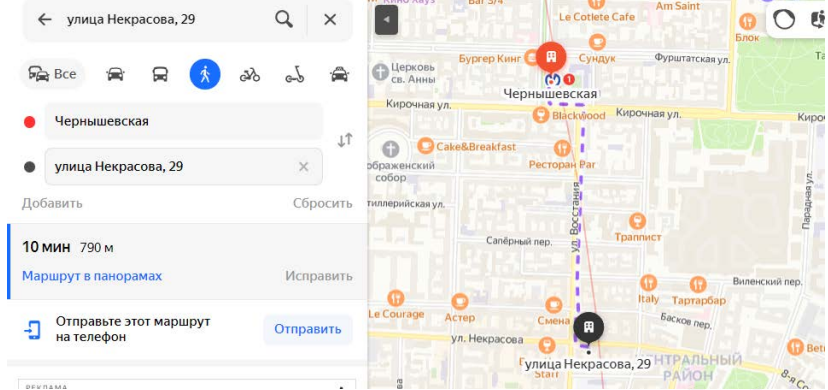
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001126:2153
Общая площадь, кв. м	10,1
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	2,25 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствует
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	в результате визуального осмотра на объекте выявлены элементы отопления, канализации; согласно Письму Администрации Центрального района №01-10-7969/22-0-1 от 16.08.2022 г. на объекте имеются инженерные коммуникации
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, сильно захламлено; в помещении проходят транзитные трубы
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 03.08.2022 г. в помещении не выявлены перепланировки

### План помещения



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

## 2.4. 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 улицы Некрасова и улицы Восстания, расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (ресторан «Леман», офис-салон «МТС», клиника косметологии «NuAnce» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. 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 мало- и средне 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, в частности, рядом расположен Некрасовский сад Овсянниковский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства. Недалеко находится БКЗ «Октябрьский».</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. Интенсивность движения – средняя.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Некрасова на расстоянии около 50 метров, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта: автобус №15</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 790 м от Объекта оценки, что составляет около 10 минут пешком.</p> 



## 2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.07.2022г. № КУВИ-001/2022-115833241 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 13.07.2022 № 07-2182/22-0-1 объект, Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Некрасова, дом 29, 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 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 (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".

В соответствии с Распоряжением КИО от 29.09.2022 №2357-рз об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д. 29, литера А, пом. 4-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 оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Митавский переулок)



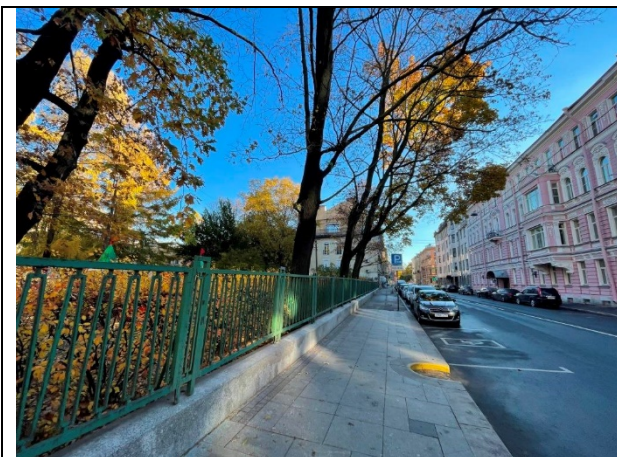


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Ковенский переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Басков переулок)

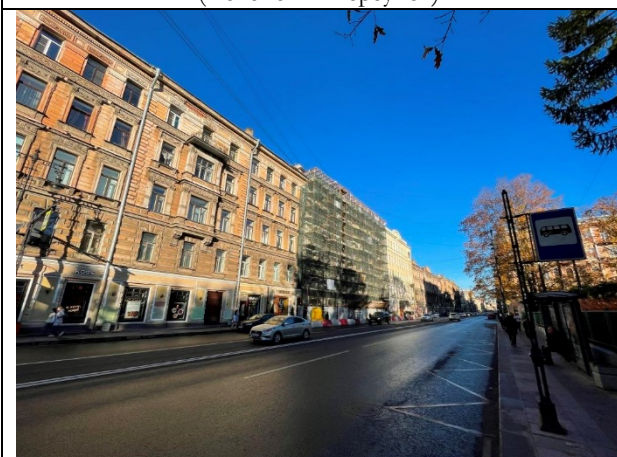


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Восстания)

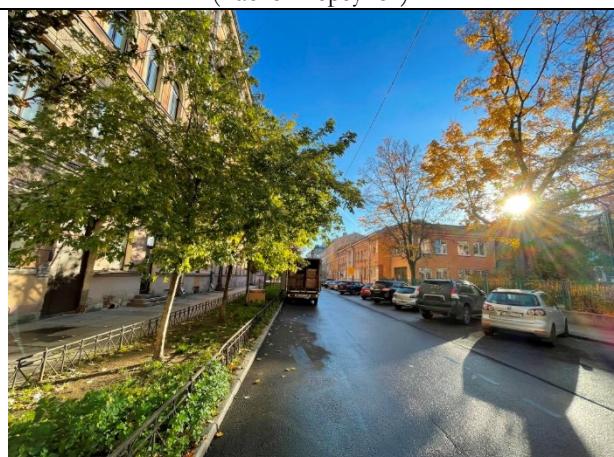


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Озерной переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Некрасова)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Адрес Объекта оценки



Фото 15. Вид здания Объекта оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки

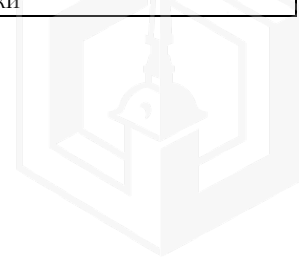




Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки

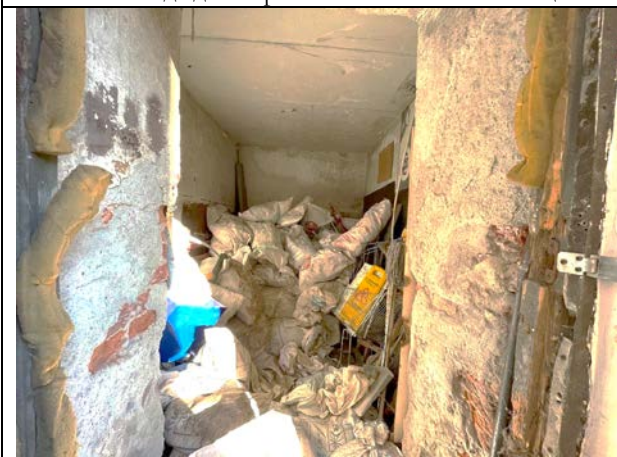


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.6. Акт осмотра помещений

### А К Т контрольного осмотра помещения от 13 октября 2022 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Некрасова, дом 29, литера. А, помещение 4-Н

2. Данные по помещению:

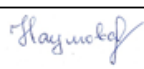
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001126:2153	10,1	1 этаж	*	—	*	—	—	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы отопления, канализации;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, сильно захламлено
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 03.08.2022 г. в помещении перепланировки не выявлены.

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Некрасова в доме №29, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь помещения составляет 10,1 кв. м., высота потолка 2,25 м. У помещения имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, рядом расположен Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства. В непосредственной близости расположен БКЗ Октябрьский.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на пересечении улицы Некрасова и улицы Восстания, расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (ресторан «Леман», офис-салон «МТС», клиника косметологии «NuAnce» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

### 4. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 100 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	108 911
Диапазон стоимости, руб.	990 000 – 1 210 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	90 759

\*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

<sup>2</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

