

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

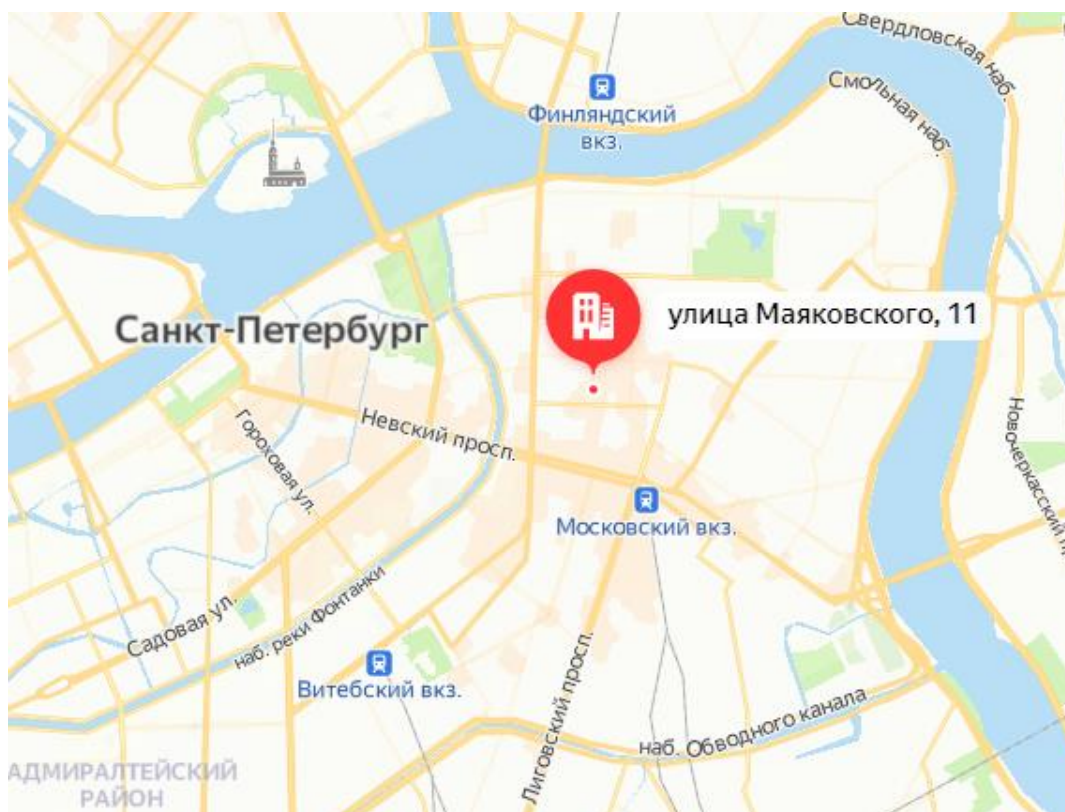
Санкт-Петербург, улица Маяковского, д. 11, литера. А, пом. 12-Н

1. Данные об отчете

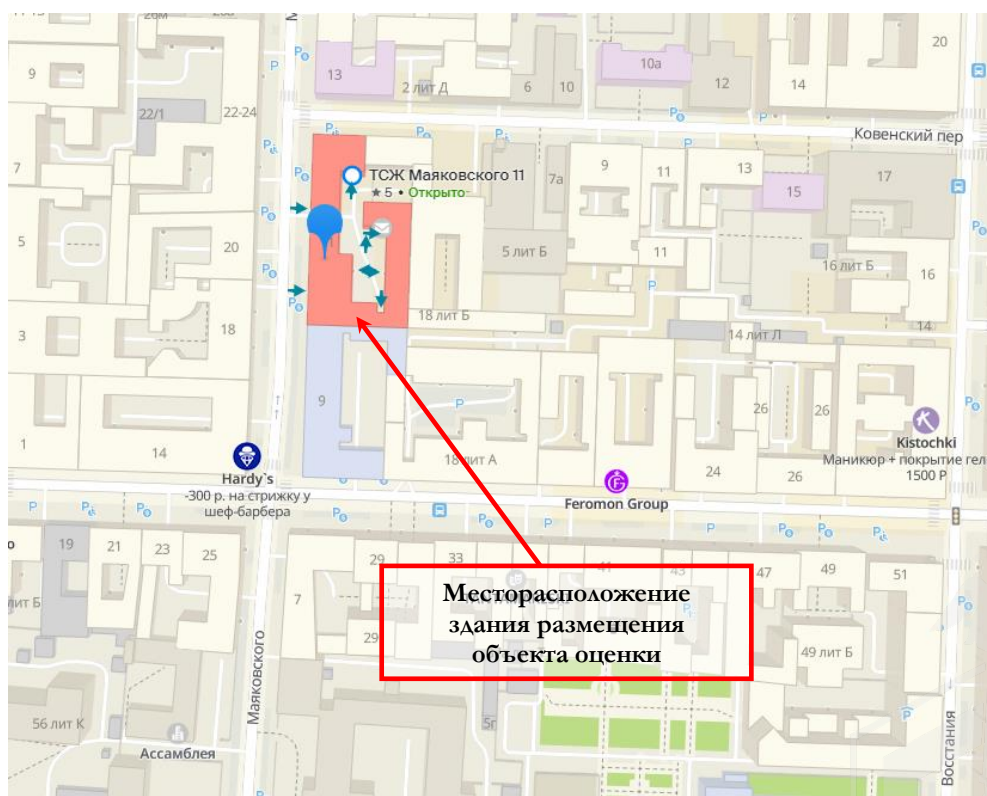
- 1.1. Дата проведения оценки: 1 ноября 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001218:2013
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1915
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

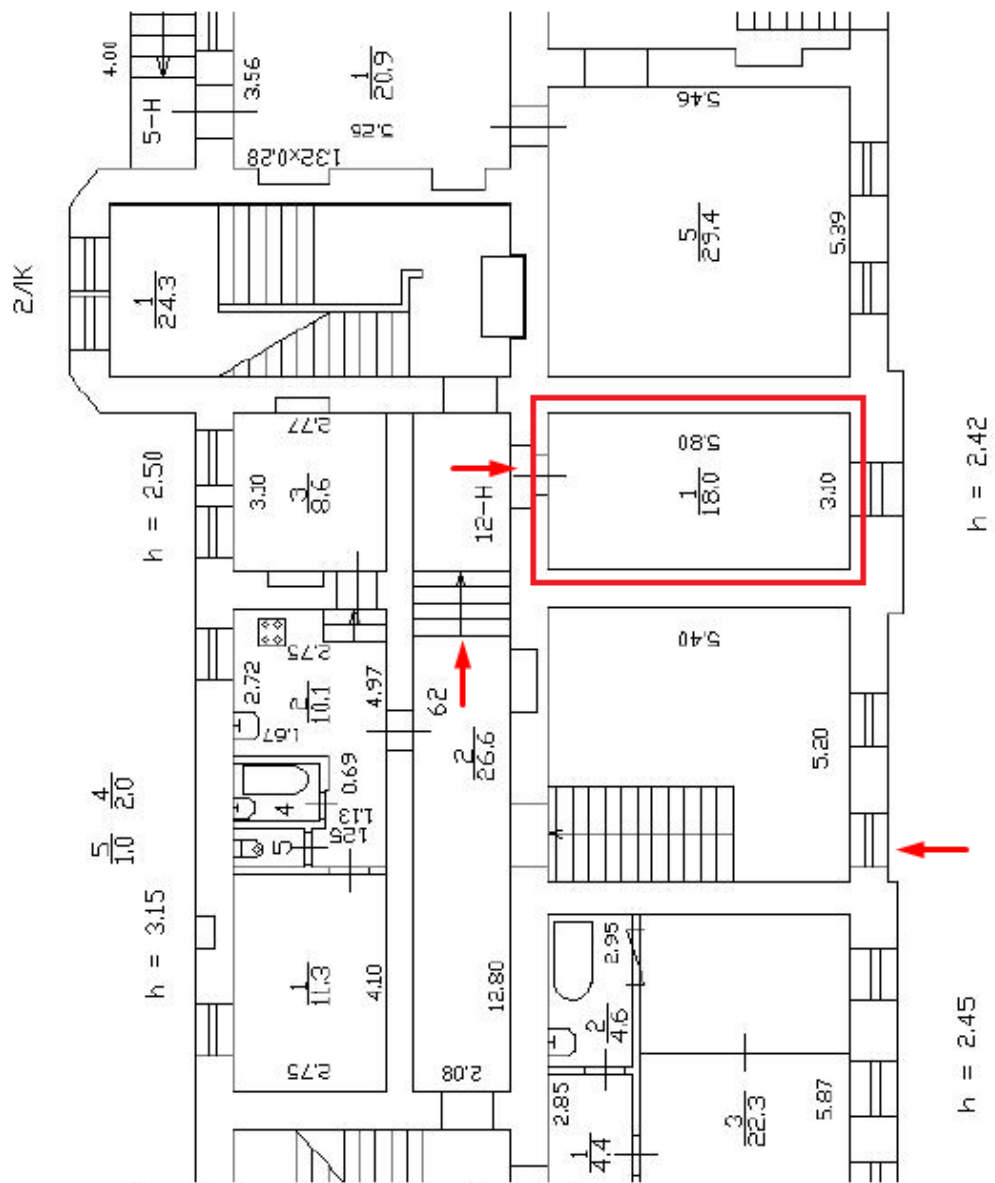
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001218:2470
Общая площадь, кв. м	18
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения, м	2,42
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	1, ориентирован на улицу
Вход	общий с улицы и общий со двора
Инженерные коммуникации	есть (согласно письму Администрации Центрального района №01-10-2214/22-0-1 от 22.03.2022)
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц захламлено,

План помещения

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





- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки (общий с улицы* через парадную жилого дома);

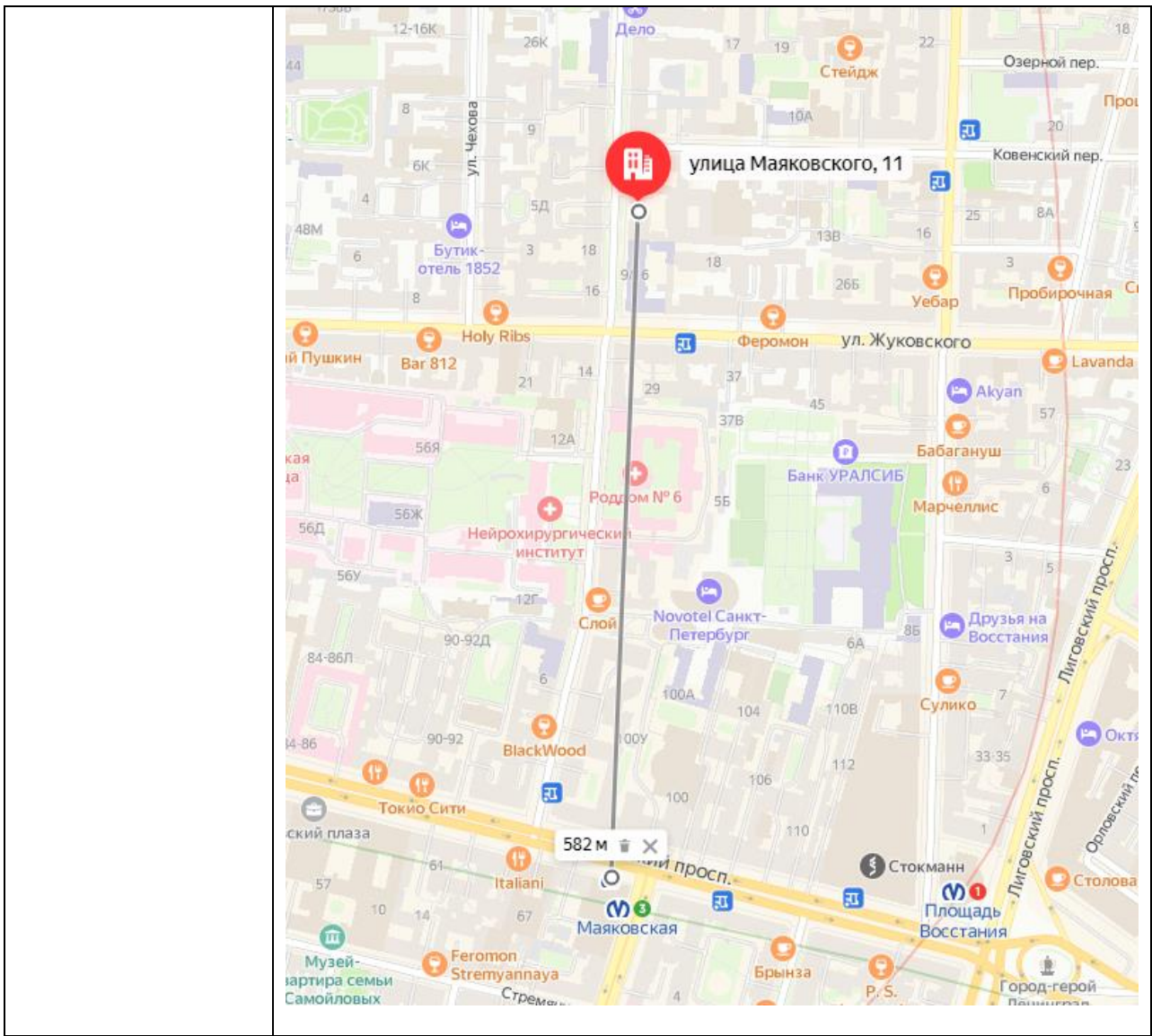
* примечание: вход в парадную расположен на цокольном этаже, поэтому не обозначен на имеющемся плане



2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на пересечении улица Маяковского и Ковенского переулка. 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 (магазины «Ткани Европы», кафе «Маяк», бар «Джоусспот» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-6-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен Преображенский собор, Некрасовский сад, в пешеходной доступности Таврический сад. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Так же здесь находятся высшие учебные заведения и спортивные сооружения.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Маяковского характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Автомобильное движение по улице является односторонним, в направлении от Невского проспекта в сторону Кирочной улицы. Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Некрасова» расположена на удалении около 200 метров (2 минуты пешком), где курсируют: <ul style="list-style-type: none">• автобусы №22 Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена на расстоянии около 582 м по прямой от Объекта оценки.





2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.03.2022 №КУВИ-001/2022-28573549, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 15.07.2021 №07-5682/21-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, улица Маяковского, дом 11, 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 01.02.2021) "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 Жуковского)

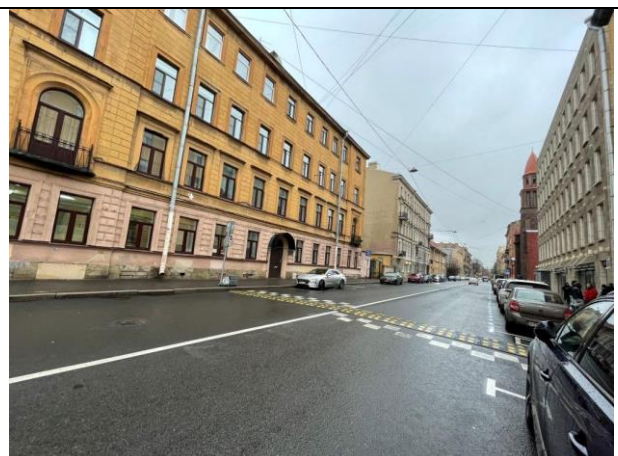


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Ковенский переулок)

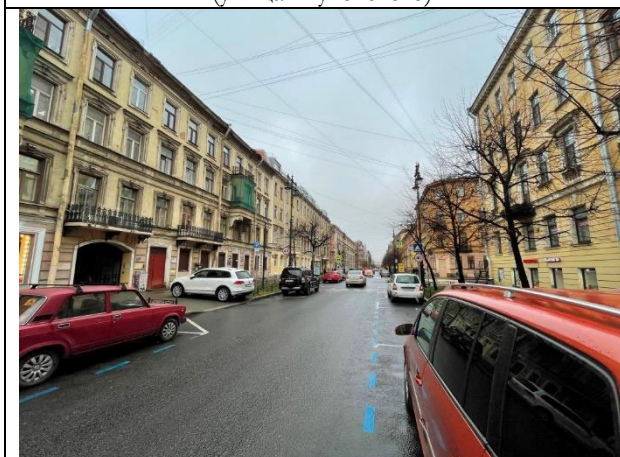


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки

(улица Маяковского)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Адрес Объекта оценки





Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 14. Внутри дворовая территория объекта оценки



Фото 15. Внутри дворовая территория объекта оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория объекта оценки



Фото 17. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 18. Состояние общей входной группы



Фото 19. Лестничный проём Объекта оценки

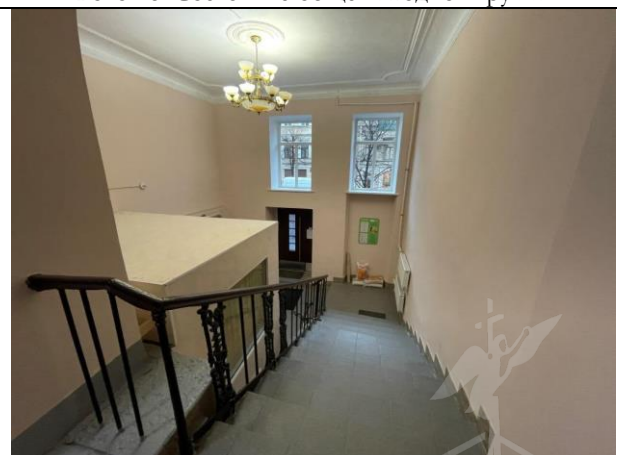


Фото 20. Лестничный проём Объекта оценки

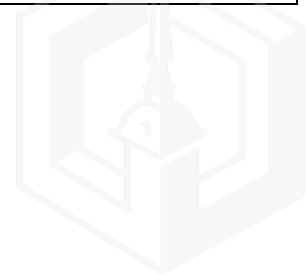




Фото 21. Состояние парадной



Фото 22. Состояние парадной



Фото 24. Входная группа Объекта оценки

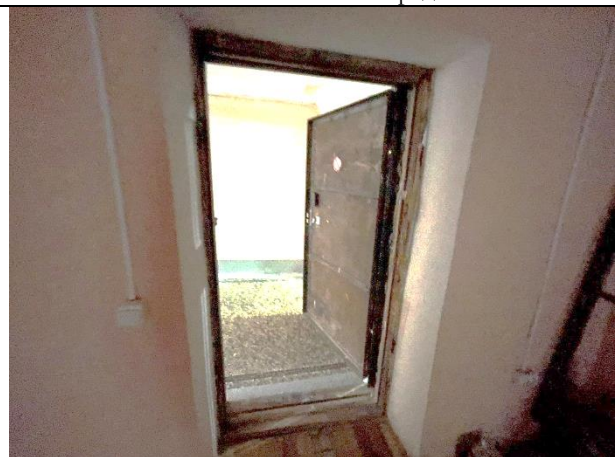


Фото 25. Входная группа Объекта оценки

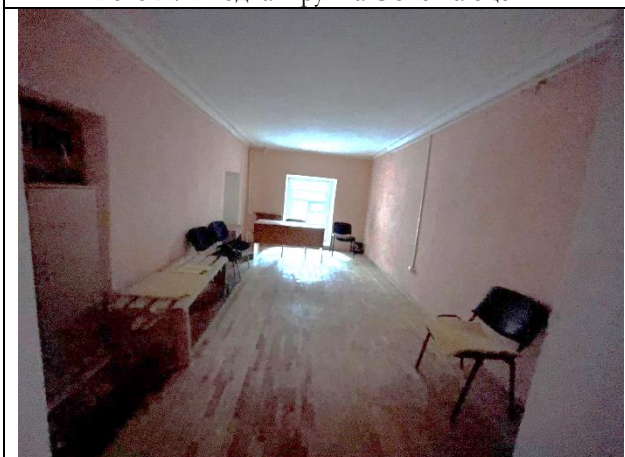


Фото 26. Типичное состояние объекта оценки

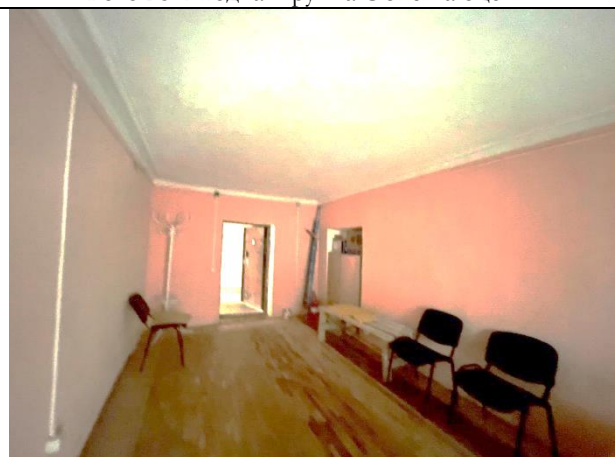


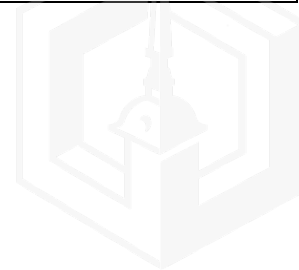
Фото 27. Типичное состояние объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 1 ноября 2022 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Маяковского, дом 11, литера А, помещение 12-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001218:2470	18	1 этаж	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход с улицы и общий вход со двора (закрыт)
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 21.03.2022 г. в помещении не выявлено перепланировок

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 12-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Маяковского в доме № 11, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 18 кв.м. Вход общий с улицы и общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект является инженерно-обеспеченным.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Маяковского характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на пересечении улица Маяковского и Ковенского переулка. 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 (магазины «Ткани Европы», кафе «Маяк», бар «Джоуспот» 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 характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 800 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	100 000
Диапазон стоимости, руб.	1 620 000 – 1 980 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	83 333

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², 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.

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

