

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

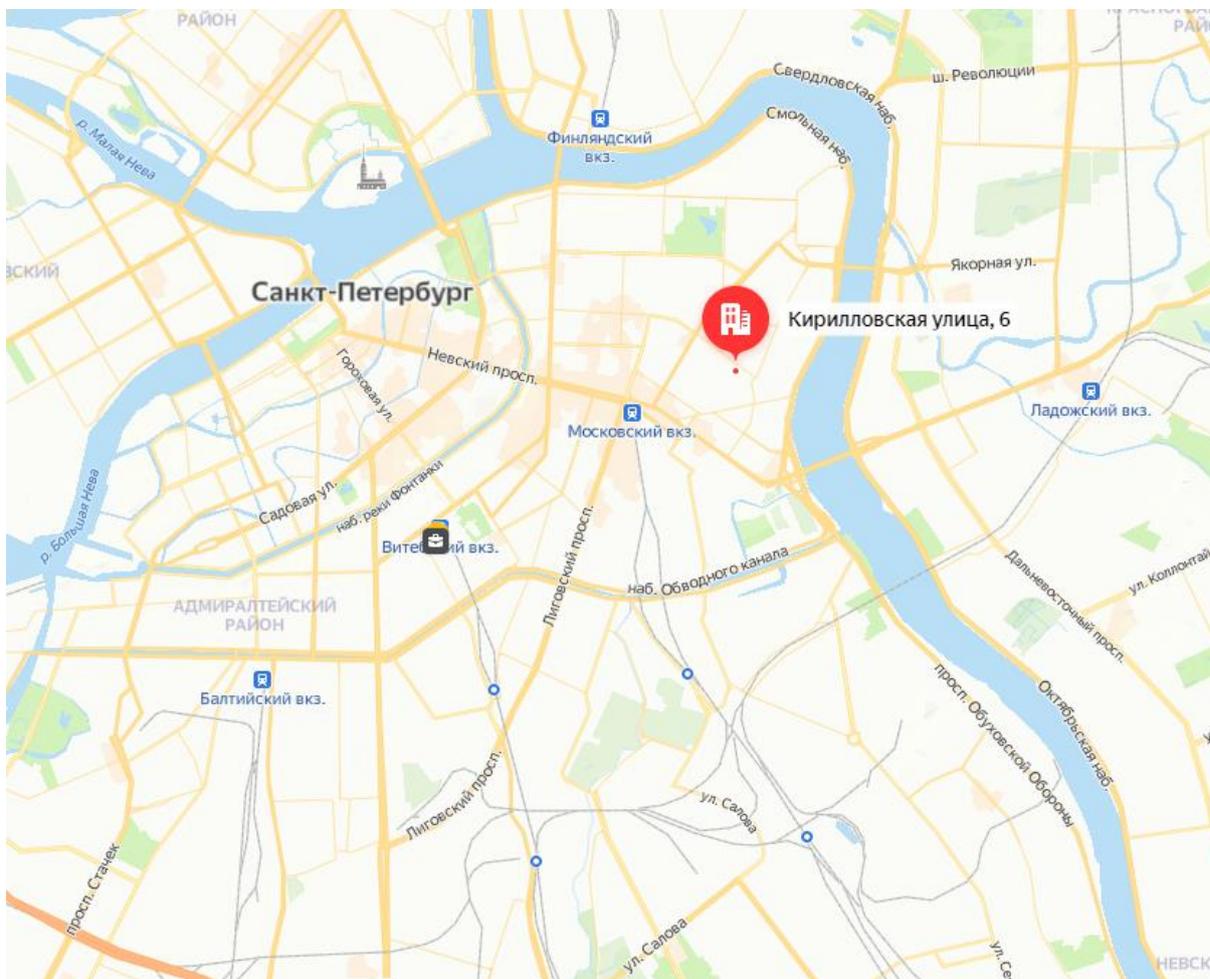
Санкт-Петербург, Кирилловская улица, дом 6, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

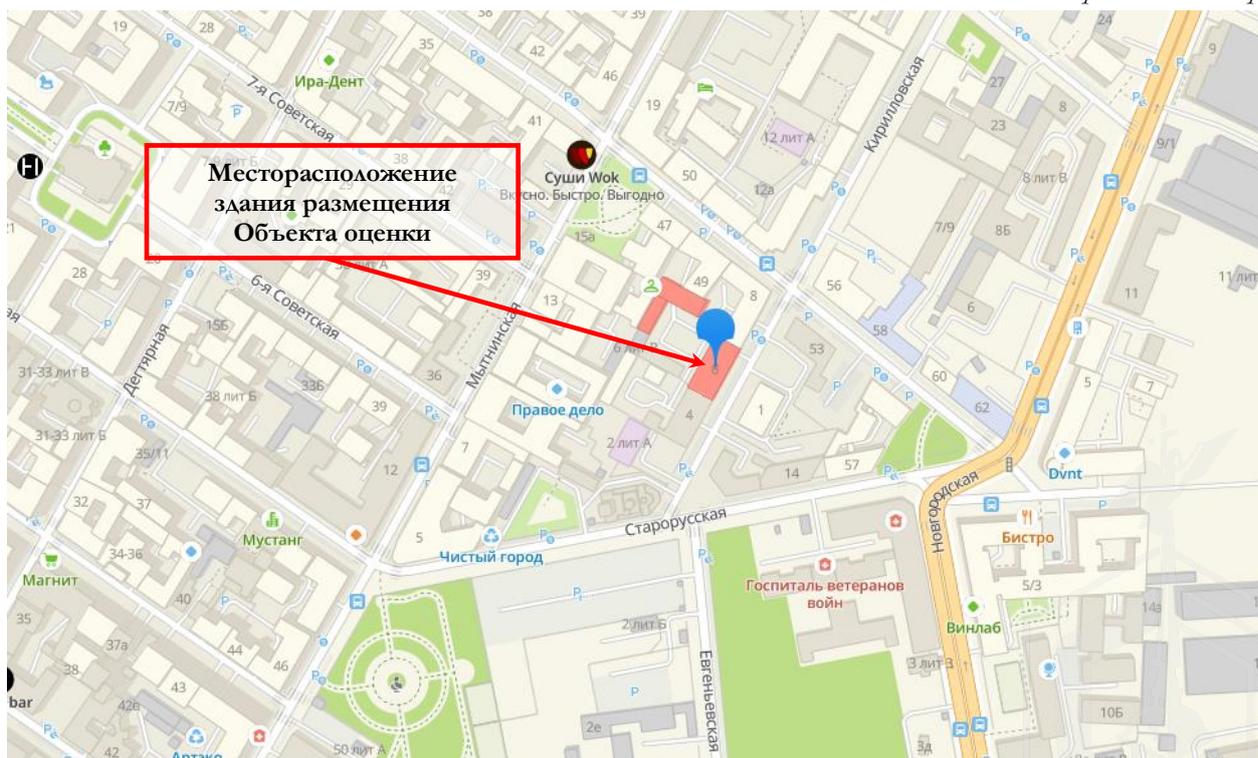
- 1.1. Дата проведения оценки: 3 марта 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

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

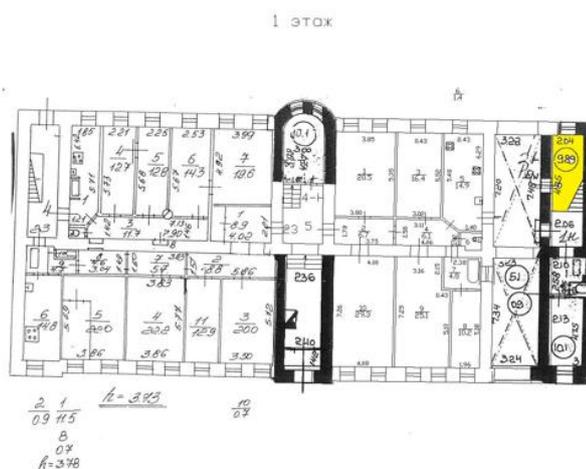
Кадастровый номер	78:31:0001458:2024			
Тип здания	капитальное			
Материал	кирпич			
Состояние по осмотру	работоспособное			
Год постройки	1885			
Год последнего кап. ремонта	нет данных			
Этажность	5			
Инженерная обеспеченность	электроснабжение,	отопление,	водоснабжение,	канализация,
	газоснабжение			

## 2.3. Описание встроенного помещения

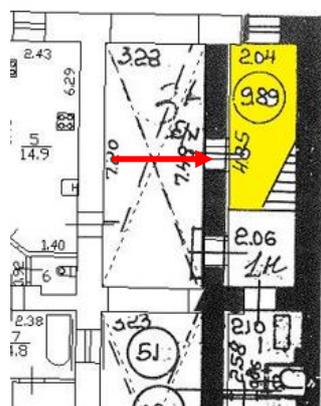
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001458:2621
Общая площадь, кв. м	9,9
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	помещение расположено под лестницей, в связи с чем, имеет разную высоту
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть, заложен
Вход	отдельный вход со двора из-под арки
Инженерные коммуникации	в соответствии с письмом Администрации Центрального района №01-10-7922/22-0-1 от 19.08.2022 инженерные коммуникации имеются
Наличие перепланировок	заложен оконный проем
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

План этажа



План помещения

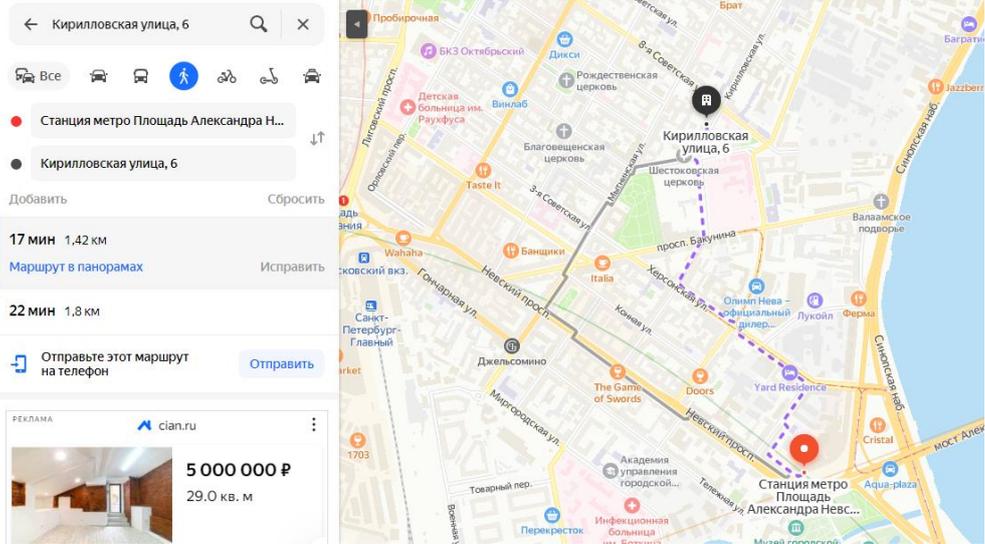


— вход в Объект оценки (общий со двора);

<sup>1</sup>Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/118200/info/>; 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 расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки Кирилловской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших зданий, в основном используются как офисные, складские или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.</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 XVIII-XX веков, некоторые 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 Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В непосредственной близости расположен Овсянниковский сад. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности театры «Синяя птица» и «Балет на льду». В непосредственной близости расположена Шестоковская церковь.</p>
<p>Социальная инфраструктура</p>	<p>Социальная инфраструктура достаточно развита – аптеки, магазины шаговой доступности, кафе и т.п..</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков в локации Объекта оценки характеризуется как низкая. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Мытнинская улица/8-я Советская улица» расположена на 8-й Советской улице в 1 минуте ходьбы на удалении около 250 м от Объекта оценки. Там курсирует автобус №15 и троллейбус №10.</p> <p>Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского» расположена согласно данным, Яндекс-карты, на расстоянии около 1420 м (что составляет около 17 минут пешком).</p> 



### 2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 07.07.2022 г. №КУВИ-001/2022-113248837, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 13.07.2022 № 01-43-18232/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Кирилловская, дом 6, 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: Единая зона 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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Кирилловская ул., д. 6, литера А, пом. 3-Н» от 27.09.2022 №2356-рз 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 (8-я Советская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (8-я Советская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мытнинская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Евгеньевская улица)

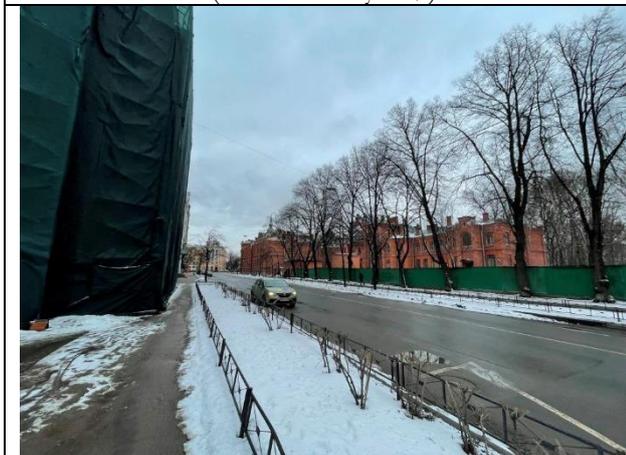


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Старорусская улица)

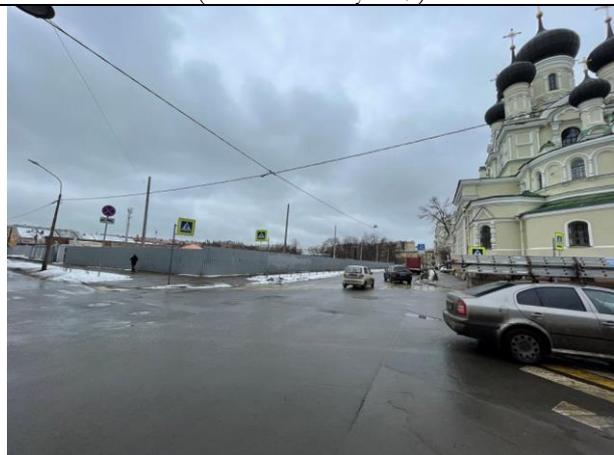


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Старорусская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирилловская улица)

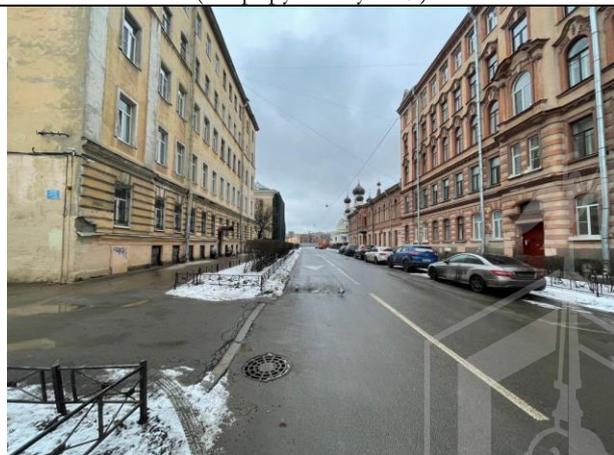


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирилловская улица)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Внутри дворовая территория Объекта оценки

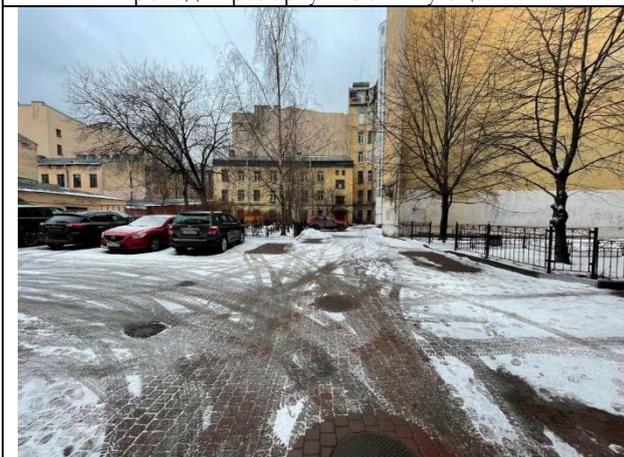


Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки

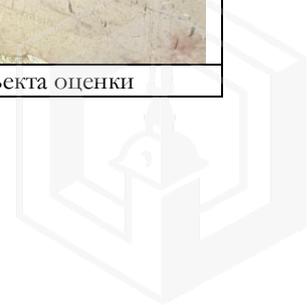




Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещений от 3 марта 2023 года

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, Кирилловская ул., д.6, лит. А, пом. 3-Н
2. Данные по помещению:

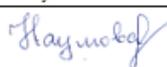
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001458:2621	9,9	1	*	+	*	-	-	-	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Отдельный вход со двора из-под арки;
- Коммуникации визуально не выявлены
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено
- Оконный проем 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 3-Н расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Кирилловской улице в доме № 6, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 9,9 кв. м. Имеется отдельный вход со двора из-под арки. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Помещение расположено под лестницей, в связи с чем, имеет разную высоту
- В соответствии с письмом Администрации Центрального района №01-10-7922/22-0-1 от 19.08.2022 инженерные коммуникации имеются
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Кирилловской улице в локации Объекта оценки характеризуется как низкая.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки Кирилловской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших зданий, в основном используются как офисные, складские или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Вышесказанное, а именно внутриквартальное локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>940 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	94 949
Диапазон стоимости, руб.	846 000 – 1 034 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	783 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	79 125

\* 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