

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных помещений по адресу:

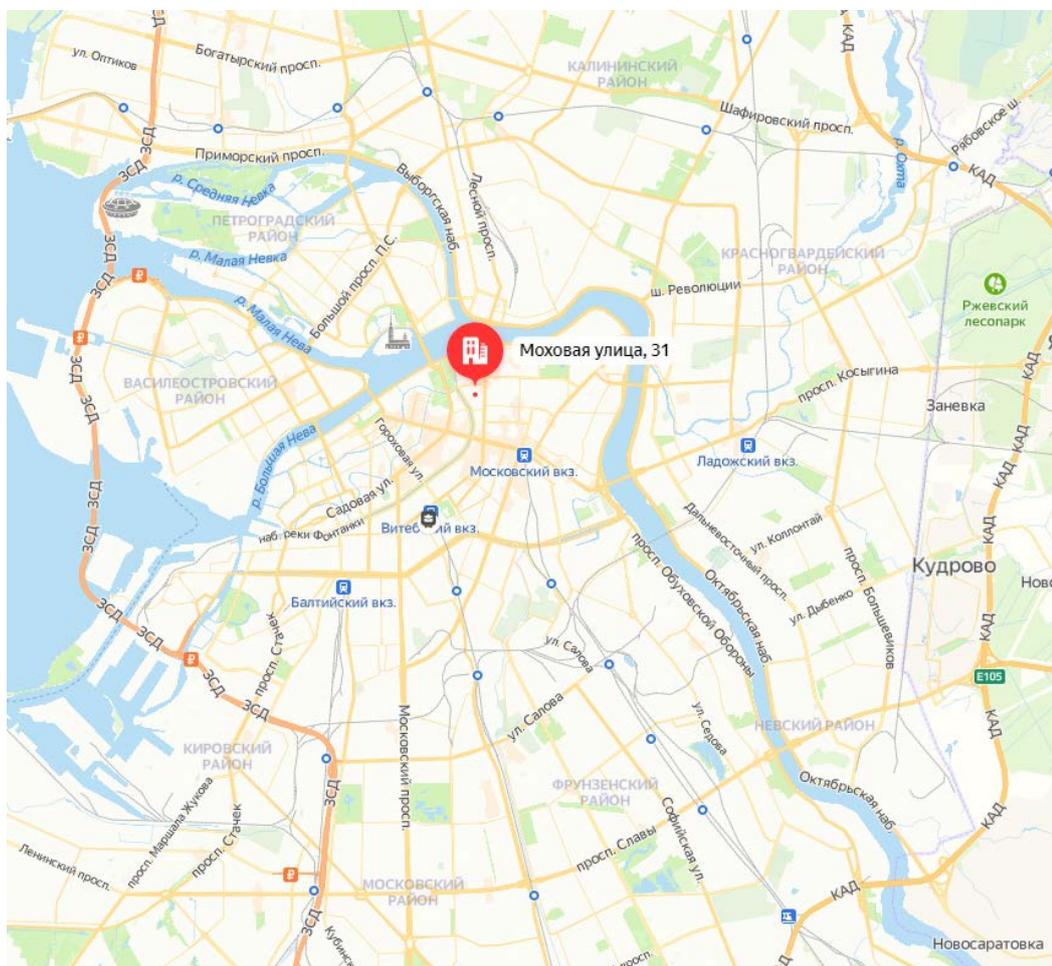
г. Санкт-Петербург, улица Моховая, дом 31, литера. А, помещение 34-Н

1. Данные об отчете

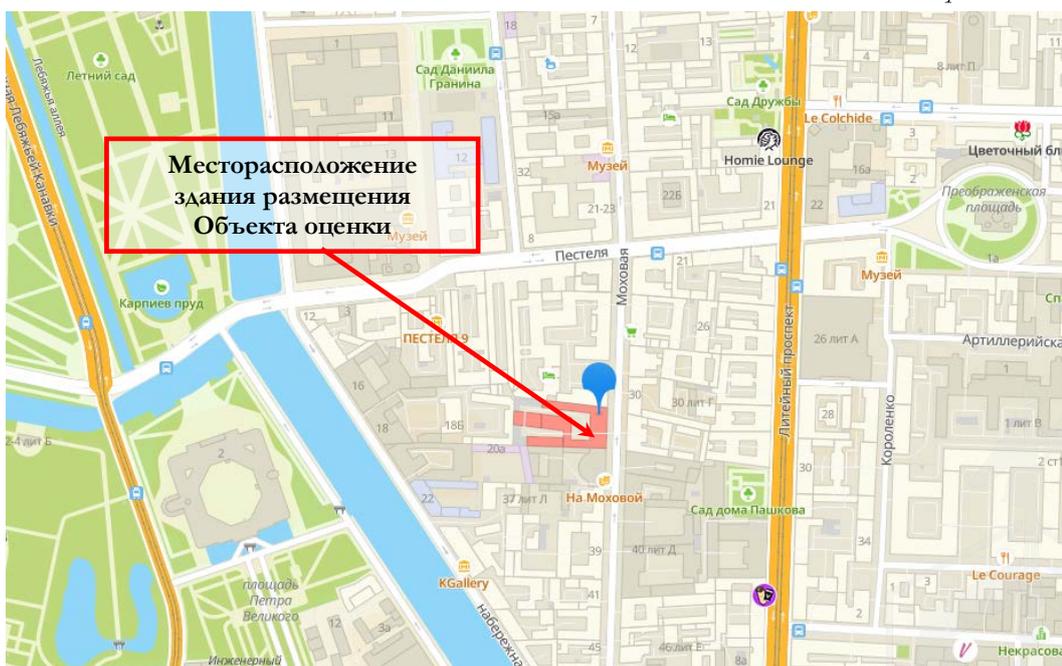
- 1.1. Дата проведения оценки: 23 декабря 2022 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

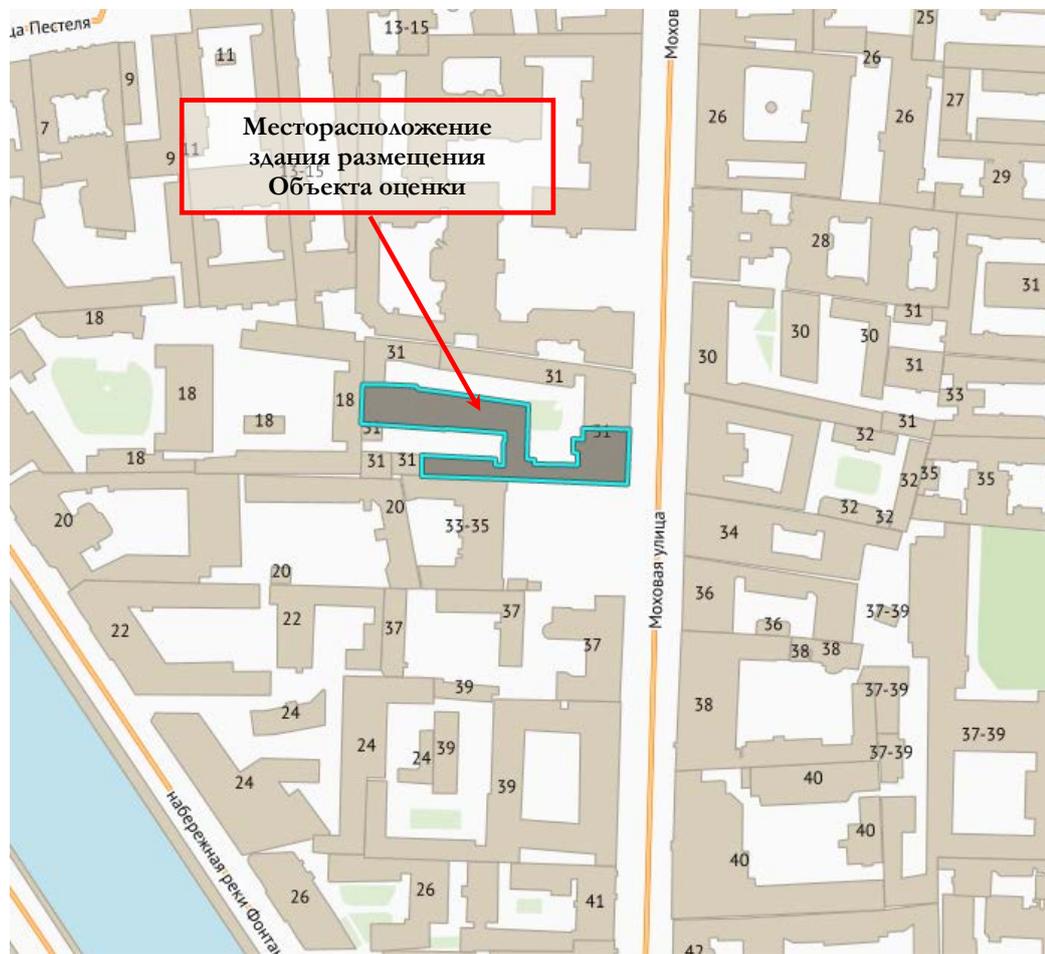
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001189:2010
Тип здания	капитальное
Материал стен	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1897
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Площадь здания, кв. м	5 402
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

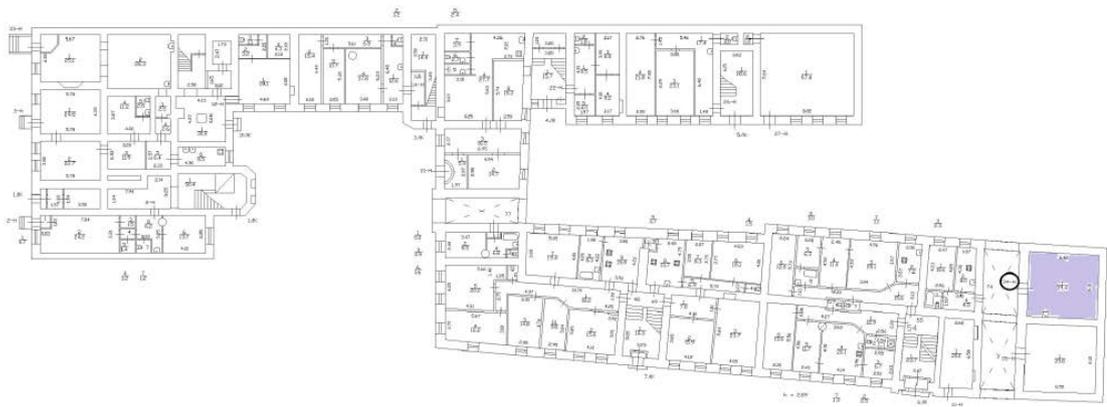
2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001189:3581
Общая площадь, кв. м	39,4
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	2,89 м
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц
Наличие перепланировок	дверной прем переоборудован во въездные ворота, в центре помещения оборудована смотровая яма

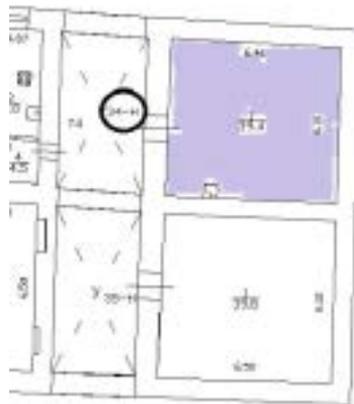
¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/81541/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

План этажа

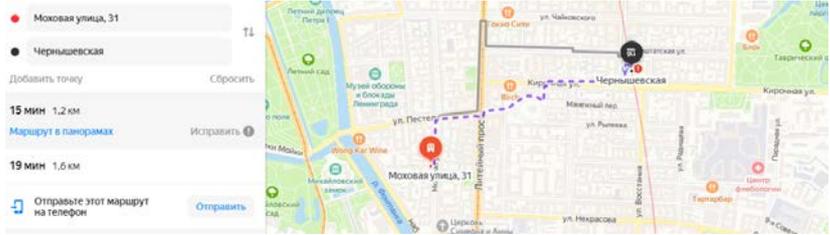
цокольный, 1 этаж



План помещения



2.4. 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 Моховой улице. Фасадная часть дома – на красной линии. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «Буковский», «У друзей», «Шаверма», бистро «Шахерезада», кофейня «Baggins coffee», кондитерский магазин фабрики им. Крупской и др.), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В соседнем доме находится Учебный театр.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-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 непосредственной близости расположены Инженерный сквер, Михайловский сад, Летний сад, Марсово поле, а также множество небольших скверов и садов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности, Русский музей и Инженерный замок.</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 транспорта и пешеходных потоков – средняя. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Некрасова» расположена на расстоянии около 600 метров, здесь курсируют троллейбусы №№3,8,15 и маршрутные такси №№К258 и К90. Ближайшая станция метро «Чернышевская», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 1200 м от Объекта оценки, что составляет около 15 минут пешком.</p> 



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02 сентября 2021г. № КУВИ-002/2021-116007551 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 02.09.2021 № 07-7090/21-0-0 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 31, 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 охранная зона 1 (участок ООЗ(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 (ред. от 07.07.2016) «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 оценки

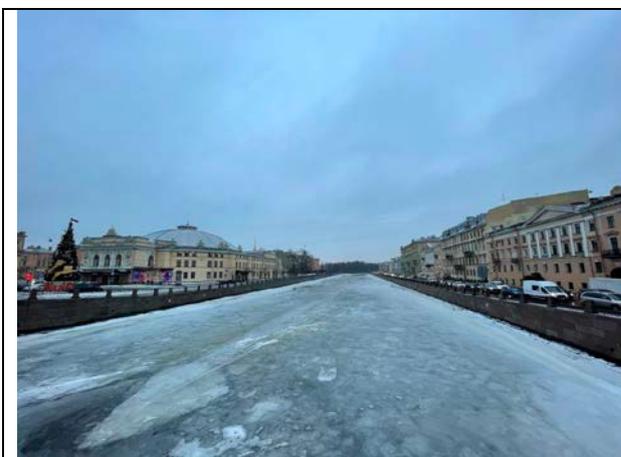


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб.реки Фонтанки)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Белинского)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Моховая улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Пестеля)

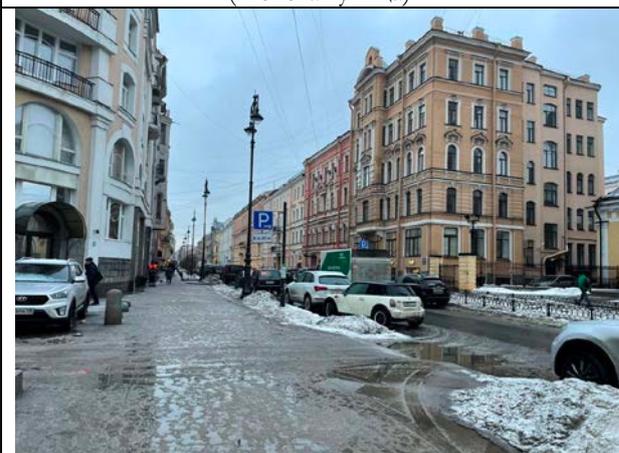


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Моховая улица)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Адрес Объекта оценки





Фото 21. Вид здания Объекта оценки



Фото 22. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 23. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 25. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 26. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 27. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 28. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 29. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 30. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 31. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 32. Входная улица Объекта оценки

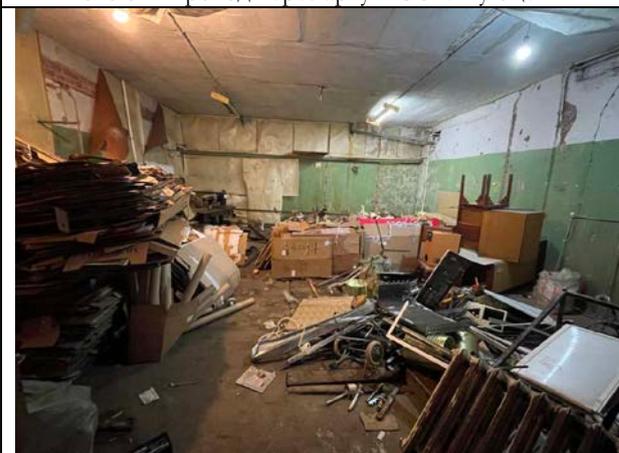


Фото 33. Типичное состояние объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние объекта оценки





Фото 37. Типичное состояние объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние объекта оценки



2.6. Акты осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 23 декабря 2022 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Моховая ул., д.31, лит. А, пом. 34-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001189:3581	39,4	1	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- дверной прем переоборудован во въездные ворота, в центре помещения оборудована смотровая яма.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова Я. А.</i>



2.7. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 34-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Моховой улице в доме №31, литер А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Вход в помещение – отдельный со двора. Оконных проемов нет. Состояние объекта – неудовлетворительное. Имеются системы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и отопления.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на Моховой улице. Фасадная часть дома – на красной линии.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «Буковски», «У друзей», «Шаверма», бистро «Шахрезада», кофейня «Baggins coffee», кондитерский магазин фабрики им. Крупской и др.), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

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

2.8. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 130 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	79 442
Диапазон стоимости, руб.	2 817 000 – 3 443 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 608 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	66 201

