

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

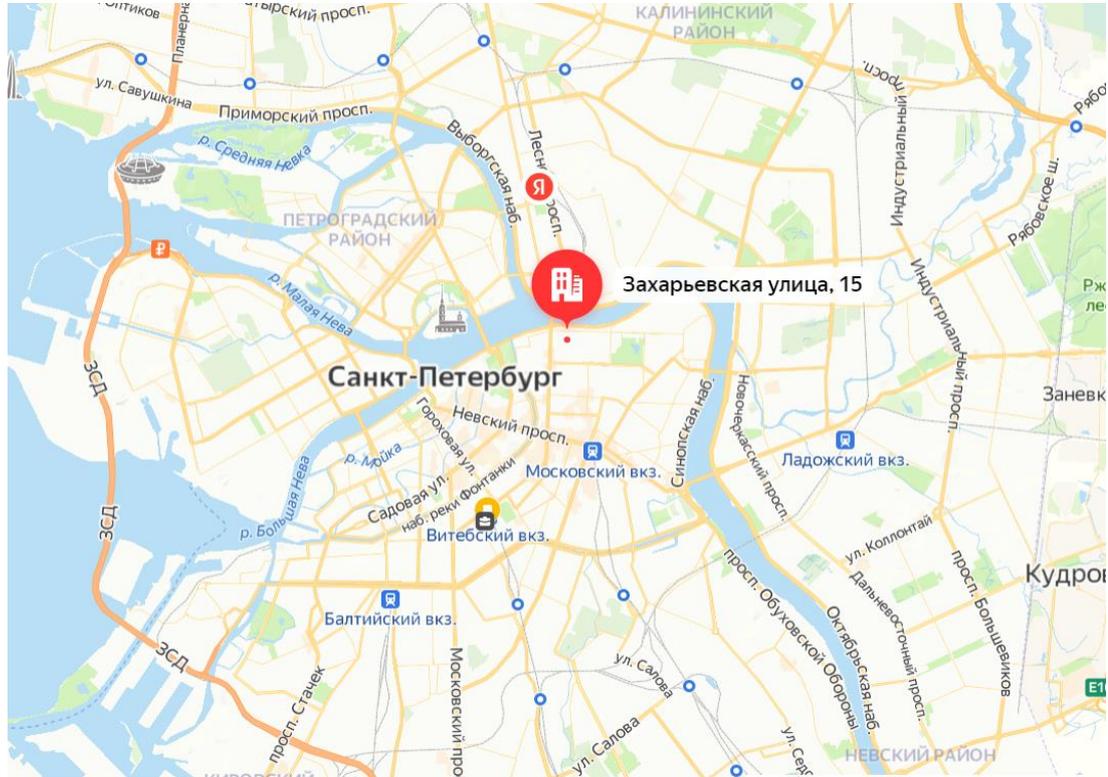
Санкт-Петербург, Захарьевская улица, дом 15, литера. А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

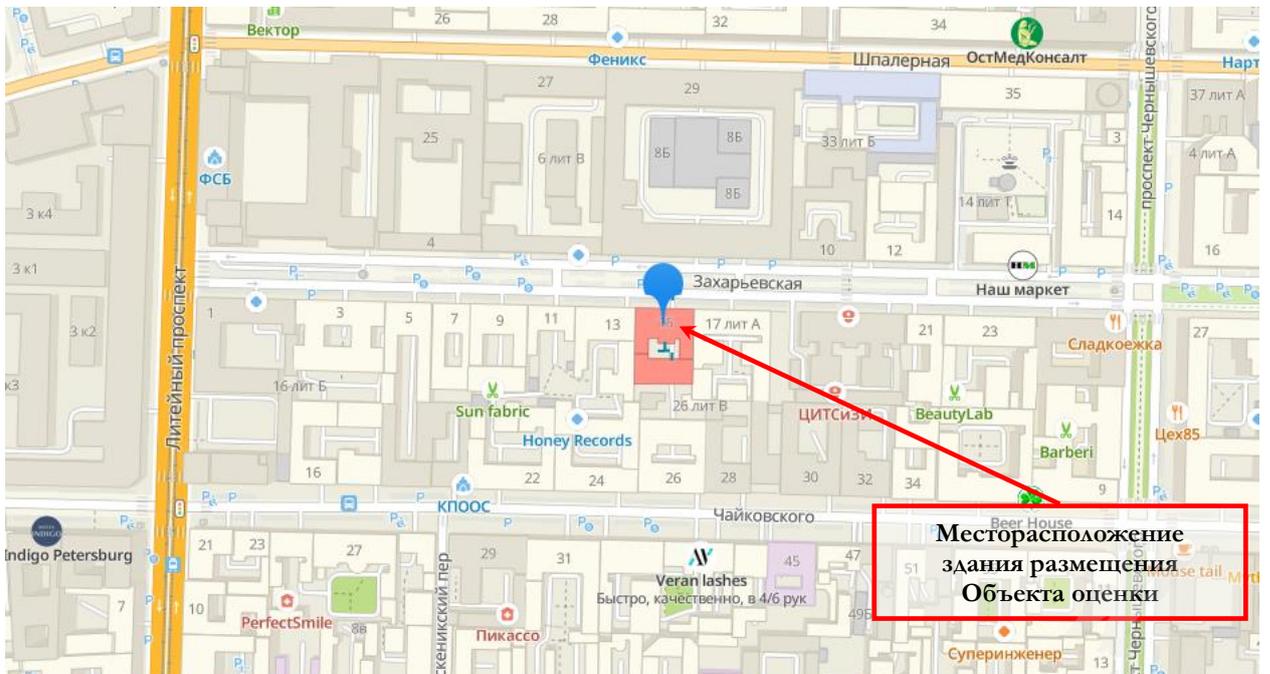
- 1.1. Дата проведения оценки: 19 апреля 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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



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

Кадастровый номер	78:31:0001199:2046
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1813
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

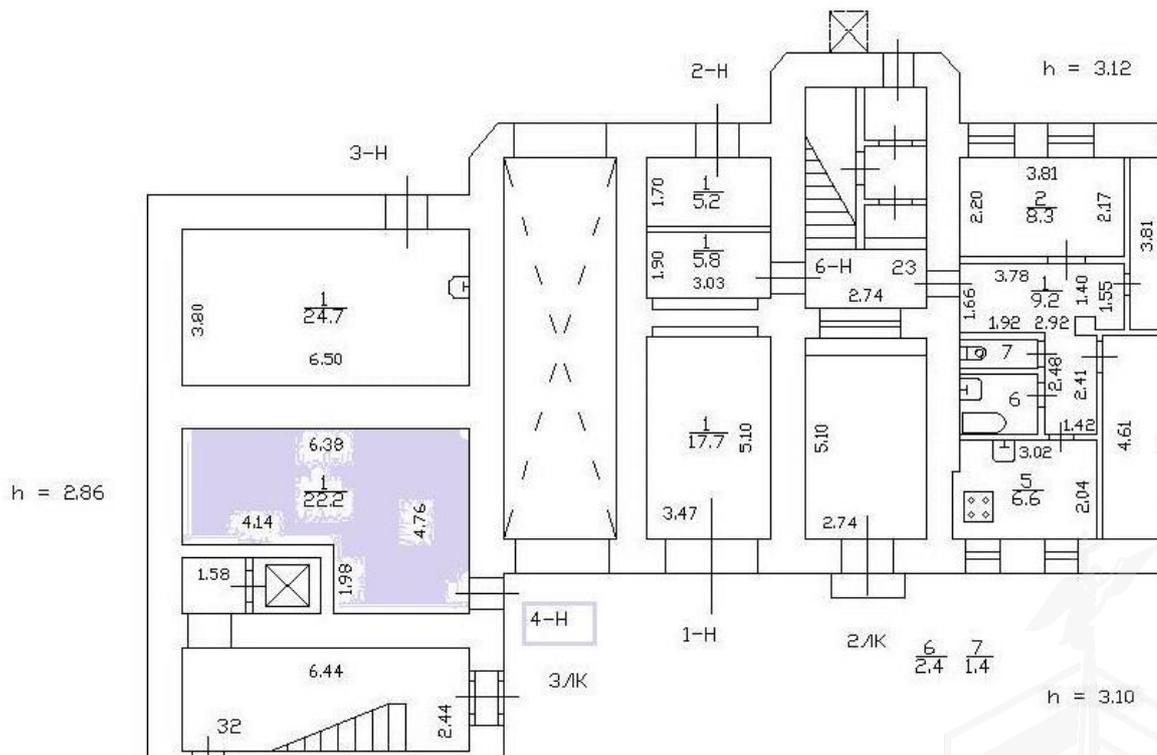
## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001199:3065
Общая площадь, кв. м	22,2
Этаж расположения	первый
Высота помещения	2,86
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	визуально не выявлены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы

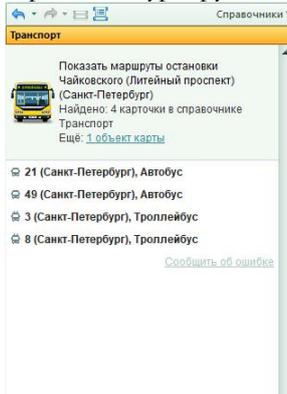
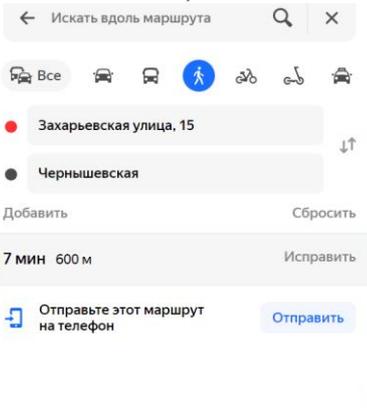
### План помещения

План 1 этажа



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

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки Захарьевской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (магазин «Красное и белое», антикафе «Маньяна», магазин цветов «Florissimo», и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые и другие. Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	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.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен в Центральном районе. В районе размещения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений, школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации: в пешеходной доступности находятся Летний сад и Таврический сад. Имеется много учреждений культуры и искусства.
Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Захарьевской улице в локации Объекта оценки характеризуется как средняя.</p> <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Чайковского (Литейный проспект)» расположена на Литейном проспекте на расстоянии 360 метров. Там курсируют следующие виды наземного общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена в 7 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p> 

### 2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64697466, ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 31.03.2023 № 01-43-7213/23-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Захарьевская улица, дом 15, 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 охранной зоне (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 (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, Захарьевская ул., д. 15, литера А, пом. 4-Н» №937-рз от 13.04.2023 г. 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

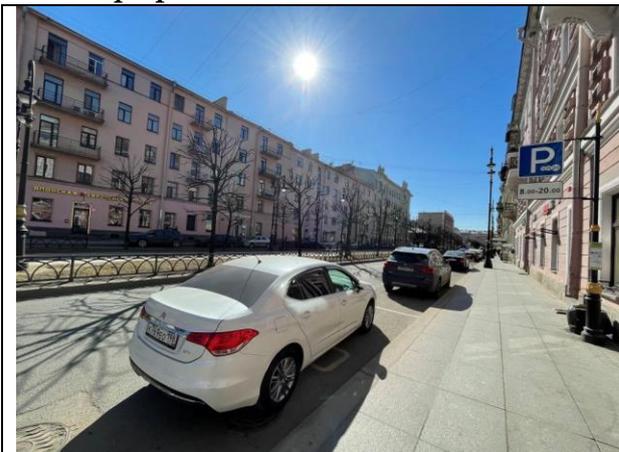


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Чернышевского)

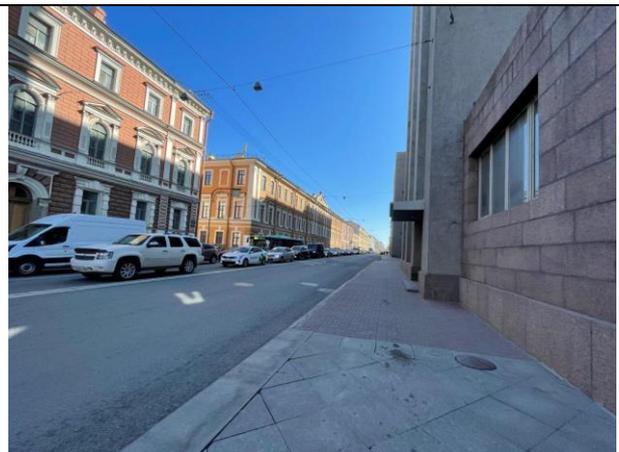


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)

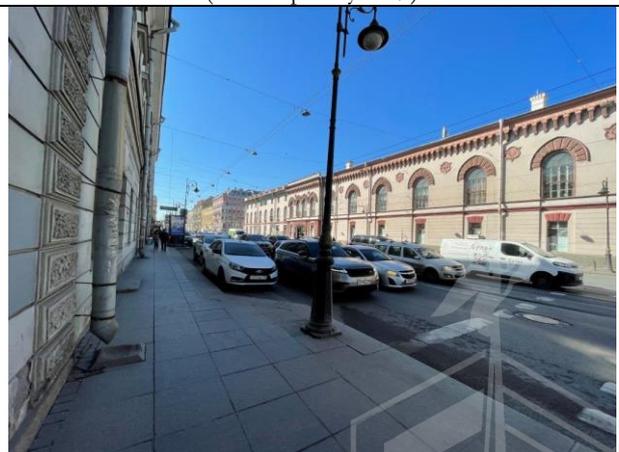


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



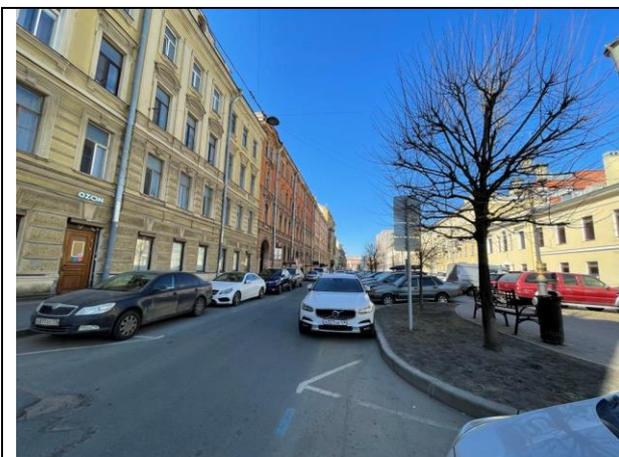


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Захарьевская улица)



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. Адрес Объекта оценки

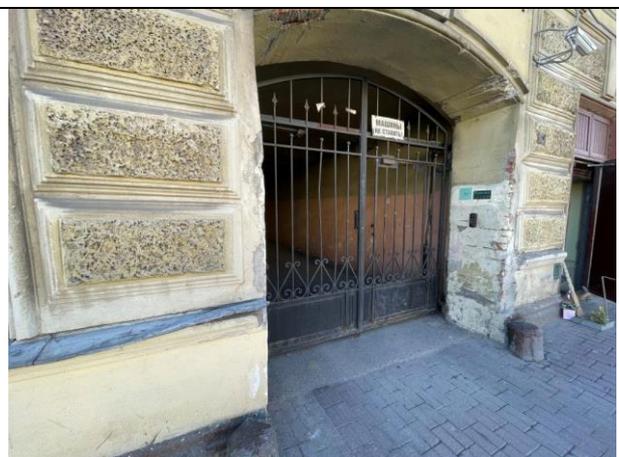


Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки

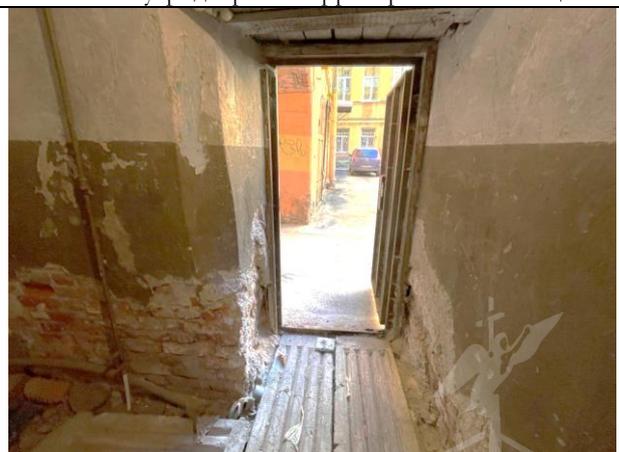


Фото 20. Входная группа Объекта оценки





Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 19 апреля 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Захарьевская улица, дом 15, 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	78:31:0001199:3065	22,2	первый	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

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

В результате обследования выявлено

- В помещении проходят транзитные трубы;
- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Визуально перепланировки не выявлены

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Захарьевской улице в доме № 15, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 22,2 кв. м. Высота помещения составляет 2,86 м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный. Оконные проемы отсутствуют.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Захарьевской улице в локации Объекта оценки характеризуется как средняя.
- В районе размещения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений, школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации - в пешеходной доступности находятся Летний сад и Таврический сад. Имеется много учреждений культуры и искусства.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки Захарьевской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (магазин «Красное и белое», антикафе «Маньяна», магазин цветов «Florissimo», и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые и другие. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>2 200 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	99 099
Диапазон стоимости, руб.	1 980 000 – 2 420 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 833 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	82 583

\* 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

