

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

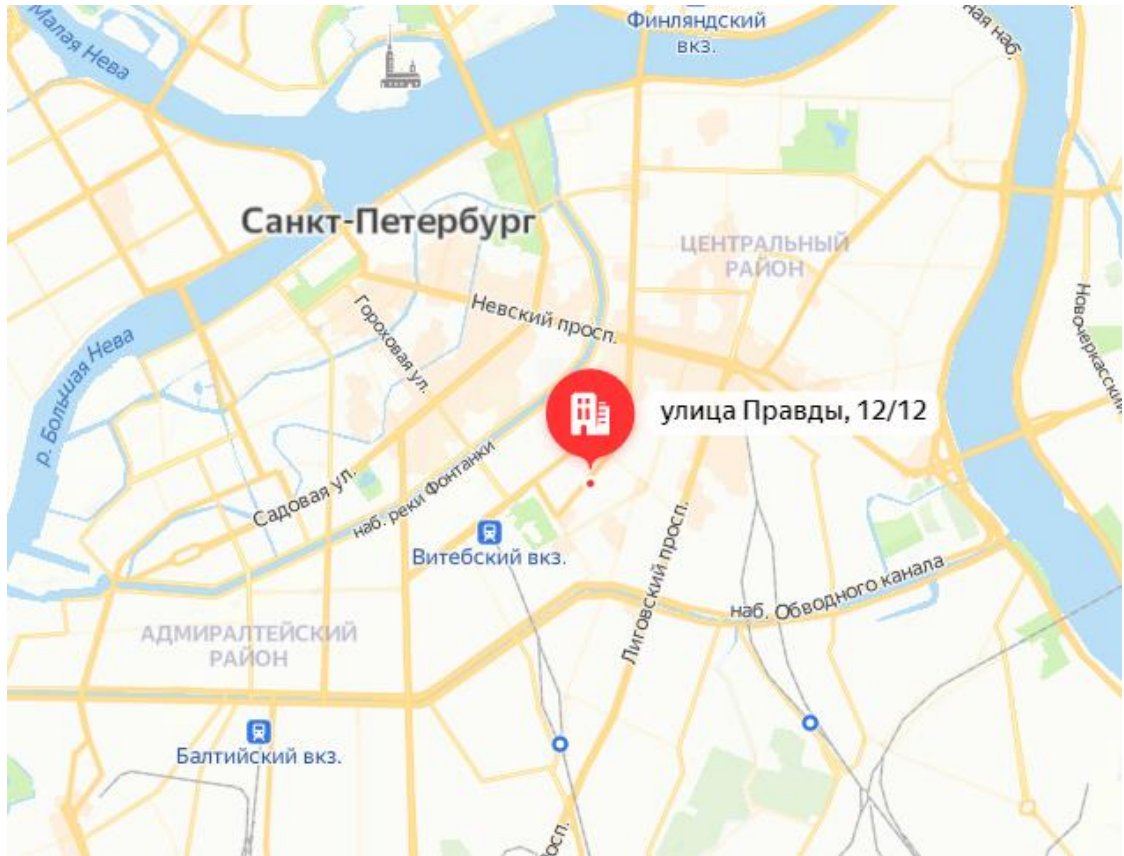
г. Санкт-Петербург, улица Правды, дом 12/12, литера. А, помещение 7-Н

1. Данные об отчете

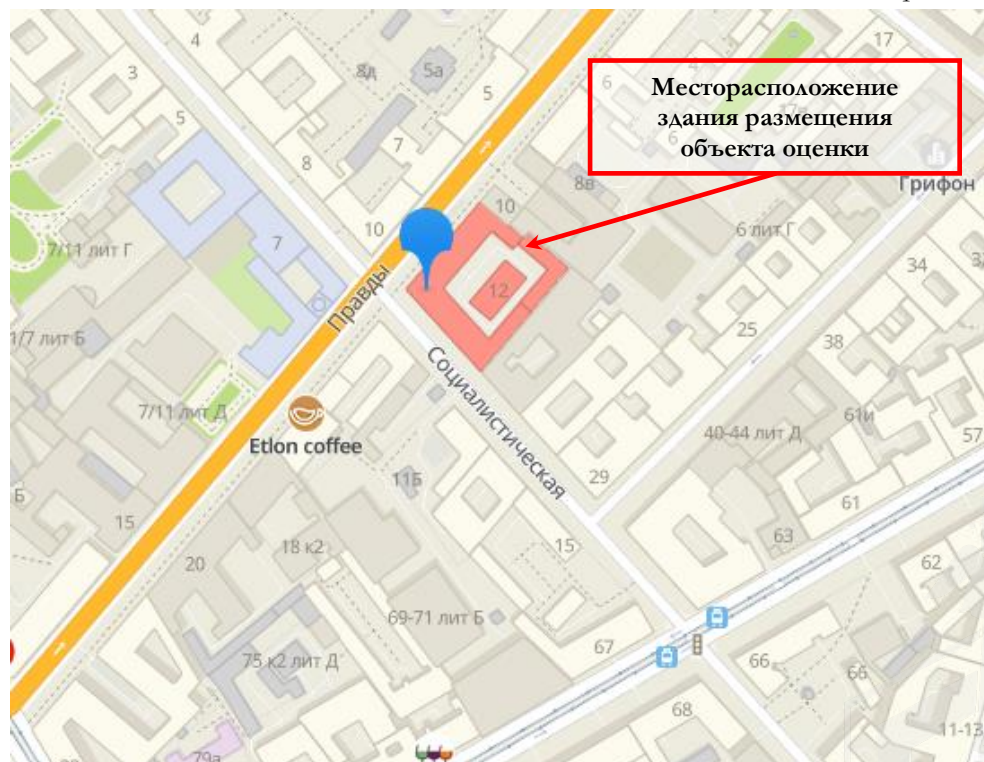
- 1.1. Дата проведения оценки: 19 апреля 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта 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>

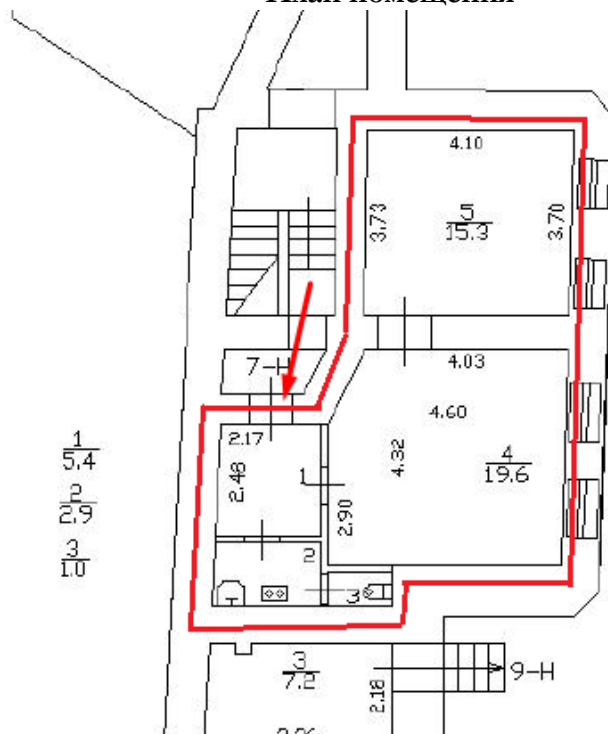
Кадастровый номер	78:31:0001692:2033
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1860 год
Год последнего капитального ремонта	1977 год
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001692:2902
Общая площадь, кв. м	44,2
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения, м.	2,07
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	имеются, ориентированы во двор, заложены газобетонными блоками
Вход	общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.04.2022 г., в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ перегородка с дверью между ч.п.2 и ч.п.3 демонтирована;</li> <li>○ оконные проемы в ч.п.4 и ч.п.5 заложены</li> </ul>

План помещения

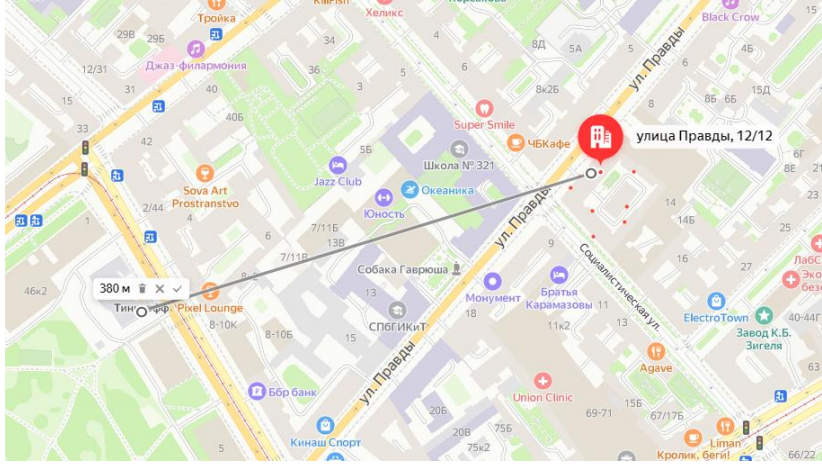
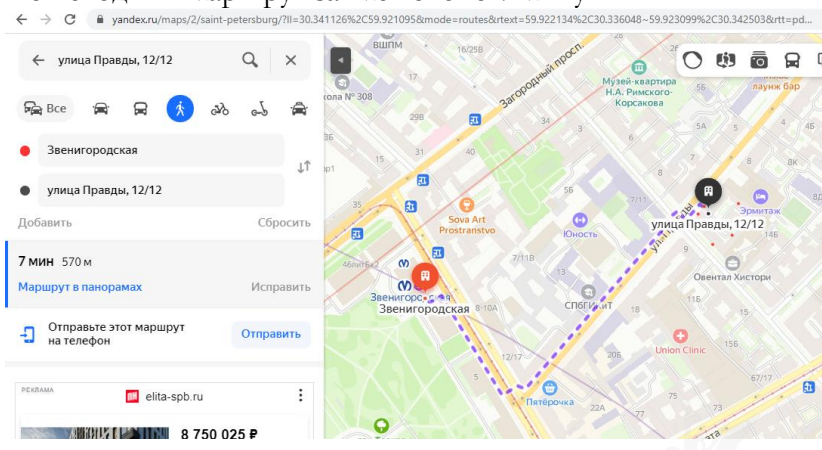


- — границы Объекта оценки;  
→ — вход в Объект оценки (общий со двора);

### Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении улицы Правды и Социалистической улицы и образует фронт их застройки.
--	---

<sup>1</sup> <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/90588/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: продовольственные магазины, салоны красоты, предприятия общественного питания (продовольственный магазин Вкус Вилл, кафе «Хачапури и Вино», кафе «Skal! Наследие Севера», магазин Одежды, и пр.) Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-6-этажной исторической застройкой 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 дворовое пространство «Изумрудный город» и Театр юного зрителя с одноименным садом. Недалеко от Объекта оценки расположен Мемориальный музей-квартира Н.А. Римского-Корсакова. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ, в частности школа-интернат.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Правды и Социалистическая улица характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Марата, где курсирует трамвай №16.</p> <p>Ближайшая станция метро «Звенигородская» расположена на удалении 380 метров по прямой</p>  <p>Пешеходный маршрут займет около 7 минут</p> 

### 2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 06.04.2022 № КУВИ-001/2022-50495777 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 07.04.2022 № 01-43-925/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Правды, дом 12/12, 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".

### 2.3.3. Фотографии объекта

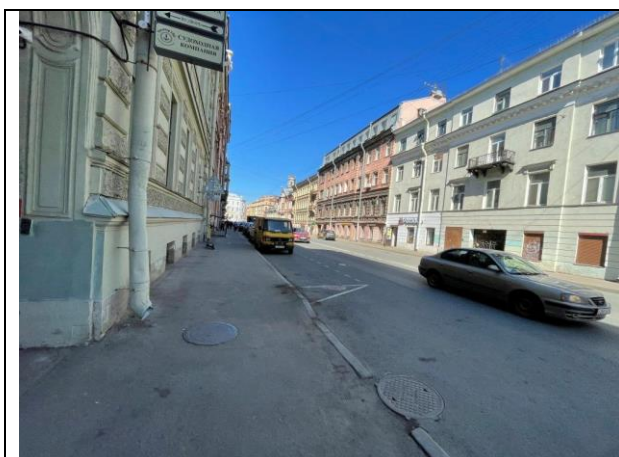


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Разъезжая)

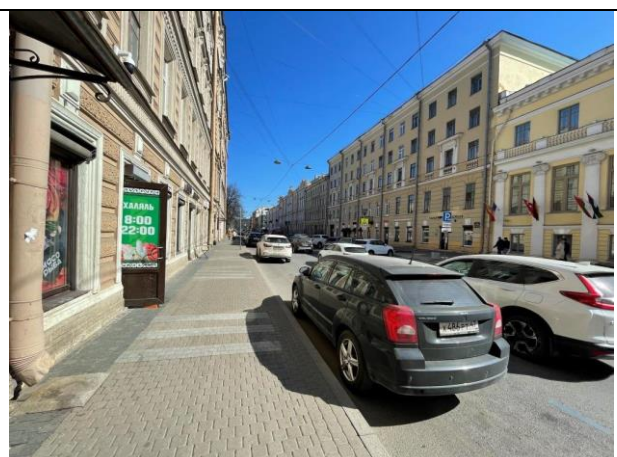


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Правды)

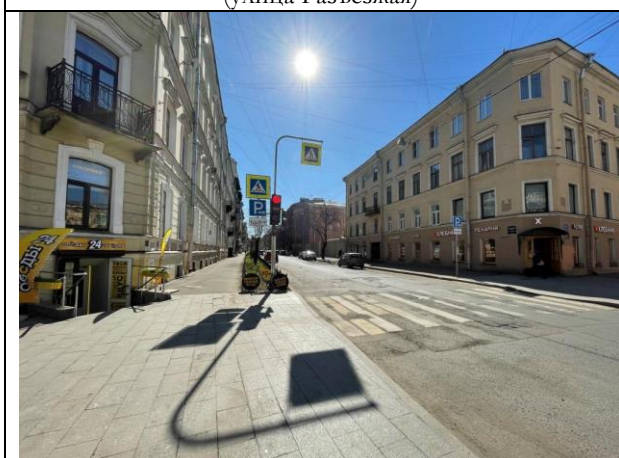


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение улицы Правды и улицы Социалистическая)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Правды)



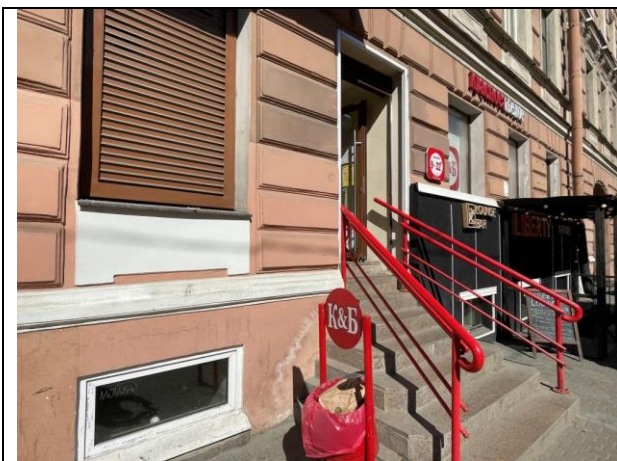


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

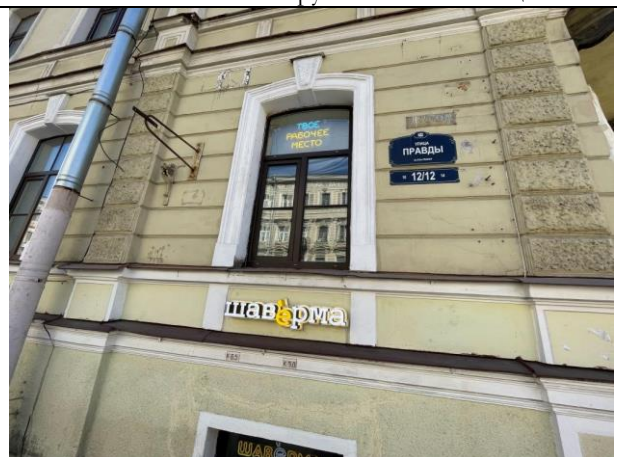


Фото 8. Адрес Объекта оценки



Фото 9. Вид здания Объекта оценки



Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 11. Внутридворовая территория Объекта оценки

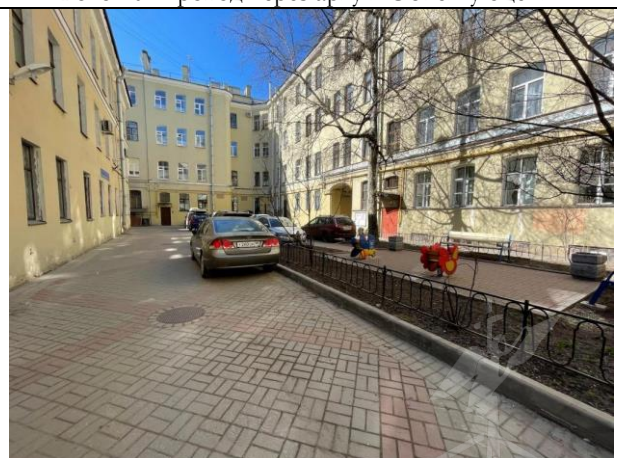


Фото 12. Внутридворовая территория Объекта оценки





Фото 13. Внутридворовая территория Объекта оценки

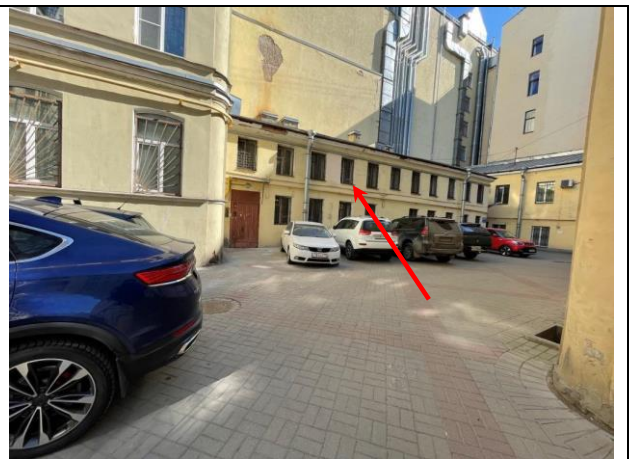


Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 15. Оконная группа объекта оценки

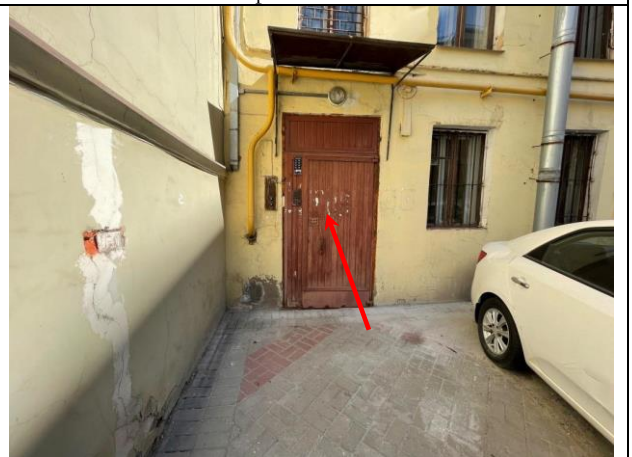


Фото 16. Входная группа Объекта оценки

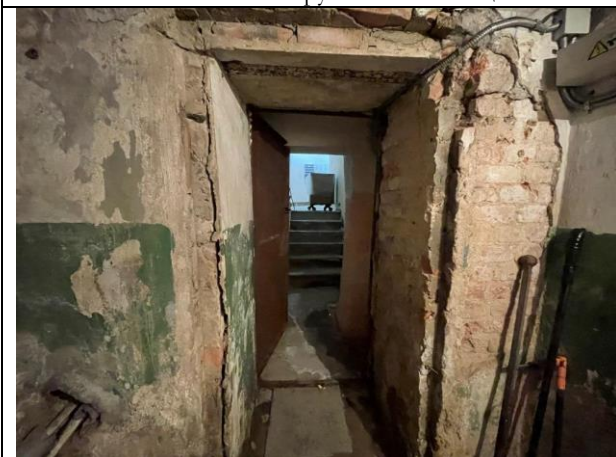


Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки

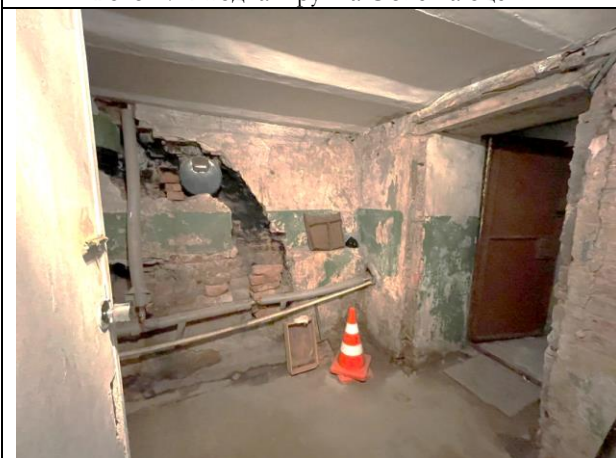


Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

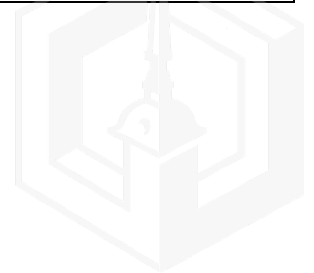




Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

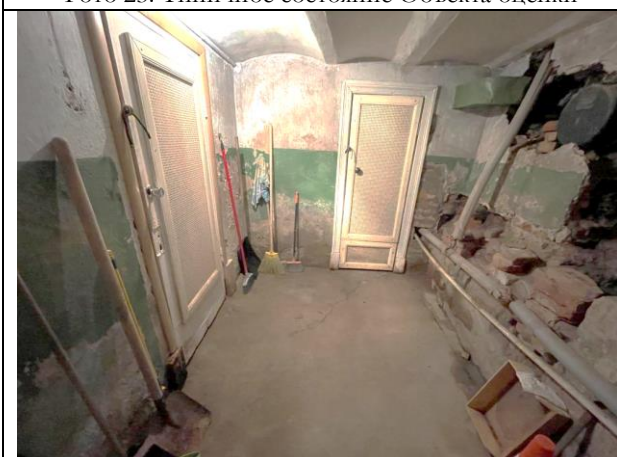


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

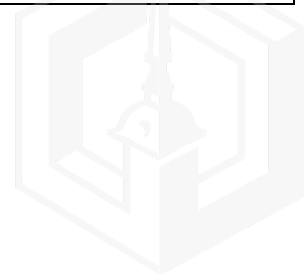




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки





## 2.3.4. Акт осмотра помещения

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

1. Адрес объекта:  
Санкт-Петербург, улица Правды, дом 12/12, литера. А, помещение 7-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон*	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001692:2902	44,2	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Наличие окон: ориентированы во двор, заложены газобетонными блоками;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

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

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 7-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Правды в доме №12/12, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 44,2 кв.м., высота потолка в помещении – 2,07 м. Вход в помещение - общий со двора. Ориентация окон – во двор. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, а также объектов культуры и искусства.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: продовольственные магазины, салоны красоты, предприятия общественного питания (продовольственный магазин Вкус Вилл, кафе «Хачапури и Вино», кафе «Skal! Наследие Севера», магазин Одежды, и пр.) Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер района расположения Объекта, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>2 300 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	52 036
Диапазон стоимости, руб.	2 070 000 – 2 530 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	43 363

\* 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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки в 2022 году и в 1 квартале 2023 года<sup>3</sup> выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

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

<sup>3</sup> [https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=702527](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=702527)  
[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=688656](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=688656)  
[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=671160](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=671160)  
[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=659828](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=659828)  
[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=650500](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=650500)

