

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

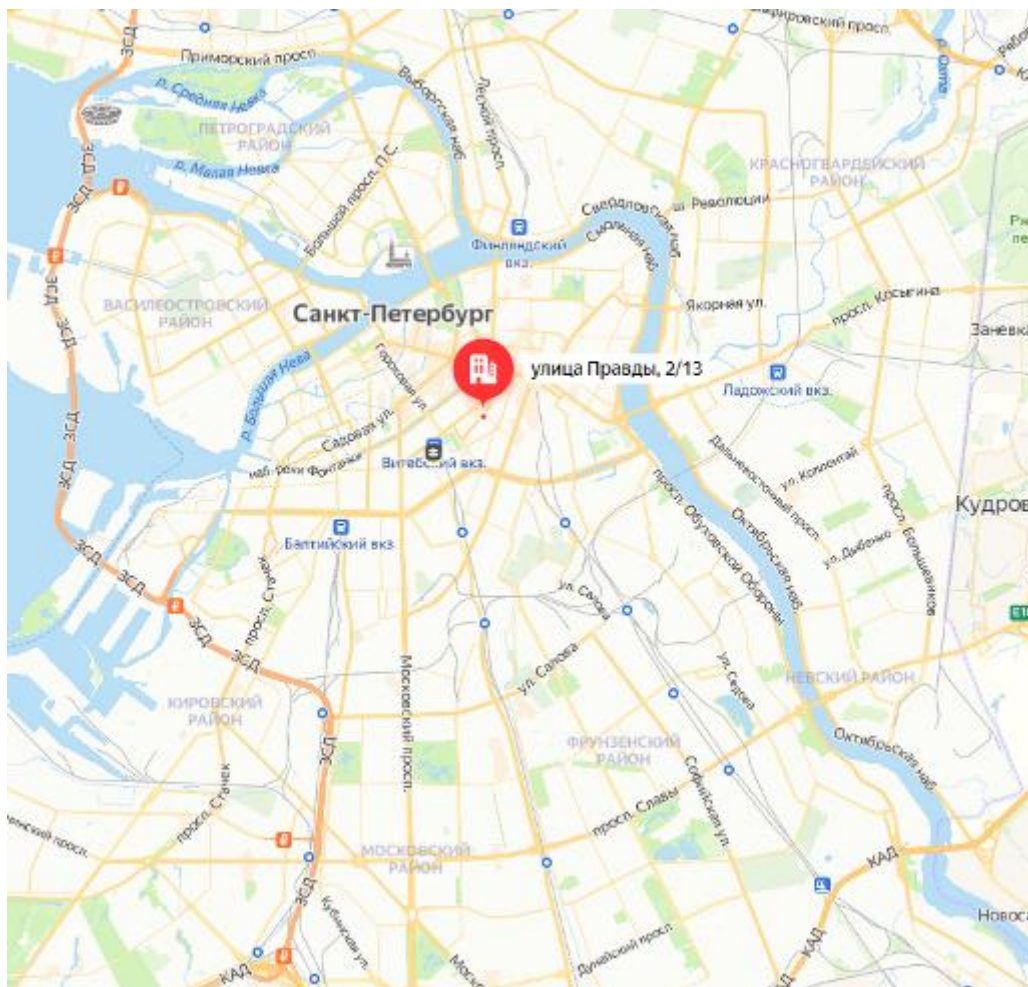
г. Санкт-Петербург, улица Правды, дом 2/13, лит. А, помещение 7-Н

1. Данные об отчете

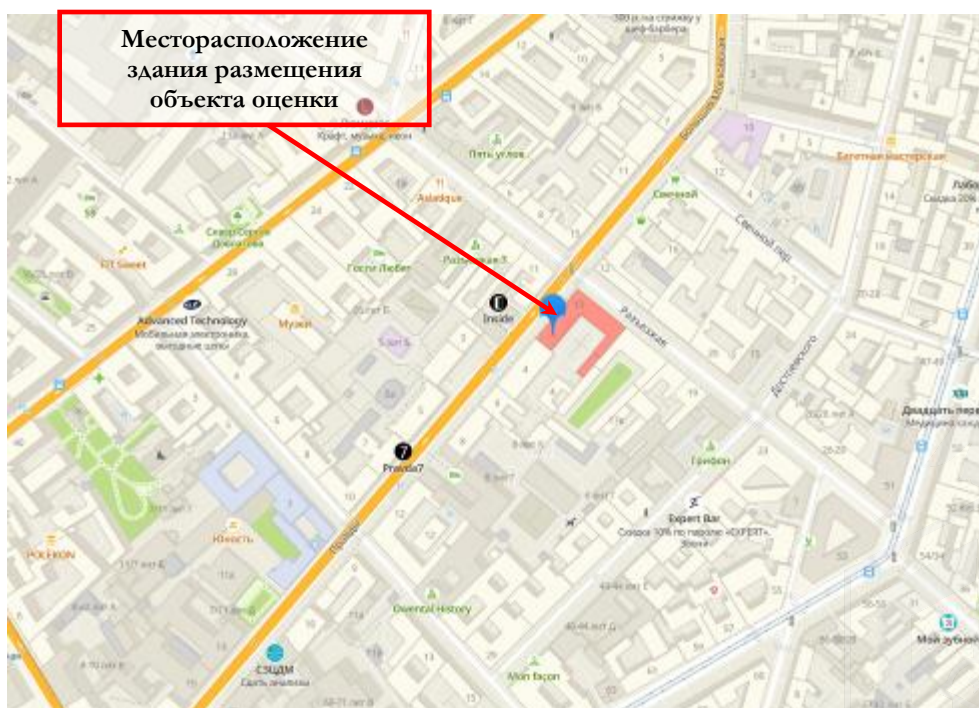
1.1. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1862
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	4696,6
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

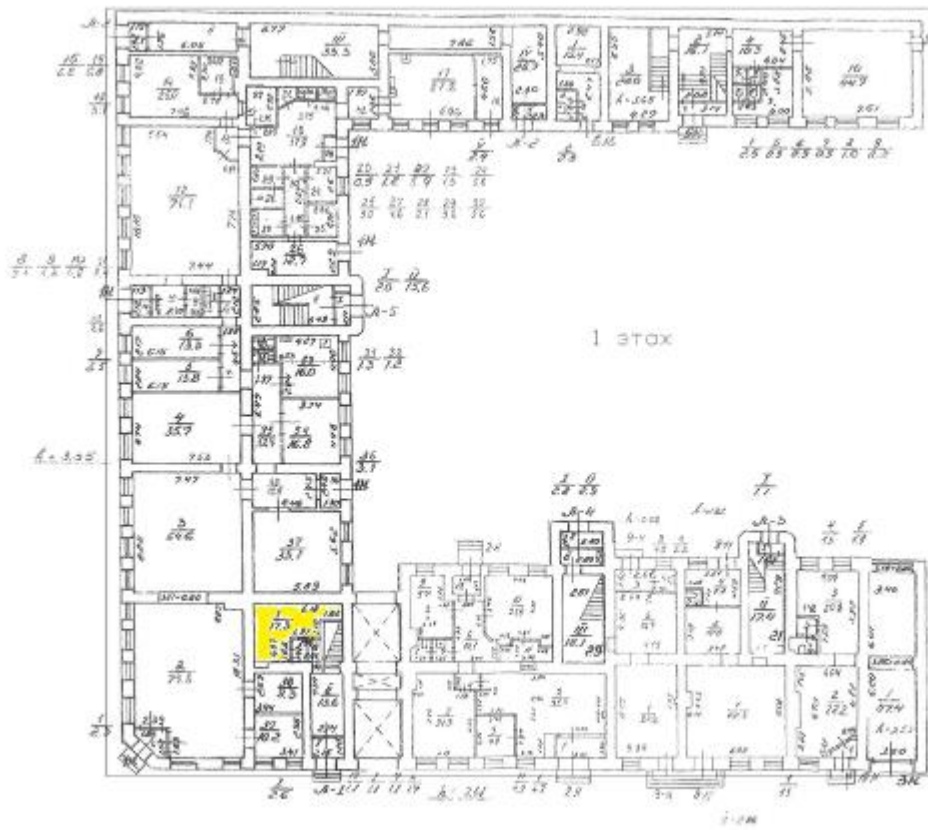
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001692:2607
Общая площадь, кв. м	17,3
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения/заглубление, м.	3,35
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	общий с улицы
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы водоснабжения и электроснабжения
Наличие перепланировок	визуально не выявлены
Текущее использование	Не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении расположена запорная арматура.



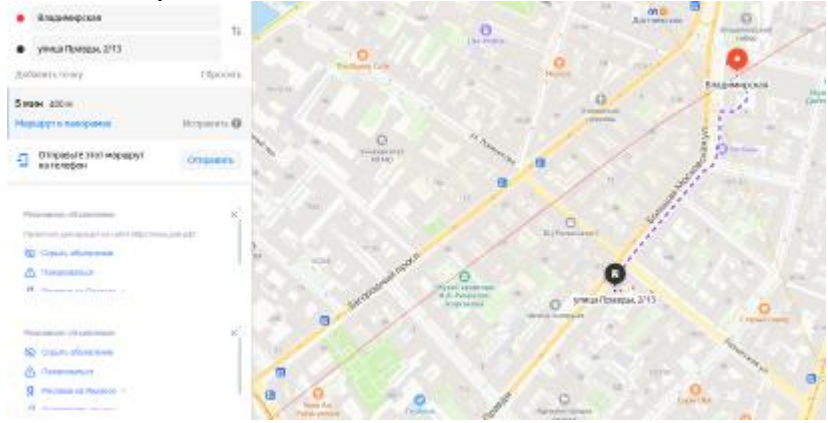
План этажа



План этажа



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, расположено на пересечении улицы Правды и Разъезжей улицы и образует фронт их застройки.</p> <p>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, аптека Веда Мед, магазин Подарки, салон лазерной эпиляции и пр.) Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности дворцовое пространство «Изумрудный город» и Театр юного зрителя с одноименным садом.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ, в частности школа-интернат.</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. Почтовая улица и Разъезжая улица характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Загородном проспекте «Пять углов», где курсируют троллейбусы №№3, 8, 15 и маршрутное такси №№К-177, К-25, К-258, К-90, расположена на удалении около 250 метров (3 минуты пешком).</p> <p>Ближайшая станция метро «Владимирская» расположена на расстоянии около 400 м от Объекта оценки, что составляет около 5 минут пешком.</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11 августа 2021г. № КУВИ-002/2021-101678312 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 19.08.2021 №07-6697/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Правды, дом 2/13, 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 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 (ред. от 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».

В соответствии с Распоряжением КИО от 24.11.2021 №2719-рз Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Правды, д. 2/13, литера А, пом. 7-Н 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



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Загородный проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Разъезжая улица)

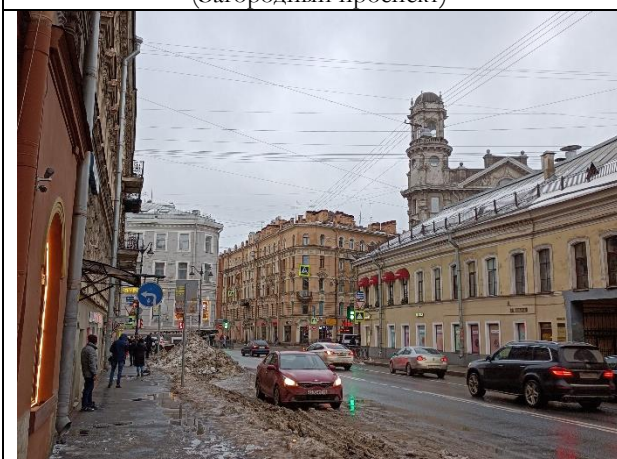


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Разъезжая улица)

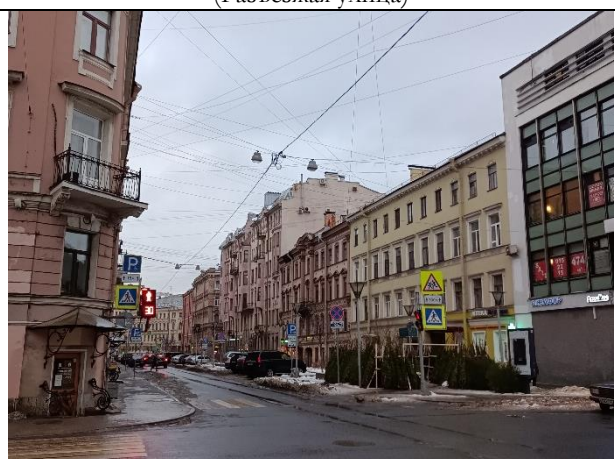


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Большая Московская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Правды)

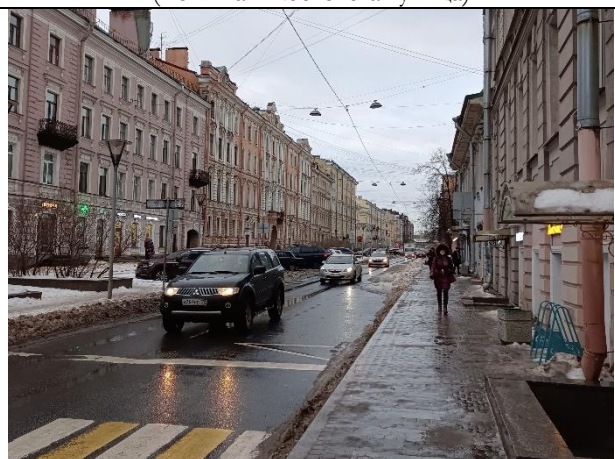


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Правды)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Правды)

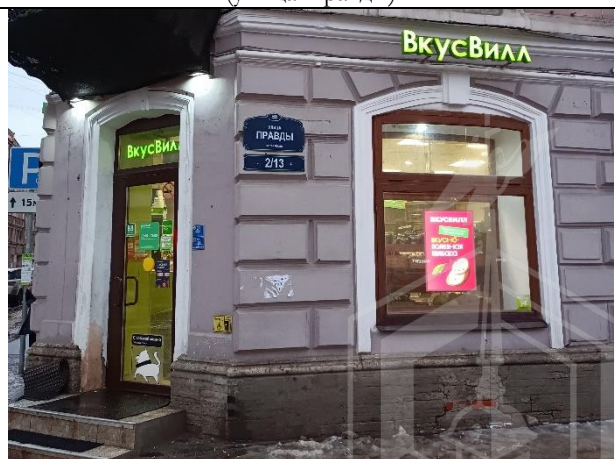


Фото 8. Адрес Объекта оценки



Фото 9. Входная группа Объекта оценки



Фото 10. Входная группа Объекта оценки

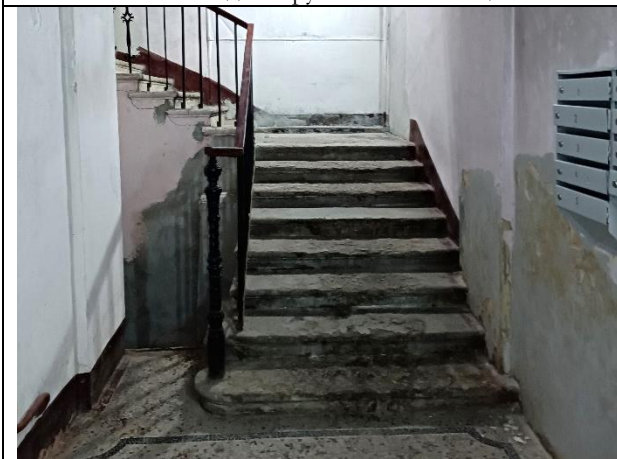


Фото 11. Входная группа Объекта оценки



Фото 12. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки

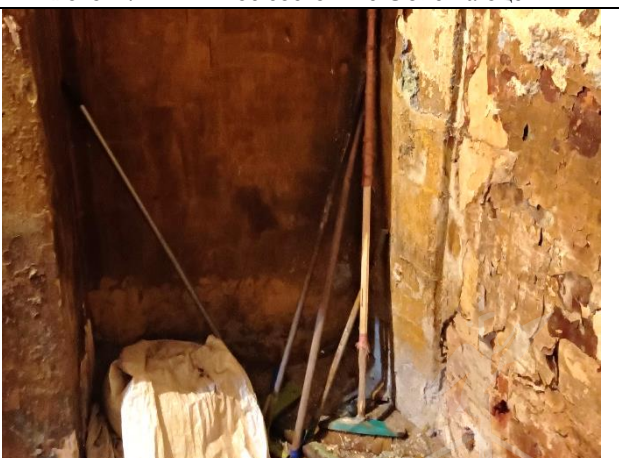


Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 23 «декабря» 2022 года

Адрес объекта Санкт-Петербург, улица Правды, дом 2/13, лит. А, помещение 7-Н

Данные по объекту капитального строительства и земельному участку

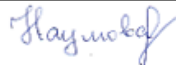
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:31:0001692:2607	17,3	первый	*	-	*	+	+	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход в здание общий с улицы;
- Состояние: неудовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Визуально перепланировки не выявлены
- В помещении расположена запорная арматура.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3. 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 №2/13, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 17,3 кв.м. Вход в помещение – общий с улицы. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации – визуально выявлены элементы электроснабжения и водоснабжения.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении улицы Правды и Разъезжей улицы и образует фронт их застройки. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков средняя.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- 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, аптека Веда Мед, магазин Подарки, салон лазерной эпиляции и пр.) Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения..

Вышесказанное, а именно наличие отдельного входа с улицы, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (свободного, универсального) назначения.

3.1. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 010 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	58 382
Диапазон стоимости, руб.	909 000 – 1 111 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	841 666,67
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	48 651

* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация¹, 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.

¹Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

