

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

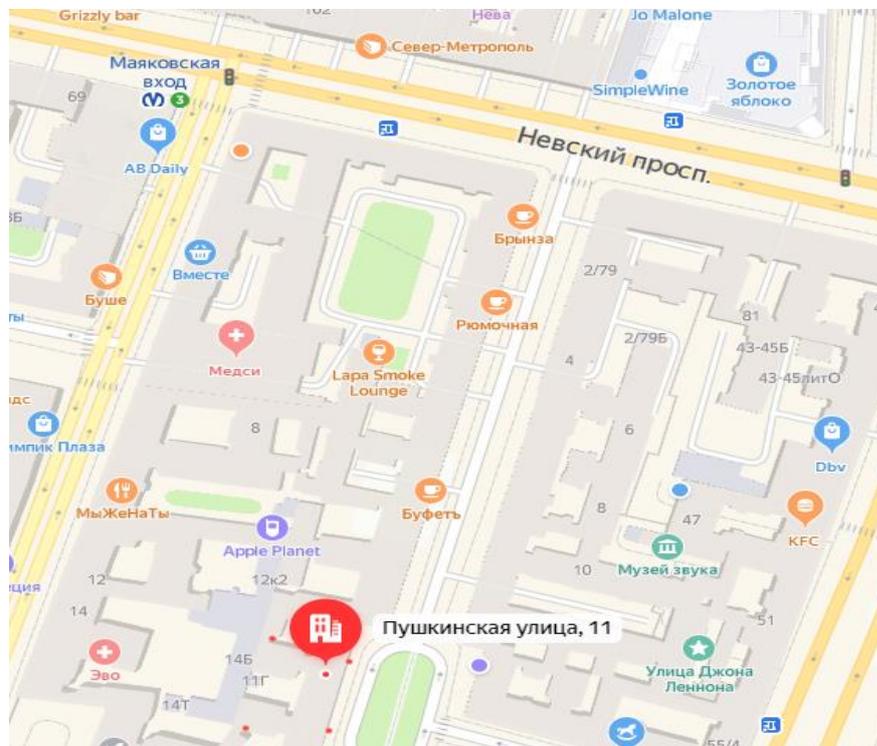
г. Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 11, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

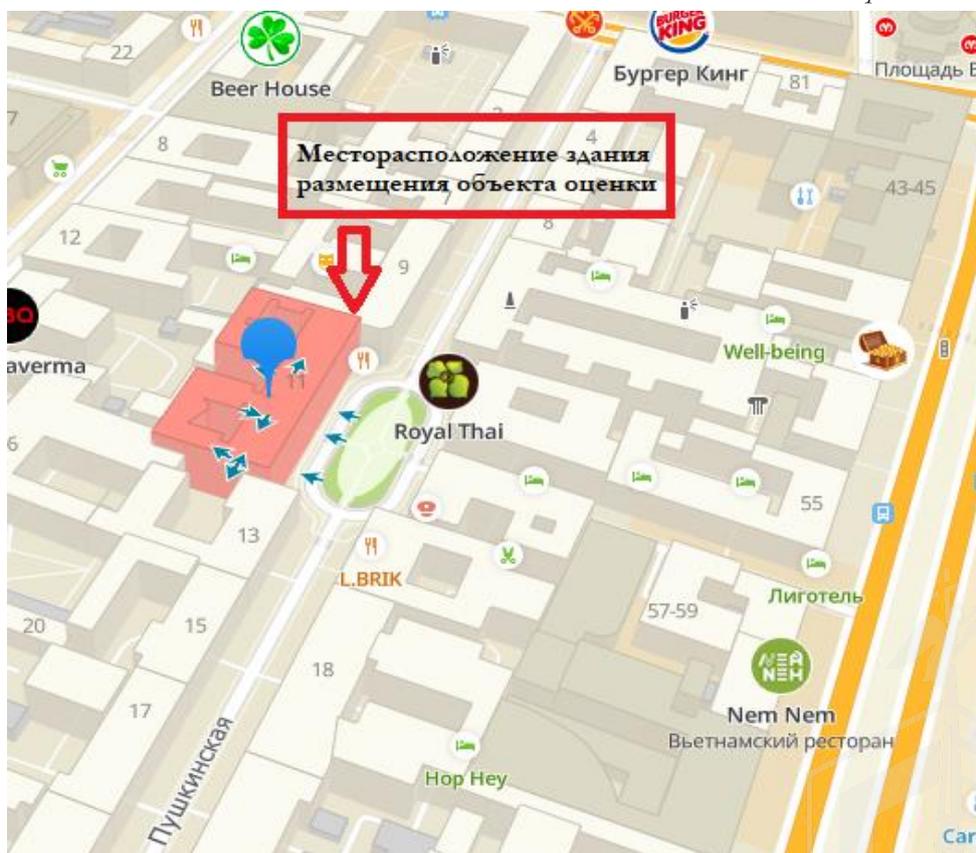
- 1.1. Дата проведения оценки: 05 октября 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 06 октября 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

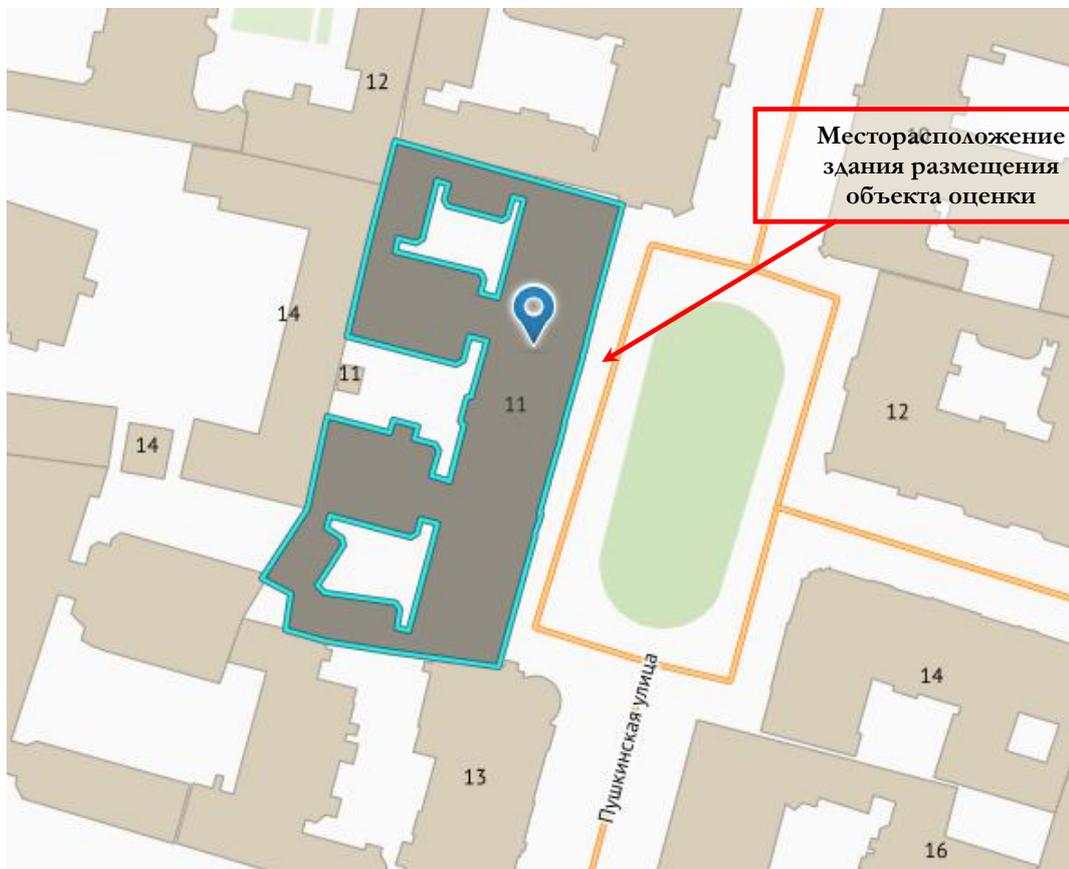
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1878 (согласно данным информационного сайта, адрес в сети интернет: https://www.citywalls.ru/house4966.html)
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	11098 м ² (согласно данным Портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/79714/info/)
Этажность	7 (согласно данным Портала Наш Санкт-Петербург, https://gorod.gov.spb.ru/facilities/79714/info/#tab1_section4)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

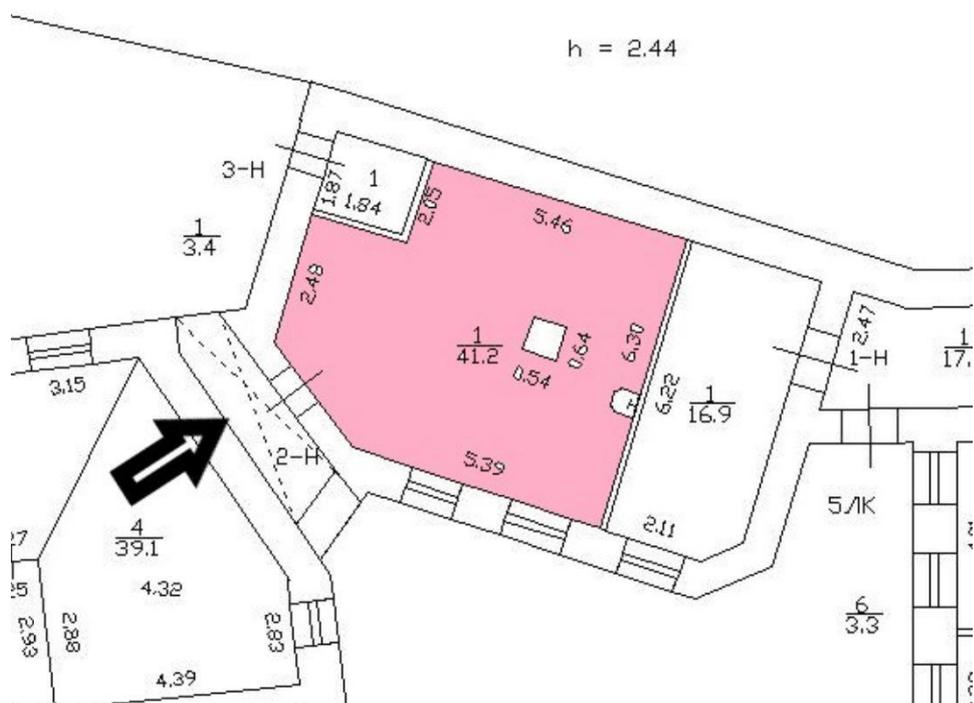
¹ Согласно данным приведенным в «Техническом паспорте на жилой дом и земельный участок»

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

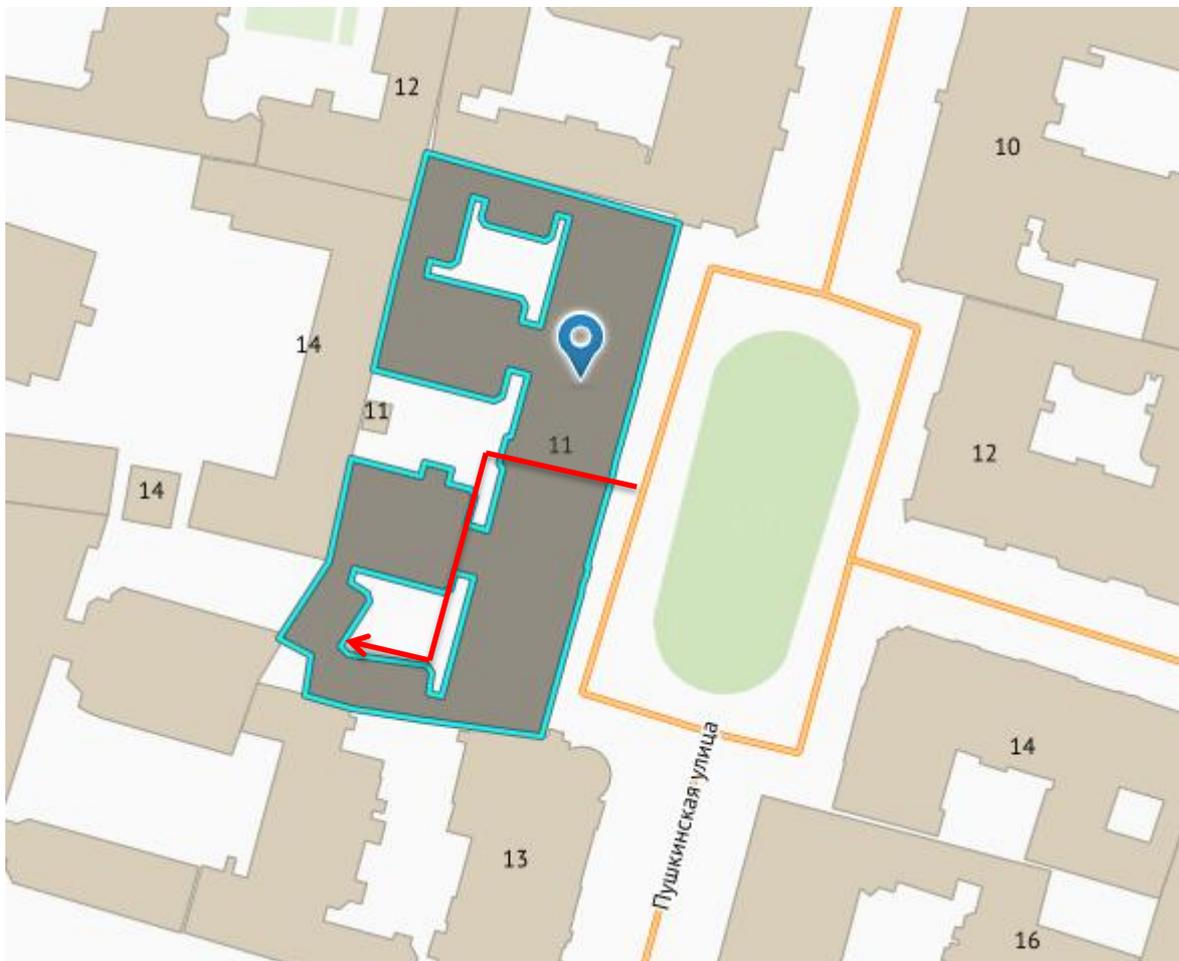
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001131:4310
Общая площадь, кв. м	41,2
Занимаемый объектом этаж	Цокольный этаж № цокольный
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется

План помещения



Ситуационный план





→ вход в Объект оценки



1.1.1. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Пушкинской улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин ножей «Ножиков», магазин косметики «Mirra»), предприятия общепита, дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 5-6-этажной брандмауэрно-дворовой жилой застройкой второй половины XVII-XIX вв.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен «Пушкинский сквер».
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Пушкинская улица характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков, особенно вблизи Невского проспекта и улиц, примыкающих к Лиговскому проспекту. Ближайшая остановка общественного транспорта «Московский Вокзал» расположена на Лиговском проспекте 55/4, на удалении около 250 м, где курсируют: <ul style="list-style-type: none">• автобусы №№ 3, 26, 54, 65, 141, 74, 76, 91,• троллейбусы №№ 3, 8, 15, 17, Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена на расстоянии около 440 метров от Объекта оценки, что составляет 5 минут пешком. Так же рядом с Объектом оценки, в 6 минутах ходьбы, расположен вход на станцию метро «Площадь Восстания». В непосредственной близости от Объекта оценки расположен Московский вокзал – важный транспортный узел города. Он генерирует большие пешеходные потоки в различных направлениях.

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.05.2020г. № 78/001/004/2020-66679, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

В соответствии с письмом КГИОП № 01-25-13113/20-0-0 от 24.07.2020 объект расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Пушкинская, дом 11, литера А, пом. 2-Н, относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия «Дом П. К. Симонова (А. А. и И. А. Орловых)».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.



1.1.3. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение (Пушкинская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение (Пушкинская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение (Пушкинская улица)



Фото 4. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 5. Адрес объекта оценки



Фото 6. Вид арки (проход к объекту оценки)



Фото 7. Вид дворовой территории Объекта оценки

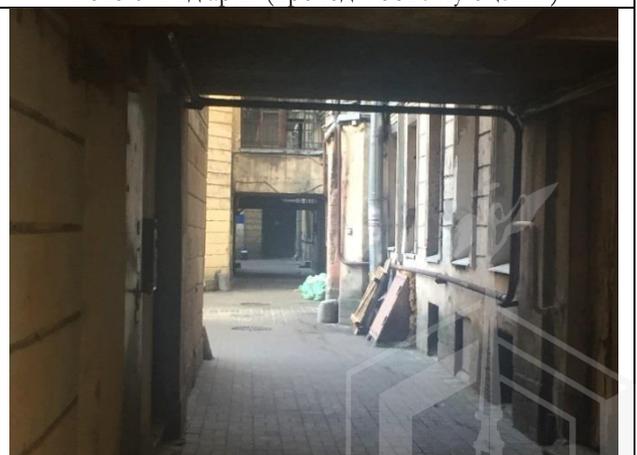


Фото 8. Вид арки внутри двора здания расположения Объекта оценки



Фото 9. Вид входа в Объект оценки



Фото 10. Вид входа в Объект оценки



Фото 11. Типичное состояние 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



1.1.4. Акт осмотра помещения

А К Т

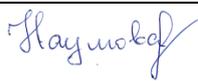
контрольного осмотра помещения от 05 «октября» 2020 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, ул. Пушкинская, дом 11, литера А, помещение 2-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001131:4310	41,2	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



1.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 9-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на ул. Пушкинской в доме №11, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 41,2 кв.м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, насыщенным транспортным обеспечением.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин ножей «Ножиков», магазин косметики «Mirra»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное расположение объекта, характер микрорайона и характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа со двора, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения (сфера услуг).

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость Объекта оценки (руб.)	3 250 000	3 900 000
Диапазон стоимости, руб.	3 020 000 – 3 510 000	3 620 000 – 4 210 000

