

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

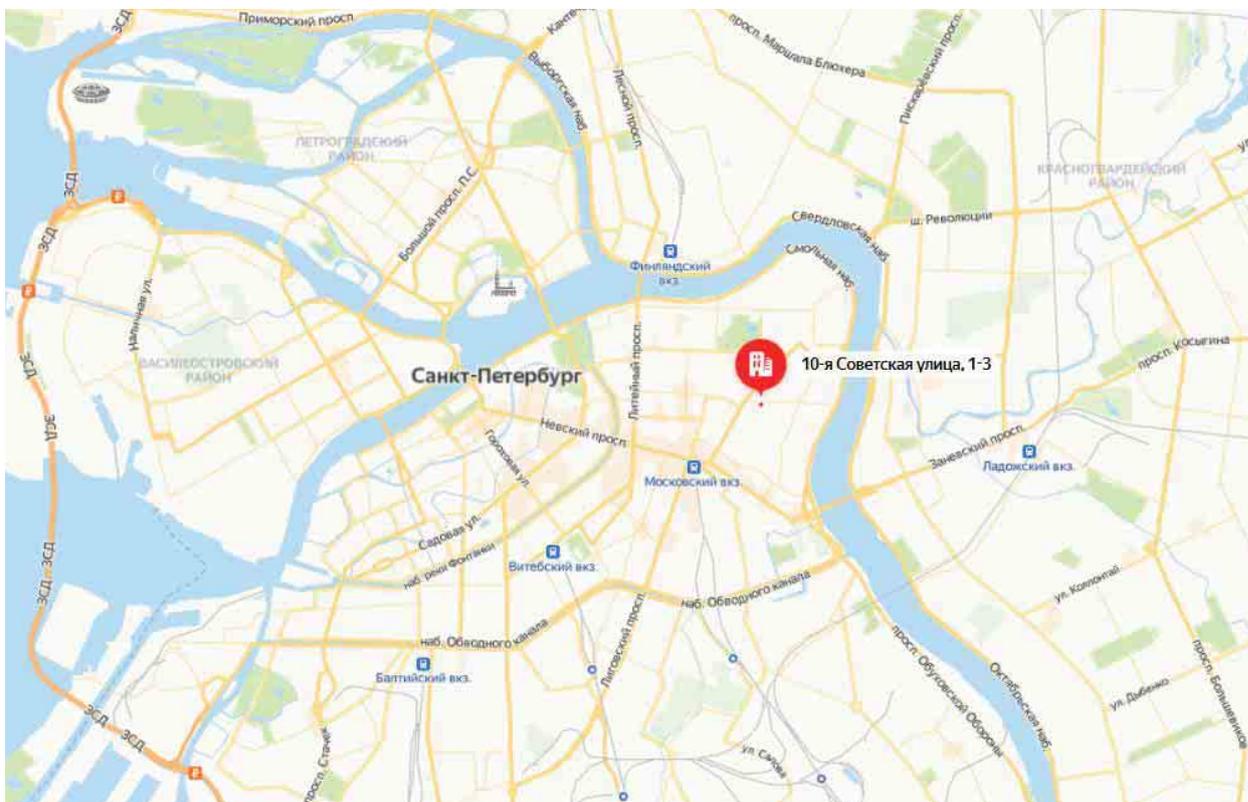
г. Санкт-Петербург, 10-я Советская ул., д. 1-3, лит. Б, пом. 4-Н

1. Данные об отчете

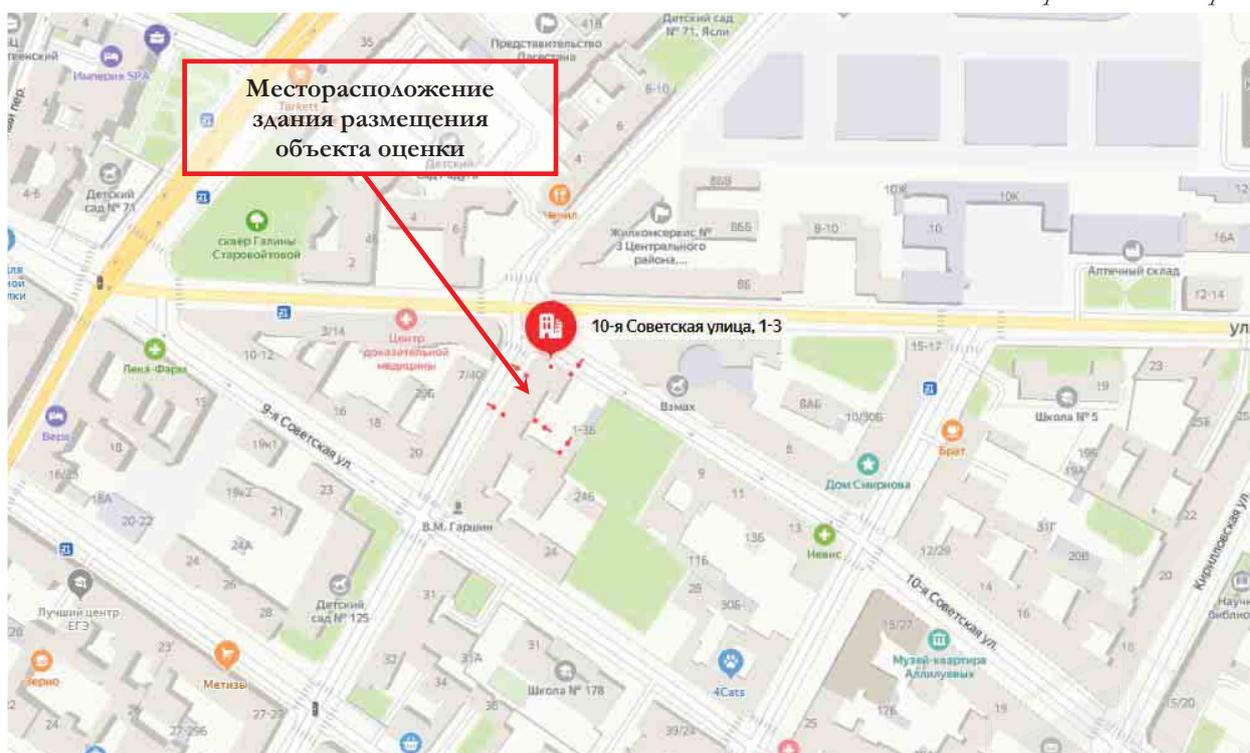
- 1.1. Дата проведения оценки: 01 октября 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 05 октября 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты





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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

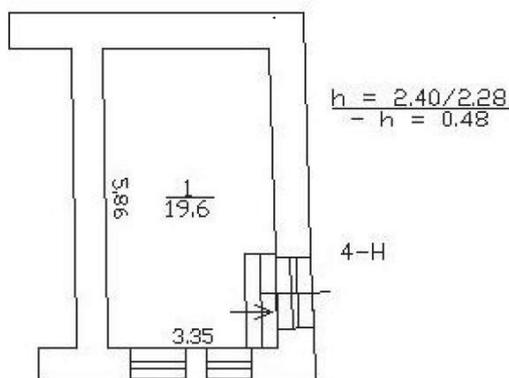
Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	нет данных
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	нет данных
Этажность	1, цоколь
Инженерная обеспеченность	по результатам визуального осмотра имеется электроснабжение

2.3. Описание встроенных помещений

2.3.1. Общие характеристики помещений

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001429:2308
Общая площадь, кв. м	19,6
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	оконные проемы зашиты металлическими листами
Вход	отдельный вход со двора
Высота пол-потолок	2,4/2,28
Заглубление, м	-0,48
Инженерные коммуникации	по результатам визуального осмотра имеется электроснабжение
Текущее использование	не используется

План помещения ЦОКОЛЬНЫЙ



Ситуационный план



→ вход в Объект оценки

1.1.1. 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 во дворе 10-ой Советской улицы. Первые этажи зданий близлежащих домов, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется преимущественно 3-4-этажной исторической застройкой IX-XX веков, с включением объектов современной жилой и общественно-деловой застройкой.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен «Сквер Галины Старовойтовой», в шаговой доступности расположено множество других скверов.</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. 10-я Советская улица характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Суворовском проспекте, на удалении около 230 м от Объекта оценки, где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы №№ 46, 54, 74, 181; • троллейбусы №№ 5, 7, 11, 16, 33; • маршрутное такси №№ К-28, К-76. <p>Ближайшая станции метро расположены на расстоянии: ст. м. «Чернышевская» - 1,8 км. (22 минут пешком).</p>
---------------------------------	---

1.1.2. Обременения объектов

В соответствии с Выписками из ЕГРН от 19.08.2020 №78/001/005/2020-23779, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 10.07.2020 №01-25-13986/20-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 1-3, литера Б, пом. 4-Н не относится к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен на территории объекта культурного наследия регионального значения «дом, где в ноябре 1905 г. и в 1906 г. жил Ленин В.И.».

Территория объекта культурного наследия 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 актами.

1.1.3. Фотографии объекта

	
<p>Фото 1. Ближайшее окружение (ул. 10-я Советская, д 1/3)</p>	<p>Фото 2. Ближайшее окружение (ул. 10-я Советская, д 1/3)</p>
	
<p>Фото 3. Табличка дома здания, расположения Объекта оценки</p>	<p>Фото 4. Вид внутреннего двора здания, расположения Объекта оценки</p>



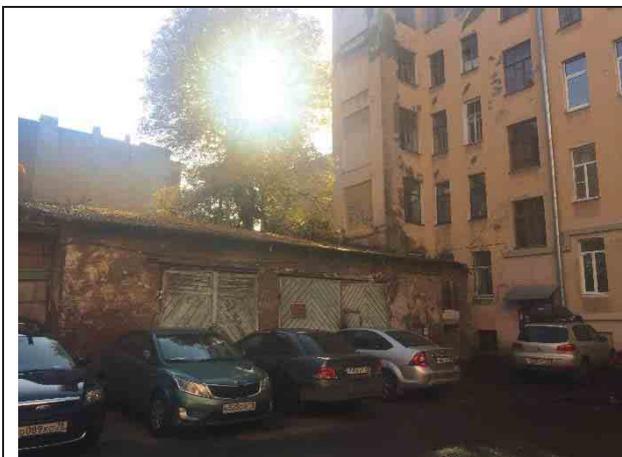


Фото 95. Вид внутреннего двора здания, расположения Объекта оценки



Фото 6. Вид внутреннего двора здания, расположения Объекта оценки

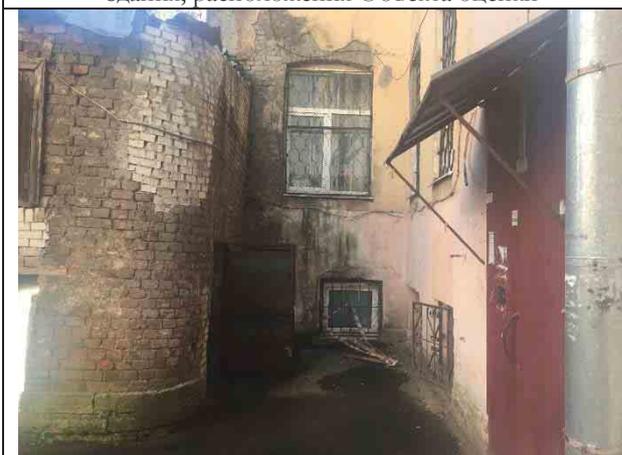


Фото 7. Вид входной группы



Фото 8. Вид отдельного входа Объекта оценки со двора



Фото 7. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 8. Типичное состояние Объекта оценки



1.1.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 01 «октября» 2020 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, 10-я Советская ул., д. 1-3, лит. Б, пом. 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	78:31:0001429:2308	19,6	цокольный	*	*	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Окна: оконные проемы защиты металлическими листами.

Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 10-й Советской улице в доме №1-3, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь помещения составляет 19,6 кв. м. Помещение имеет отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Из инженерных коммуникаций имеется электроснабжение.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта на второстепенной улице Центрального района – 10-я Советская улица.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, является внутриквартальным.
- Первые этажи зданий близлежащих домов, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объекты в секторе встроенных помещений офисного назначения (сферы услуг, например, пункт выдачи интернет заказов), после проведения ремонтных работ.

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость Объекта оценки (руб.)	800 000	960 000
Диапазон стоимости, руб.	700 000 – 900 000	840 000 – 1 080 000

