

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

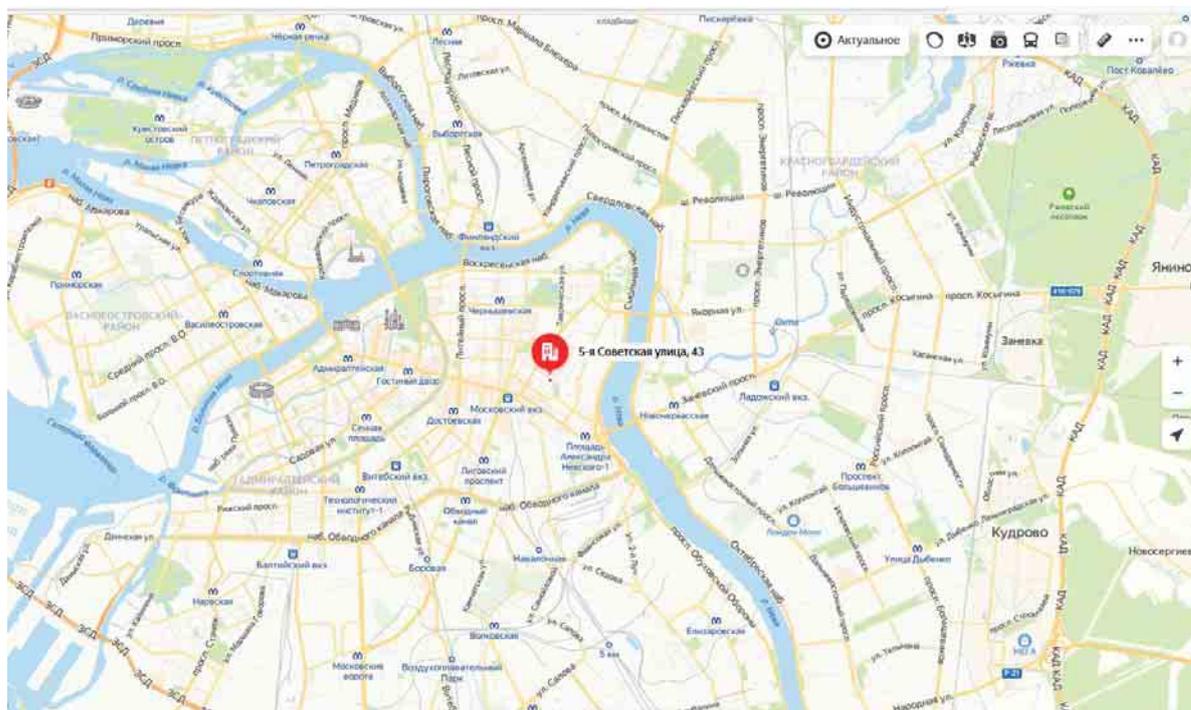
г. Санкт-Петербург, 5-я Советская улица, дом 43, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

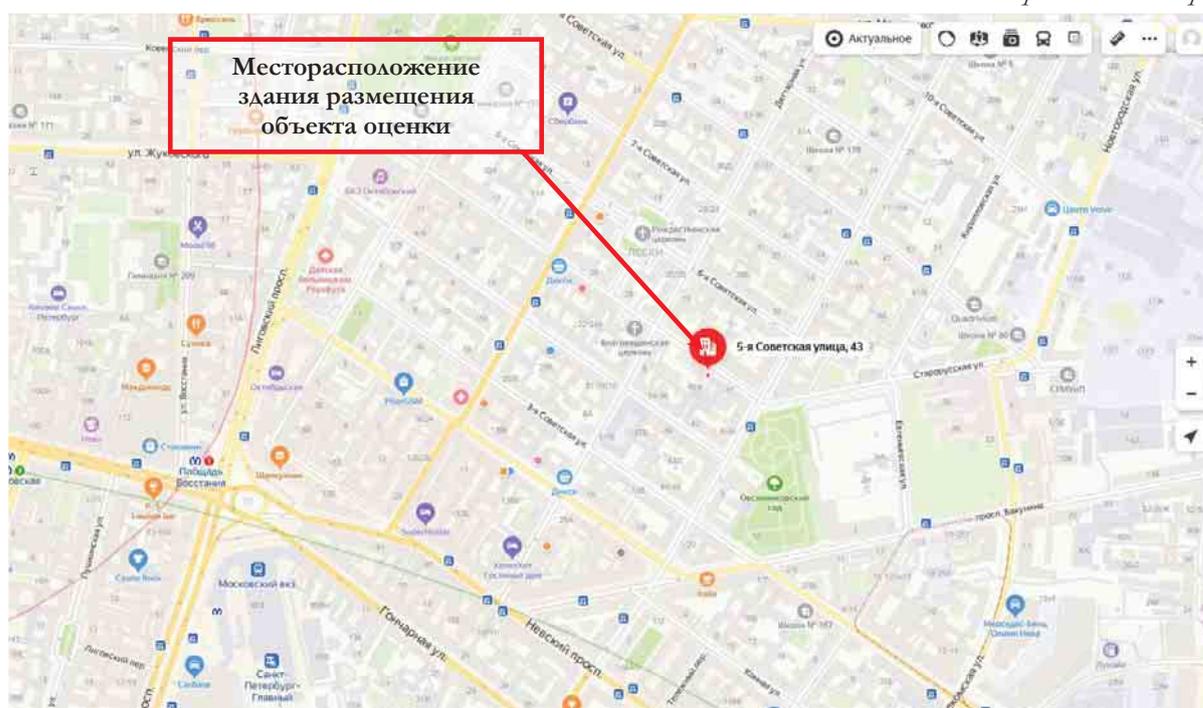
- 1.1. Дата проведения оценки: 15 сентября 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 16 сентября 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки¹

<p>Фото здания</p>				
<p>Тип здания</p>	<p>капитальное</p>			
<p>Материал</p>	<p>кирпичные</p>			
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>работоспособное</p>			
<p>Год постройки</p>	<p>1887</p>			
<p>Год последнего капитального ремонта</p>	<p>нет данных</p>			
<p>Площадь здания, кв. м</p>	<p>643,9</p>			
<p>Этажность</p>	<p>3, цокольный этаж</p>			
<p>Инженерная обеспеченность</p>	<p>электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение</p>			

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



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 во дворе 5-ой Советской улицы. Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины, магазин «Церковные ткани», интернет магазин «Пневмат»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-4-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен «Овсянниковский сад», в шаговой доступности расположено множество других скверов.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. 5-я Советская улица характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Мытнинской улице, на удалении около 200 м, где курсируют троллейбус №10 и маршрутное такси №289. Ближайшая станции метро расположены на расстоянии: ст. м. «Площадь Восстания» - 1,2 км. (15 минут пешком).

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.07.2020 №78/001/004/2020-96673, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 03.07.2020 №01-25-11599/20-0-0 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Советская улица, дом 43, литера А, помещение 1-Н 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 07.07.2016) «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».

Здание Объекта оценки является историческим, так как его год постройки 1887.



1.1.3. Фотографии объекта



Фото1. Ближайшее окружение (5-я Советская улица)



Фото2. Ближайшее окружение (5-я Советская улица)



Фото 1. Ближайшее окружение (дворовая территория)



Фото 4. Ближайшее окружение (дворовая территория)



Фото 5. Здание, в котором расположен Объект оценки (вид с 5-ой Советской улицы)



Фото 6. Табличка с номером дома

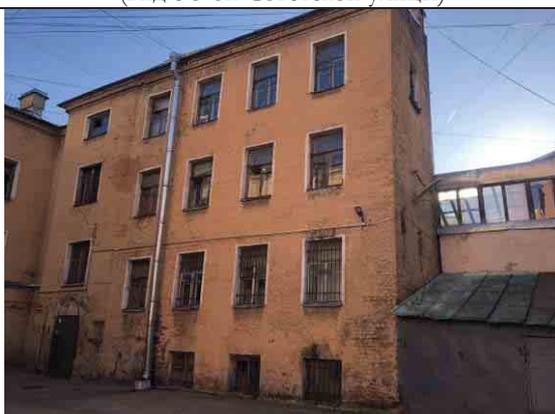


Фото 7. Здание, в котором расположен Объект оценки (вид со двора)

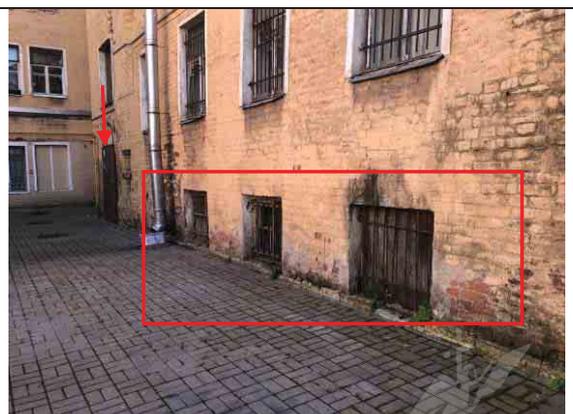


Фото 8. Окна Объекта оценки, общий вход в Объект оценки





Фото 9. Общий вход в Объект оценки



Фото 10. Общий вход в Объект оценки



Фото 11. Состояние ч.п. 2 и ч.п. 3



Фото 12. Состояние ч.п. 3



Фото 13. Состояние ч.п. 3



Фото 14. Состояние ч.п. 3



Фото 15. Состояние ч.п. 4



Фото 16. Состояние ч.п. 4



1.1.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 15 сентября 2020 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, 5-я Советская улица, дом 43, литера А, помещение 1-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001474:2331	26,8	цоколь (заглубление 0,95 м)	общий со двора	+	+	+	+	+

Примечания:

- Состояние: неудовлетворительное;
- Текущее использование: не используется;

Ф. И. О.	Королева Ц.О.
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 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 5-ой Советской улице в доме №43, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – поколь (заглубление 0,95 м), площадь составляет 26,8 кв. м. Имеется общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта на второстепенной улице Центрального района – 5-я Советская улица.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено во дворе 5-ой Советской улицы.

Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины, магазин «Церковные ткани», интернет магазин «Пневмат»), 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, в частности наличие общего входа со двора, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения.

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.)	1 600 000	1 920 000
Диапазон стоимости, руб.	1 500 000 – 1 700 000	1 800 000 – 2 040 000

