

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

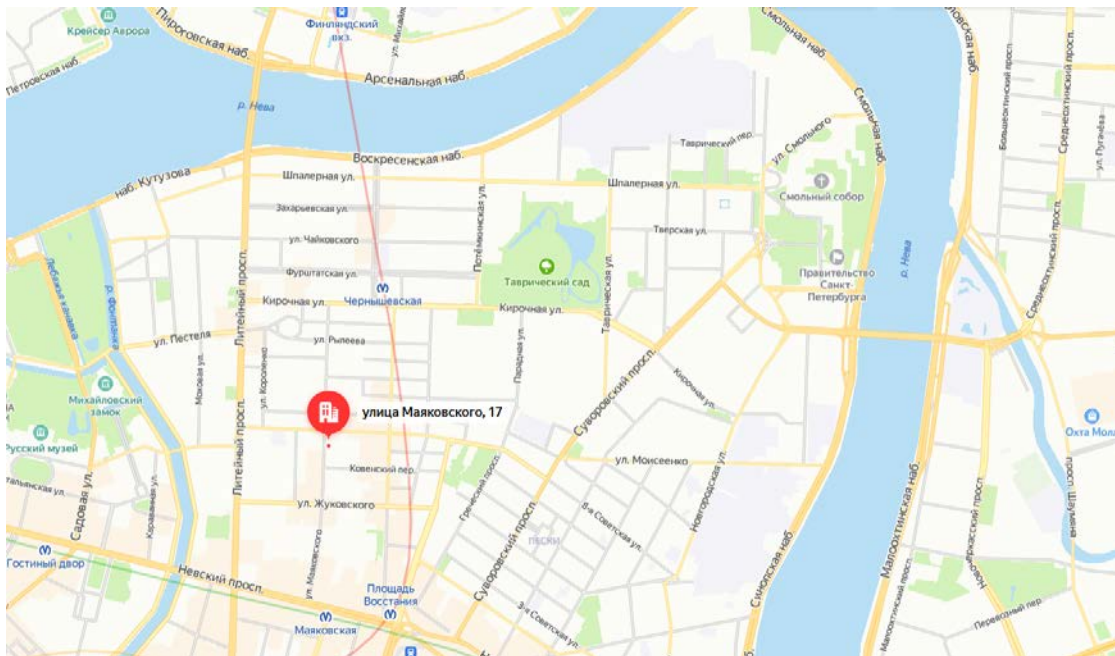
г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 17, литера А, помещение 38-Н

1. Данные об отчете

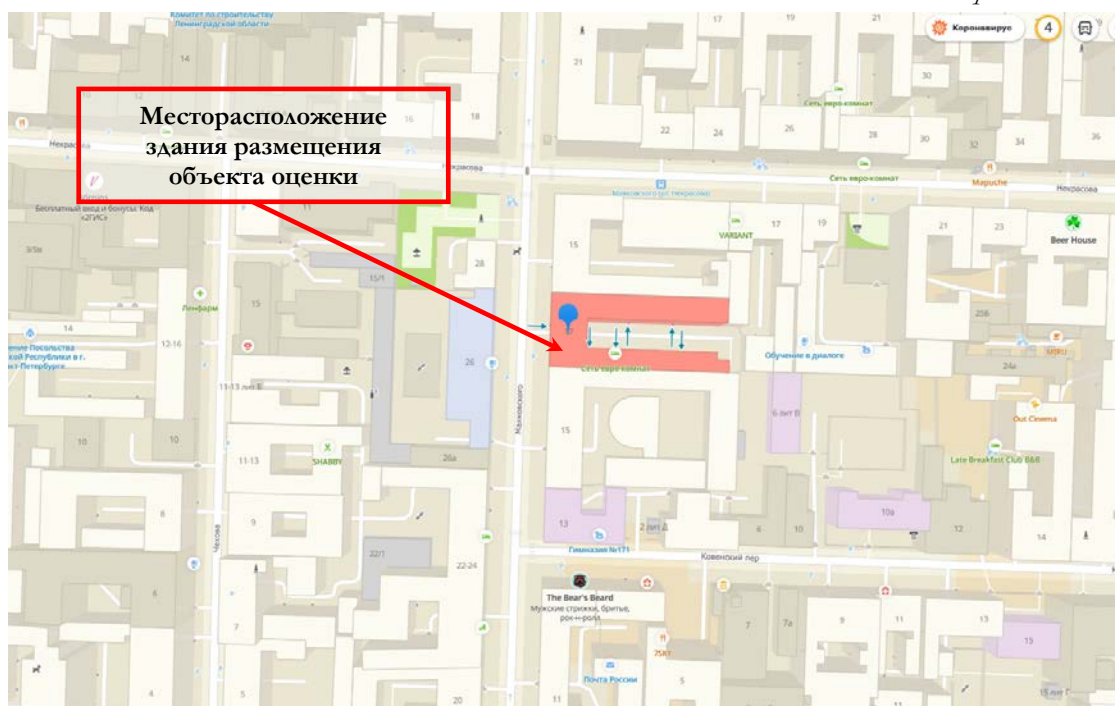
- 1.1. Дата проведения оценки: 26 апреля 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки

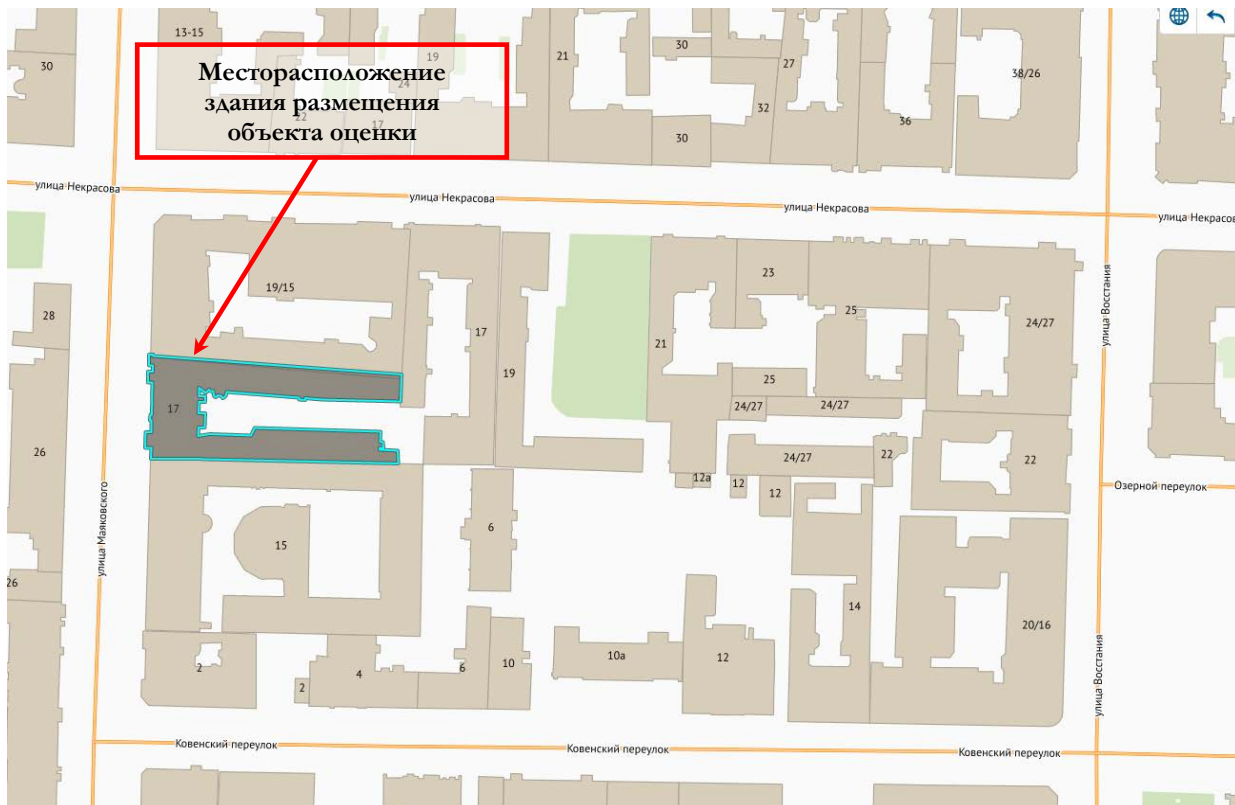


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС





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

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Тип здания	капитальное
Материал стен	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1850
Год последнего капитального ремонта	1968
Площадь здания, кв. м	4345,8
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

¹ Согласно данным <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/198598/info/>

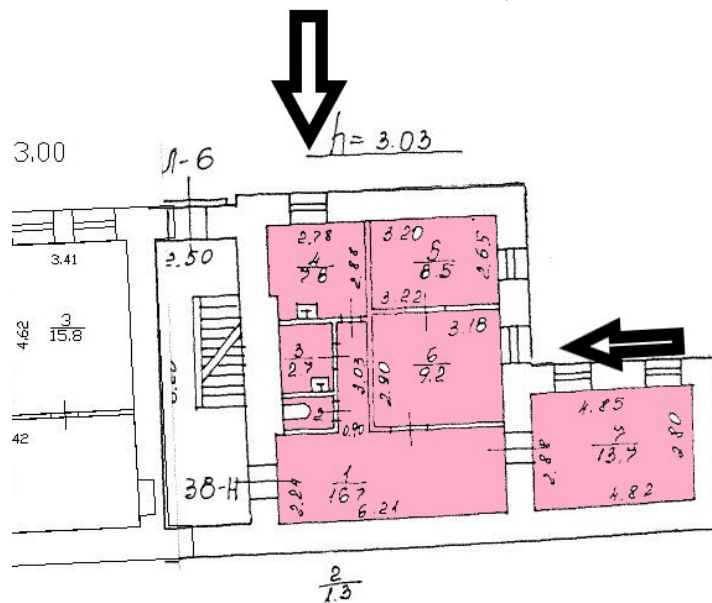


2.3. Описание встроенного помещения

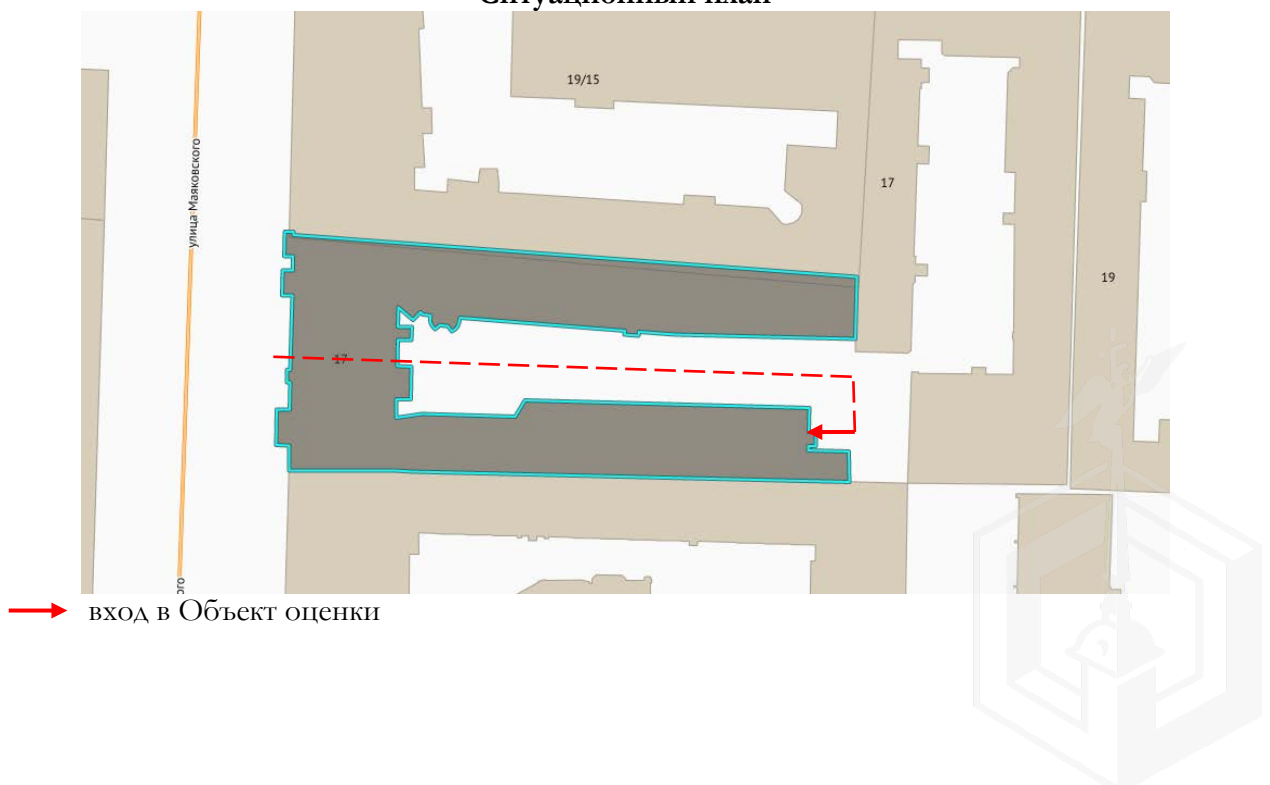
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001217:2497
Общая площадь, кв. м	59,9
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	отдельный со двора (защит вход в помещение с лестничной клетки (Л-6)) в ч.п.1 и оборудован отдельный вход со двора через окно)
Высота пол-потолок	3,03
Заглубление, м	-
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется

План помещения



Ситуационный план



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» ул. Маяковского. Учитывая высокий уровень пешеходных потоков, характерных для данной 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 «Hi-Fi стерео», книжный магазин «Во весь голос», кулинарные лавки и кофейни), 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 3-6-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Учитывая высокую плотность застройки, характерную для центральной части города, объекты рекреации расположены точечно. Ближайший к Объекту оценки – сквер на пересечении ул. Маяковского и ул. Некрасова, в котором установлен памятник В.В. Маяковскому.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. ул. Маяковского. характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «ул. Маяковского» расположена на улице Некрасова, на удалении около 90 м от Объекта оценки, и по ней курсируют следующие виды общественного транспорта: <ul style="list-style-type: none">• автобус № 15;• маршрутное такси № 289 Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена на расстоянии около 830 м от Объекта оценки, что составляет около 10 минут пешком.

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25.03.2020 №78/001/004/2020-40761, ограничения прав и обременения объекта не зарегистрированы.

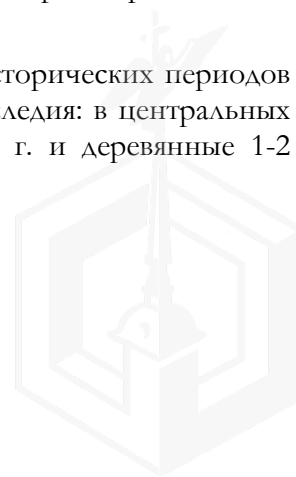
1.1.3. Охранный статус

Согласно Письму КГИОП от 28.02.2020 г. №01-25-3979/20-0-1 Объект оценки 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).



1.1.4. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта Оценки (улица Маяковского)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта Оценки (улица Маяковского)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта Оценки (улица Маяковского)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта Оценки (улица Маяковского)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта Оценки (улица Маяковского)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта Оценки (улица Маяковского)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта Оценки (улица Маяковского)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта Оценки (улица Маяковского)



Фото 9. Адрес Объекта оценки



Фото 10. Вид здания Объекта оценки



Фото 11. Вид здания Объекта оценки



Фото 12. Проход через арку к зданию Объекту оценки



Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки

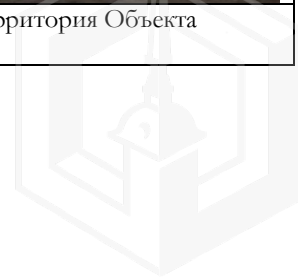




Фото 17. Входная группа Объекта оценки

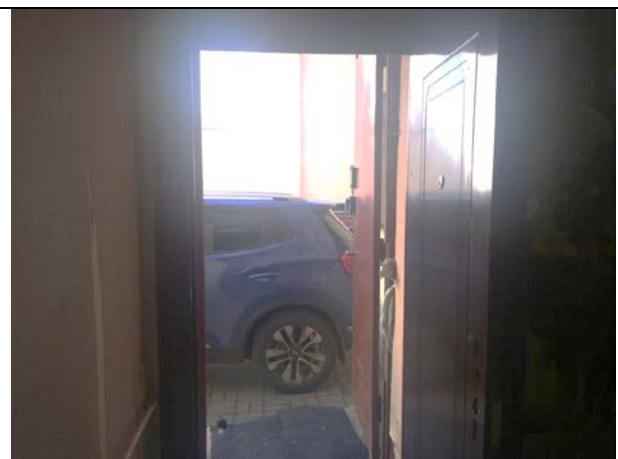


Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Входная группа 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

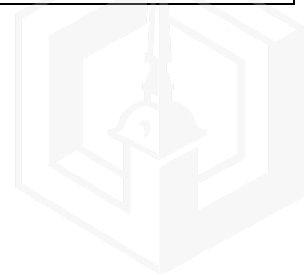




Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



1.1.5. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 26 «апреля» 2021 г.

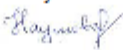
1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 17, литера А, помещение 38-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001217:2497	59,9	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора (защит вход в помещение с лестничной клетки (Л-6)) в ч.п.1 и оборудован отдельный вход со двора через окно);
- Состояние: удовлетворительное;
- Текущее использование: не используется.

Ф. И. О.
Подпись

Наумова Я. А.




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 38-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на ул. Маяковского в доме №17, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 59,9 кв.м. Имеется отдельный вход со двора, который не просматривается со стороны входа (через арку) на территорию внутридворового пространства. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение. Планировка – кабинетная.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков. Также район локального местоположения относится к центру деловой активности.
- Нижние этажи ближайших зданий, 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 (сфера услуг), а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно наличие отдельного входа со двора, который, однако, не просматривается со стороны входа (через арку) на территорию внутридворового пространства, кабинетную планировку, тот факт, что район локального местоположения относится к центру деловой активности, можно сделать вывод, что Объект оценки может быть позиционирован в секторе встроенных помещений офисного назначения.

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 260 000
Диапазон стоимости, руб.	4 900 000 – 5 500 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 383 333

