

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

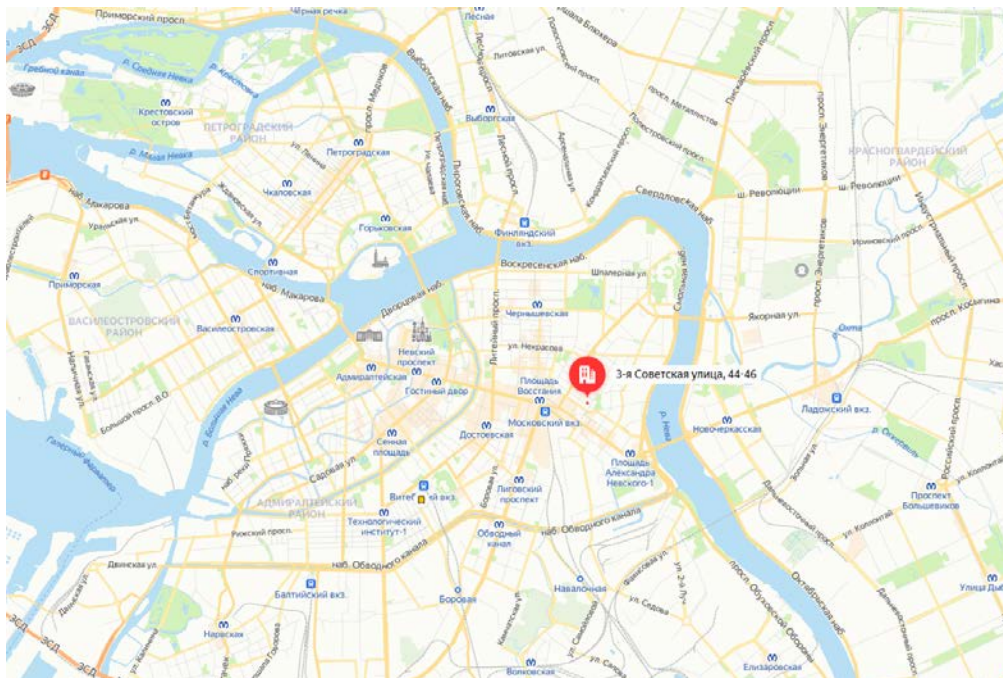
г. Санкт-Петербург, 3-я Советская ул., д. 44-46, литера. А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

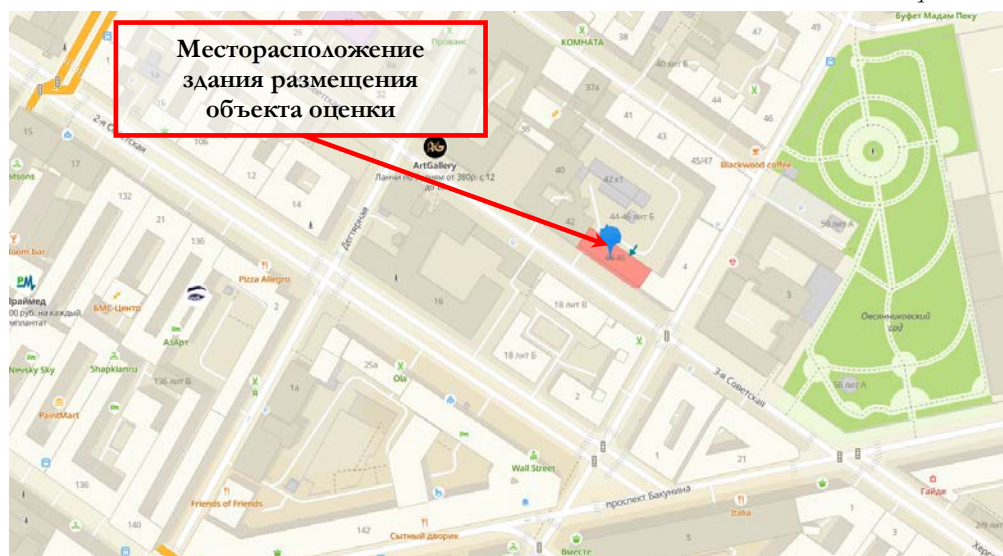
- 1.1. Дата проведения оценки: 10 июня 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки

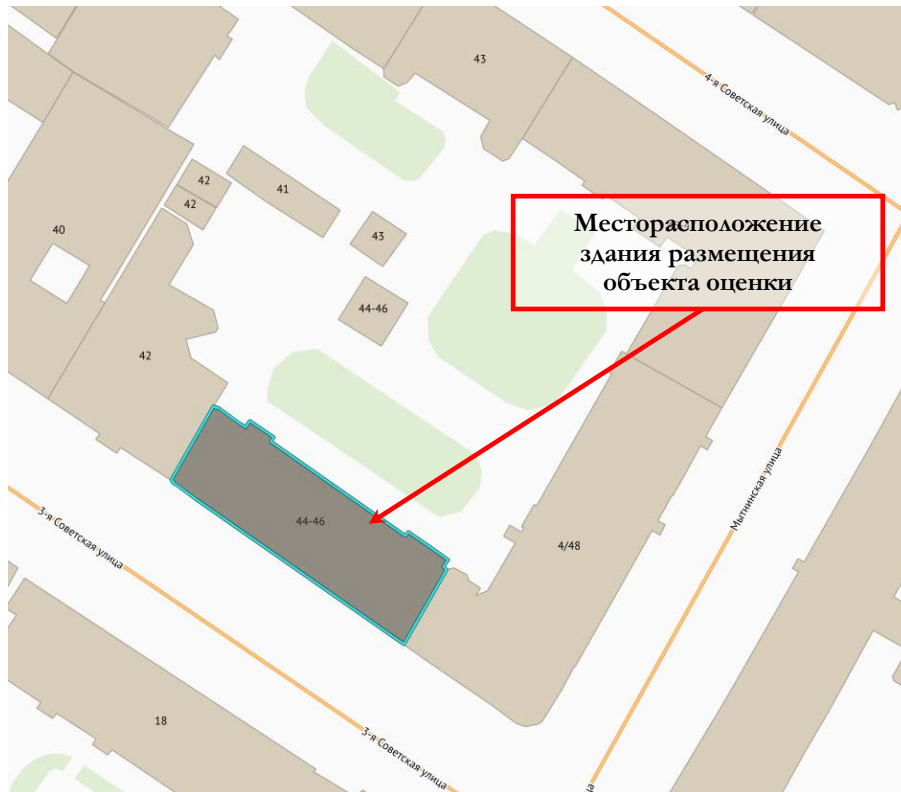


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1972
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	2486,8
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

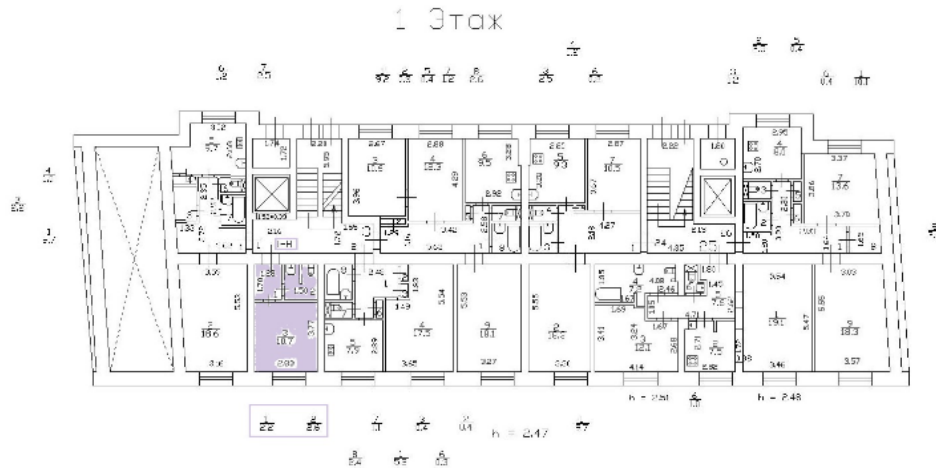


2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001481:3214
Общая площадь, кв. м	15,5
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения/заглубление, м.	2,47
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие перепланировок	не выявлены
Текущее использование	не используется

План этажа



2.3.2. 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» 3-й Советской линии. 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, предприятия общепита. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки имеется много различных организаций торговли и общественного питания.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-6-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен Овсянниковский сад. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. 3-я Советская улица характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и

транспортных потоков.

Ближайшая остановка общественного транспорта «5-я Советская улица», где курсируют троллейбус № 10 и маршрутное такси №289, расположена на удалении около 220 метров (3 минуты пешком).

Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 1000 м от Объекта оценки, что составляет около 12 минут пешком.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 26 мая 2020г. № 78/001/004/2020-68220 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 11.09.2020 №01-25-16841/20-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 3-я Советская ул., д. 44-46, 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 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».



Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (3-я Советская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (3-я Советская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (3-я Советская улица)



Фото 4. Адрес Объекта оценки



Фото 5. Вид здания Объекта оценки



Фото 6. Проход через арку к Объекту оценки

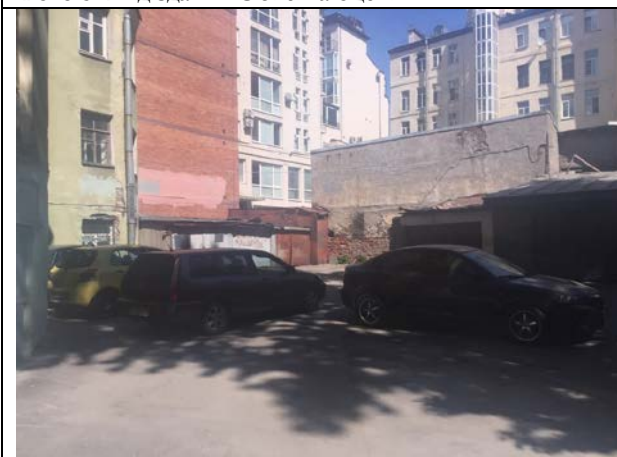


Фото 7. Внутри дворовая территория Объекта оценки

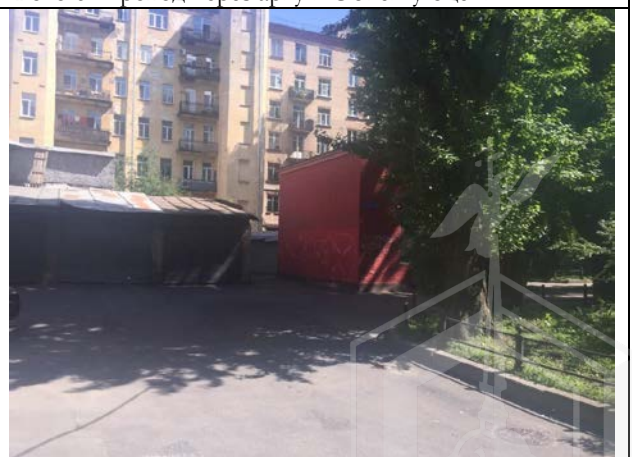


Фото 8. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 9. Вид здания Объекта оценки



Фото 10. Вход в здание Объекта оценки

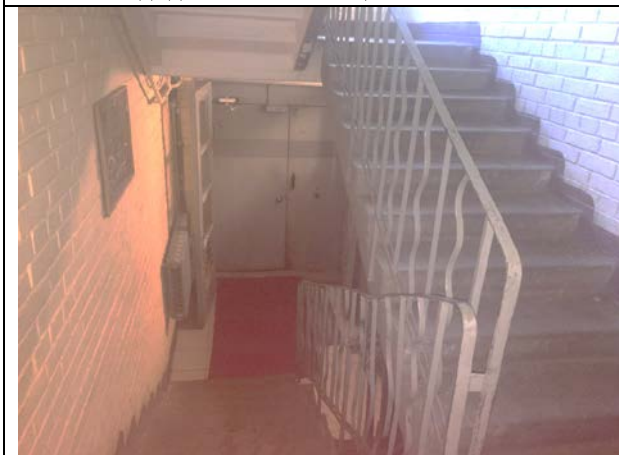


Фото 11. Лестничный проём Объекта оценки

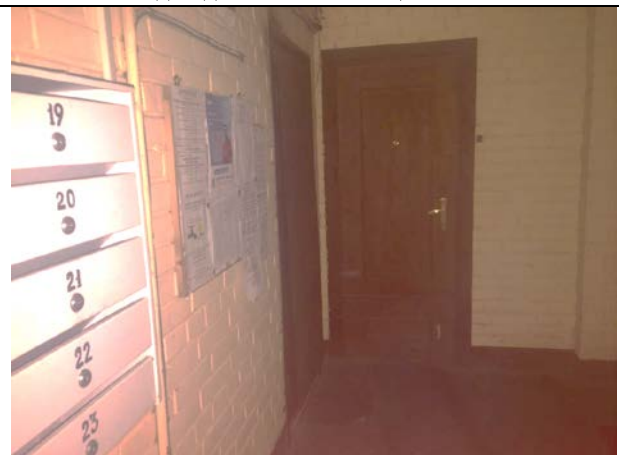


Фото 12. Входная группа Объекта оценки

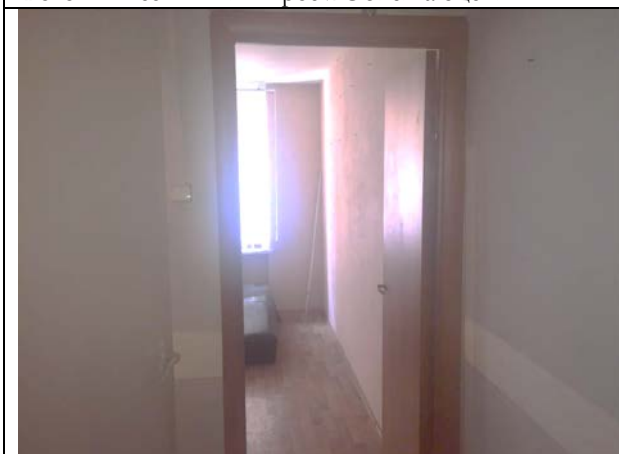


Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки

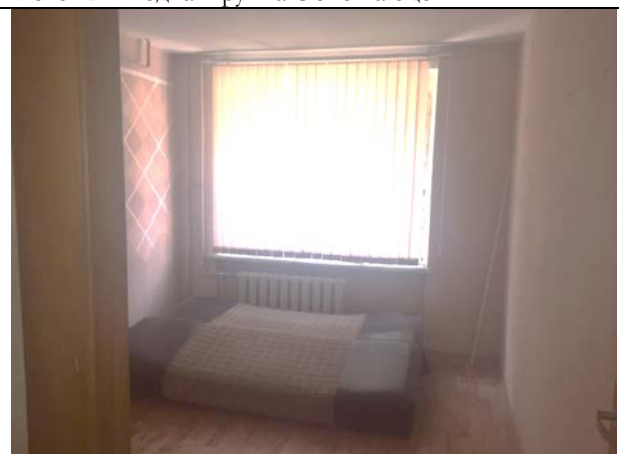


Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки

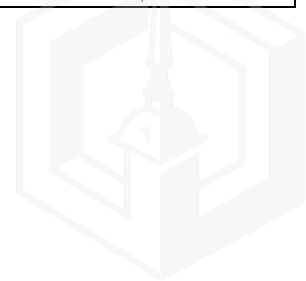




Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



3. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 10 «июня» 2021 года

1. Адрес объекта Санкт-Петербург, 3-я Советская улица, дом 44-46, литера А, пом. 1-Н

Данные по объекту капитального строительства и земельному участку

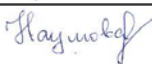
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:31:0001481:3214	15,5	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход в здание со двора общий;
- Состояние: удовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используется;
- Перепланировки не выявлены;

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



4. 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 3-й Советской улице в доме №44-46, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 15,5 кв.м. Вход в помещение - общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- 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: магазины, предприятия общепита. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободное назначение, сфера услуг).

1.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 210 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	142 581
Диапазон стоимости, руб.	1 980 000 – 2 410 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 841 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	118 817

