

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

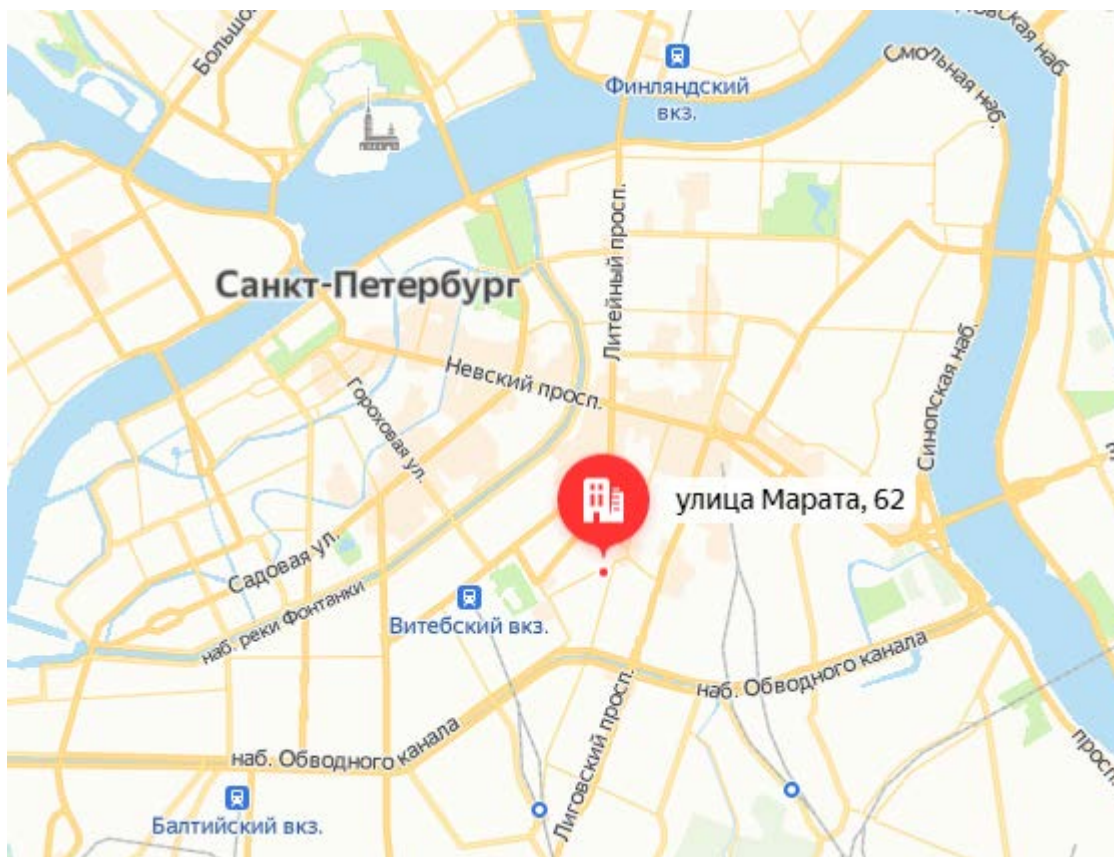
г. Санкт-Петербург, улица Марата, д. 62, литера. А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

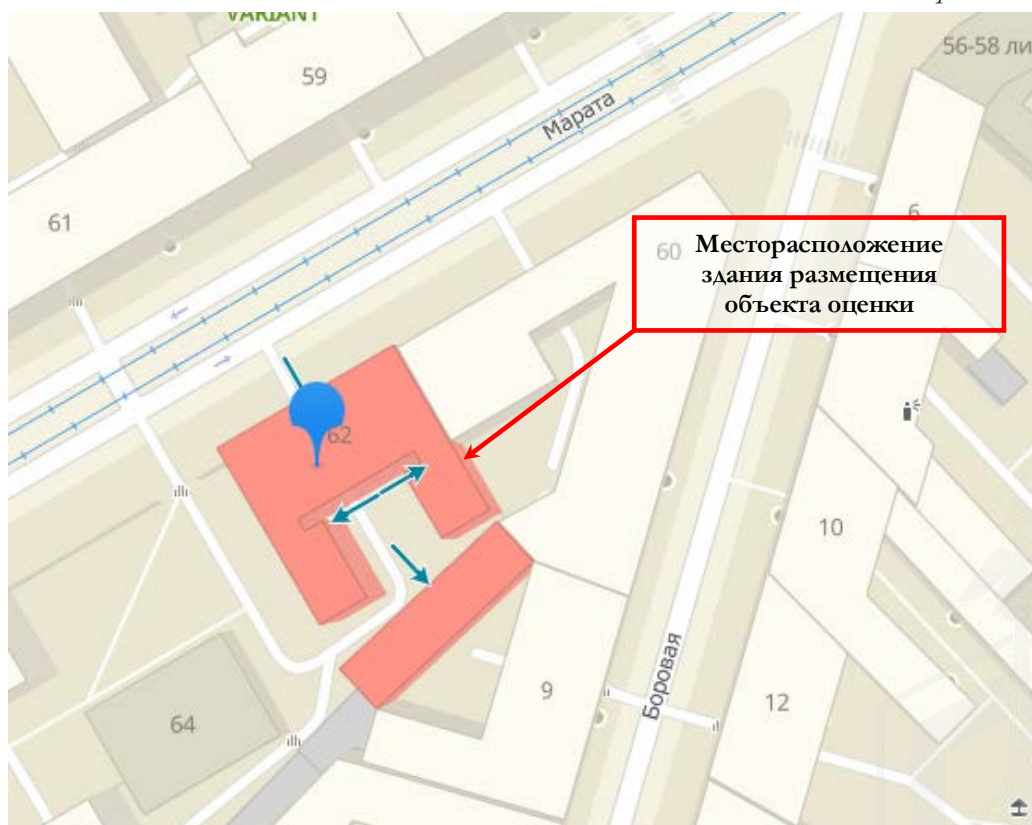
- 1.1. Дата проведения оценки: 09 июня 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 | 1832(согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/45775/info/) |
| Год последнего капитального ремонта | н/д |
| Площадь здания, кв. м | 2358,2 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/45775/info/) |
| Этажность | 5 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург) |
| Инженерная обеспеченность | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

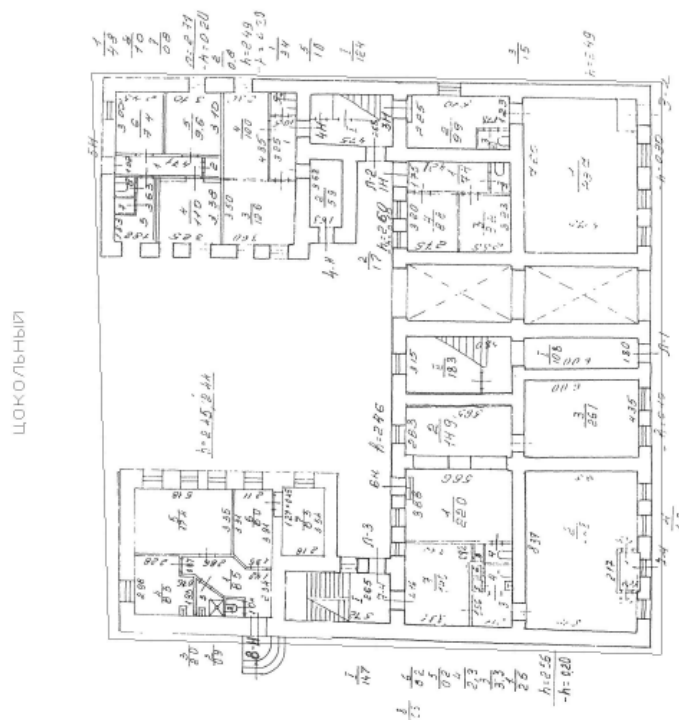


2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

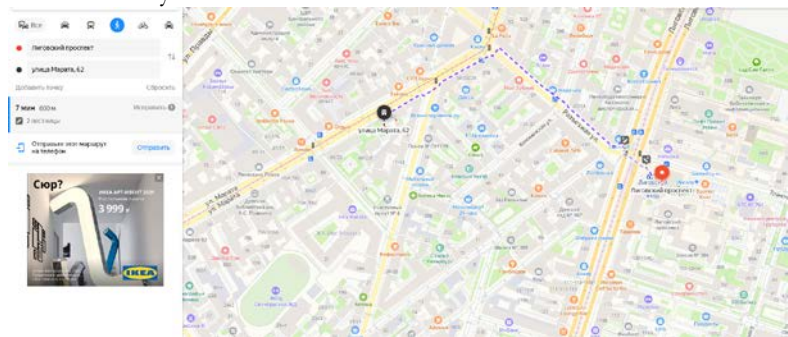
| | |
|----------------------------------|--|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001695:2306 |
| Общая площадь, кв. м | 26,1 |
| Занимаемый объектом этаж | цокольный |
| Высота помещения/заглубление, м. | 2,3 |
| Состояние (по осмотру) | нормальное |
| Оконные проемы | двойные простые створные |
| Вход | отдельный со двора |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление |
| Наличие перепланировок | между ч.п. 1,3,4 демонтированы старые перегородки и установлены новые. |
| 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» улицы Марата. 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 одежды, продуктов питания, товаров для животных и т.п., предприятия общепита (кафе «Nk Lounge Bar»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки расположено много различных организаций торговли (розничные магазины, торговые центры). |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки | Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-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 сад «Сан Галли», в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки находится Багратионовский сквер и Сад театра |

| | |
|--------------------------|---|
| | Юных зрителей. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства (Музыкальный театр «Старый Петербург», театр «Невский театр»). |
| Наличие парковки | Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки. |
| Транспортная доступность | <p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Марата в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Социалистическая улица» расположена на удалении около 170 метров (2 минут пешком), где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • трамвай № 16. <p>Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена на расстоянии около 600 м от Объекта оценки, что составляет около 7 минут пешком.</p>  <p>Также в шаговой доступности (10 минут пешком) расположена станция метро «Звенигородская».</p> <p>Объект оценки расположен недалеко от Витебского и Московского вокзала.</p> |

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-30760593 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 01.04.2021 №07-2731/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 62, литера. А, пом. 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 2 (участок ОЗРЗ-2(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 01.02.2021) «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 (улица Марата)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 13. Адрес Объекта оценки



Фото 14. Вид здания Объекта оценки



Фото 15. Вид здания Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)





Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Вход в здание Объекта оценки



Фото 24. Вход в помещения Объекта оценки





Фото 25. Вход в помещения Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

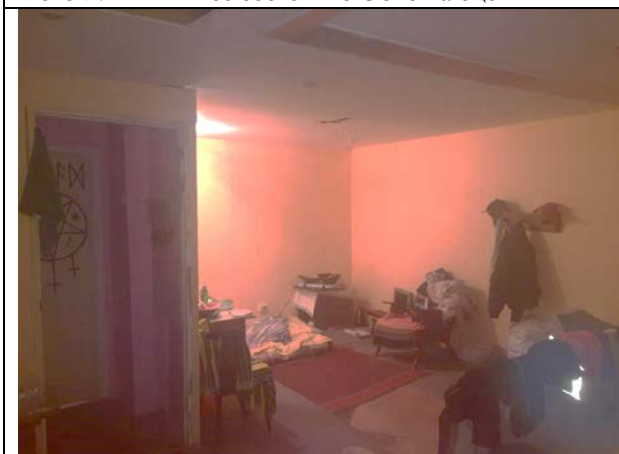


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

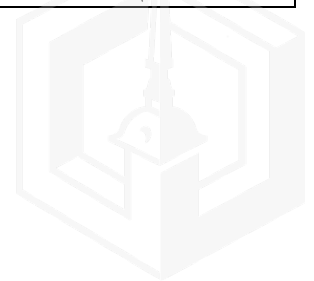




Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 9 «июня» 2021 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 62, литера. А, пом. 1-Н
2. Данные по помещению:


| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации | | | |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|--------------|------|-----|------|
| | | | | | | | Эл. | Вод* | От. | Кан* |
| 1 | 78:31:0001695:2306 | 26,1 | цокольный | * | + | * | + | + | + | + |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: удовлетворительное.
- Визуально выявлено, что имеется возможность подключения водоснабжения и канализации.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: между ч.п. демонтированы старые перегородки и установлены новые.

| | |
|----------|--|
| Ф. И. О. | Наумова Я.А. |
| Подпись |  |



3. 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 улице Марата в доме №62, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 26,1 кв.м. Вход в помещение - отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление. Существует возможность подключения систем водоснабжения и водоотведения.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- 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 одежды, продуктов питания, товаров для животных и т.п., предприятия общепита (кафе «Nk Lounge Bar»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки расположено много различных организаций торговли (розничные магазины, торговые центры).

Вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа со двора, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободное назначение сферы услуг).

1.1. Результаты проведения оценки

| | |
|---|-----------------------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС | 4 240 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 162 452 |
| Диапазон стоимости, руб. | 3 920 000 – 4 600 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 3 533 333,33 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 135 377 |

