

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

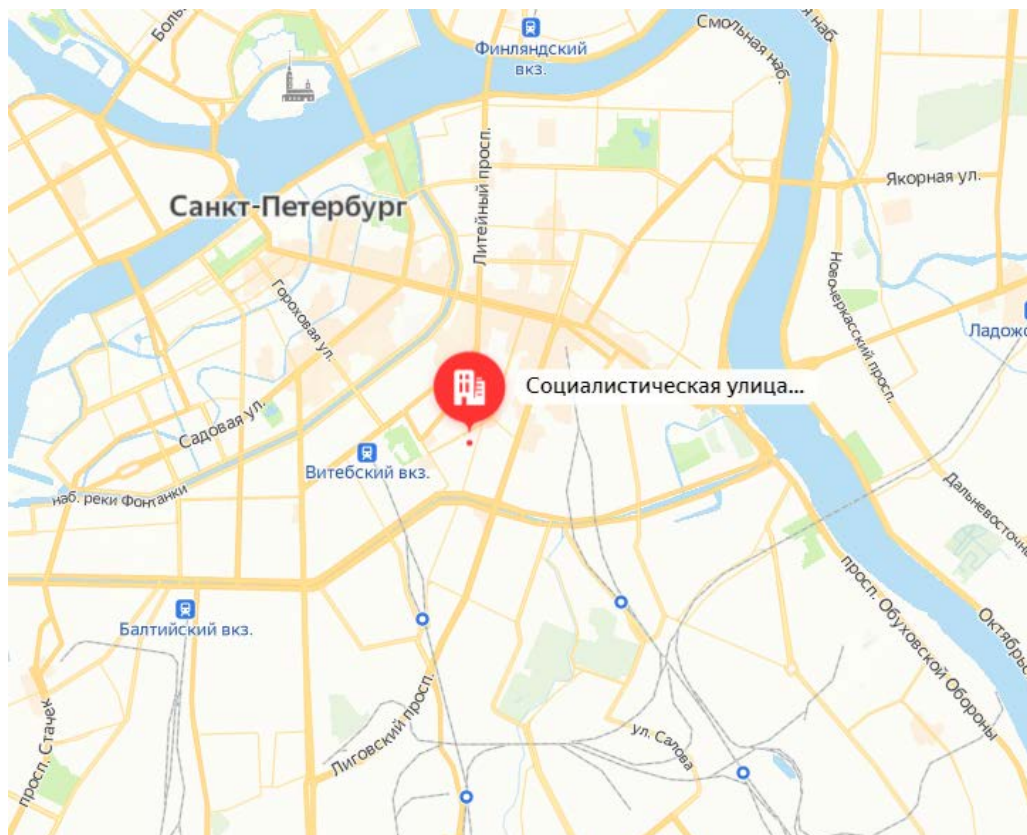
Санкт-Петербург, улица Социалистическая, дом 24, литера А, пом. 3-Н

1. Данные об отчете

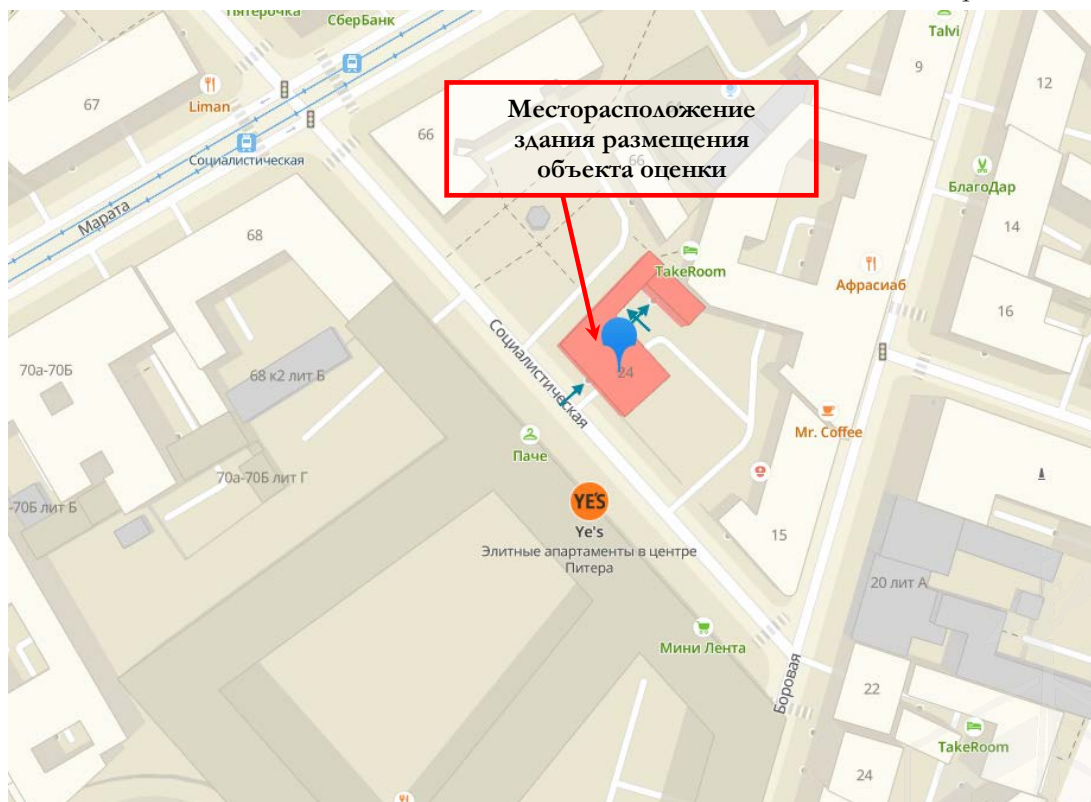
- 1.1. Дата проведения оценки: 24 августа 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

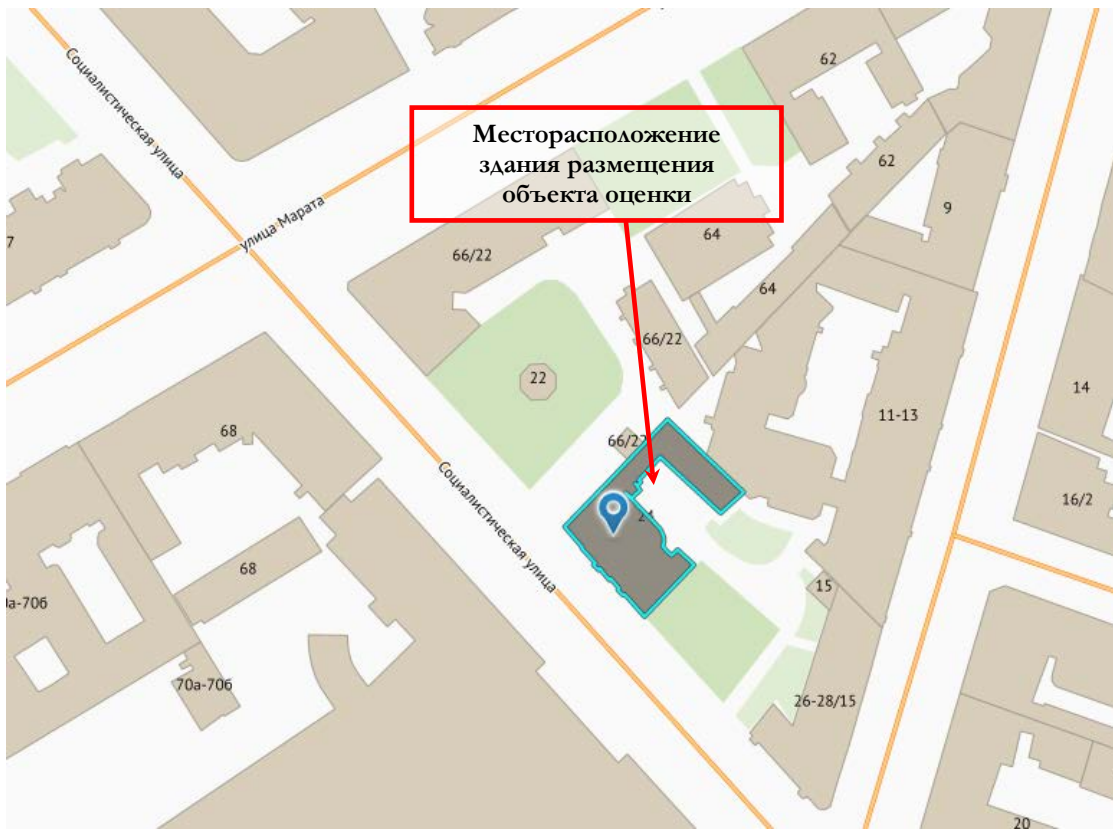
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001695:2008
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1875 (согласно данным портала «Наш Санкт-Петербург»)
Год последнего кап. ремонта	1961
Этажность	6 (1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

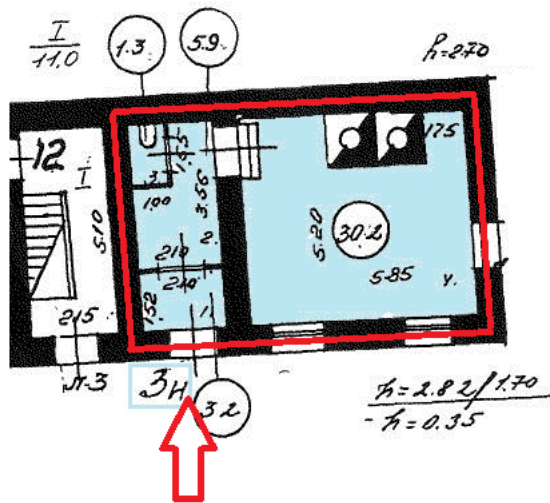
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001695:2292
Общая площадь, кв. м	40,6
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	2,7 – 2,82 м
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	защиты металлическими листами
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	не выявлены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/87758/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



План помещения

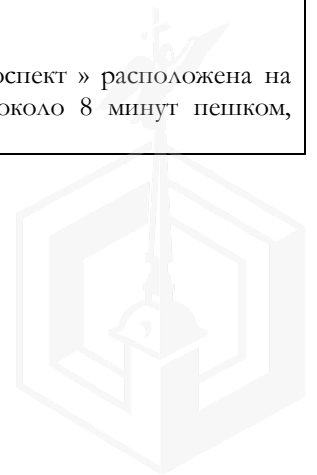
1 этаж

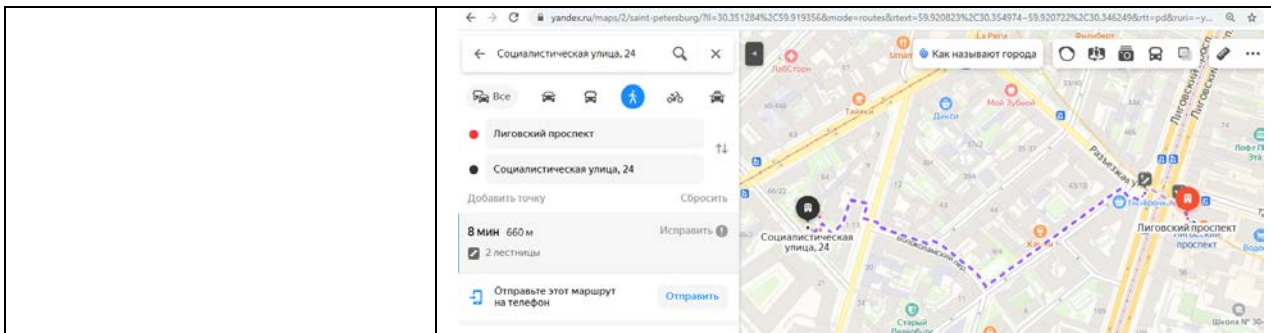


- границы Объекта оценки
 → вход в Объект оценки (отдельный со двора)

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 Социалистической улицы. Первые этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, предприятия общепита, ориентированные на жителей района (бар «Рыжий Порри», продуктовые магазины шаговой доступности, мини «Лента»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой, исторической и современной постройки.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в шаговой доступности расположены «Сад Театра Юных зрителей», «Багратионовский сквер». В районе расположение имеется много дошкольных учреждений и школ.
Расположение Объекта оценки	Объект оценки расположен во дворе здания, вход во двор осуществляется с Социалистической улицы.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Социалистической улице в районе расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Марата на удалении около 120 м от Объекта оценки, где курсирует: <ul style="list-style-type: none"> • трамвай: №16; Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена на расстоянии около 660 м, что составляет около 8 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.





2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 17.02.2021 № КУВИ-002/2021-14013163, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 21.07.2020 № 01-25-12651/20-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Социалистическая улица, д 24, литера А, помещение 3-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 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 (Социалистическая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Социалистическая улица)



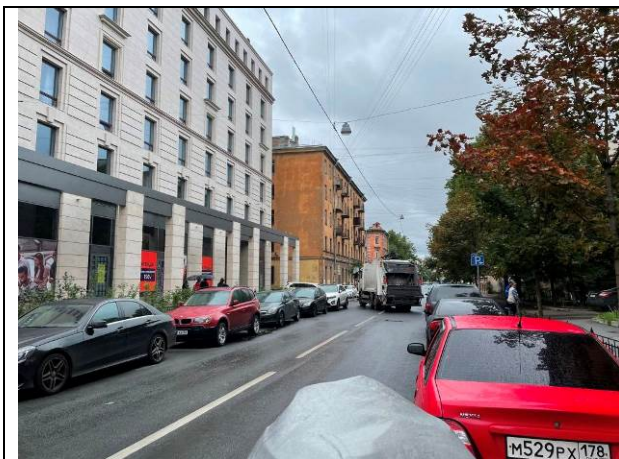


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Социалистическая улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Социалистическая улица)

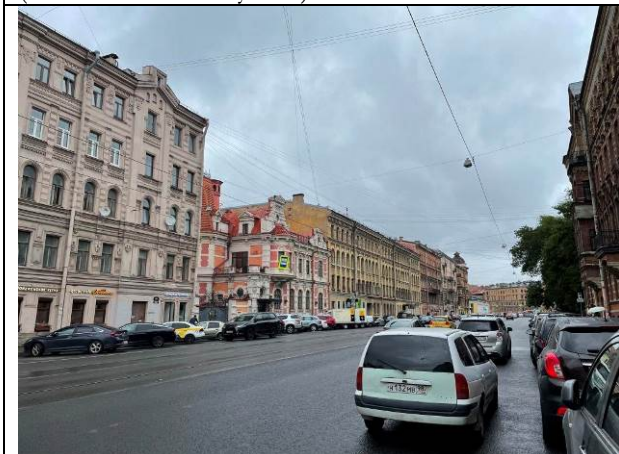


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Марата)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Марата)



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 9. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 11. Вид здания Объекта оценки и оконная группа Объекта оценки



Фото 12. Оконная группа Объекта оценки



Фото 13. Входная группа Объекта оценки

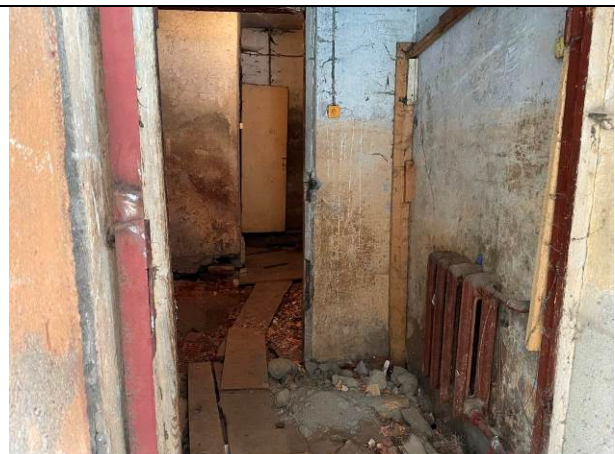


Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки

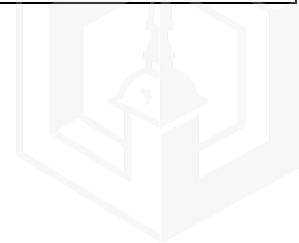




Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



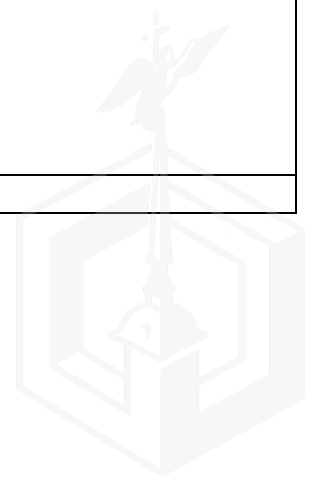
Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 24 «августа» 2021 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Социалистическая, д. 24, литера. А, пом. 3-Н

2. Данные по помещению:

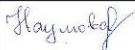
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	Отг.	Кан.
78:31:0001695:2292	40,6	первый	*	+*	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: отдельный со двора.
- Состояние: неудовлетворительное.
- Оконные проемы защищены металлическими щитами.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, частично захламлено.
- Перепланировки не выявлены

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Социалистической улице в доме № 24, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 40,6 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Окна помещения выходят во двор.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен объект оценки, расположено на «красной» линии Социалистической улицы. Первые этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, предприятия общепита, ориентированные на жителей района (бар «Рыжий Порри», продуктовые магазины шаговой доступности, мини «Лента»). Дворовые помещения, как правило, используются в качестве офисных или для бытовых услуг, этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень транспортных и пешеходных потоков в районе локального местоположения, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения - первый, наличие отдельного входа со двора, ориентацию окон во двор, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободного назначения), не связанные с высоким потоком клиентов.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 690 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	90 887
Диапазон стоимости, руб.	3 321 000 – 4 059 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 075 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	75 739

