

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

г. Санкт-Петербург, 7-я Советская ул., дом 36, литера А, помещение 5-Н

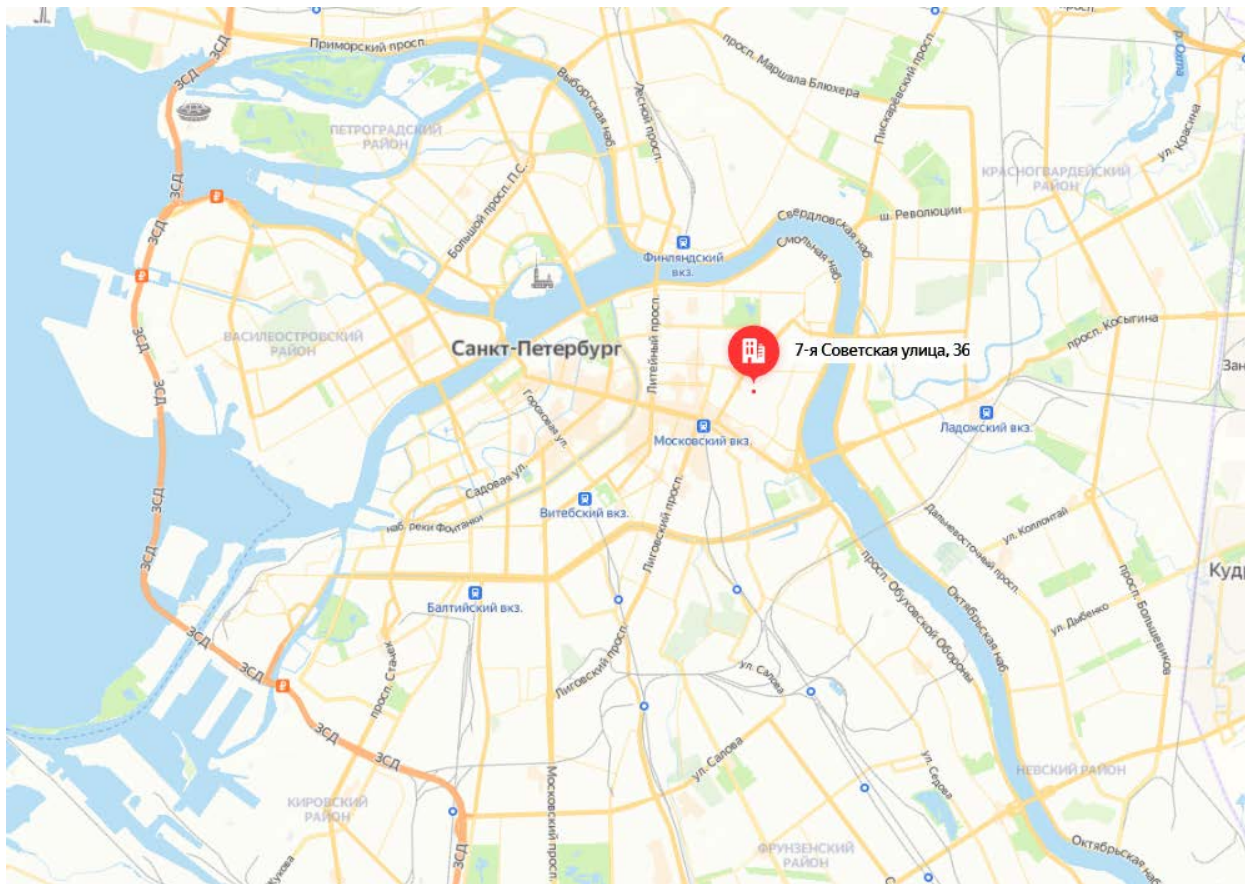
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 26 августа 2021 года

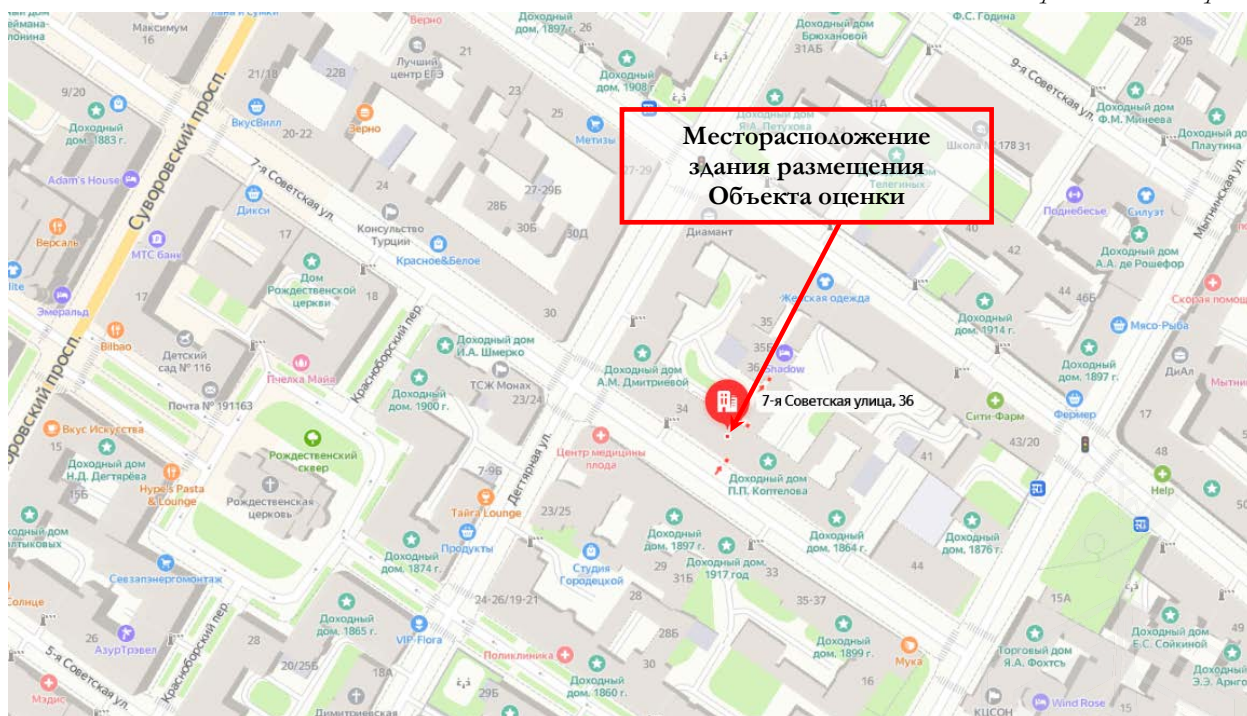
1.2. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание Объекта оценки:

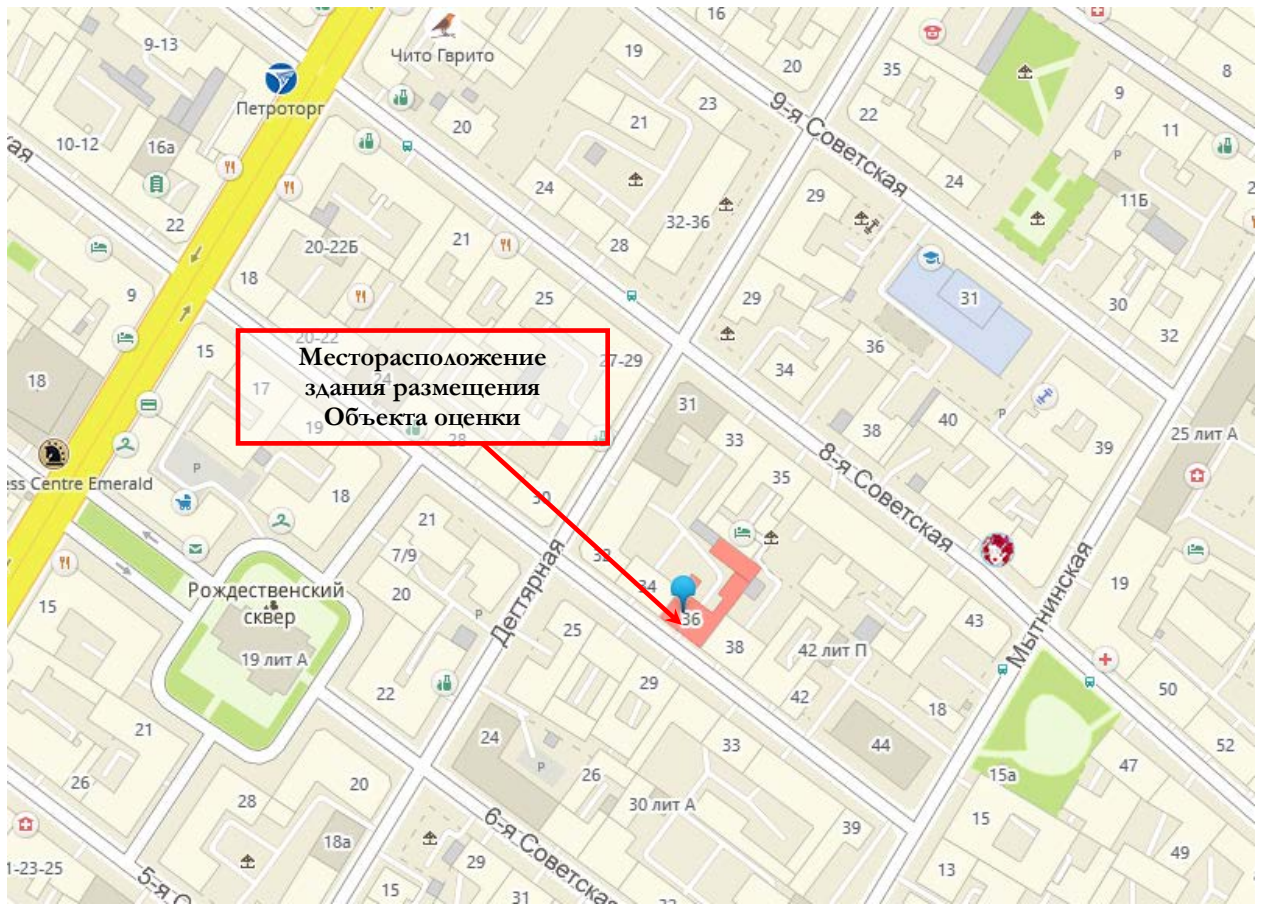
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер объекта	78:31:0001459:2011
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1909
Год последнего кап. ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	3 038,1 кв. м
Этажность	9, в том числе подвал
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

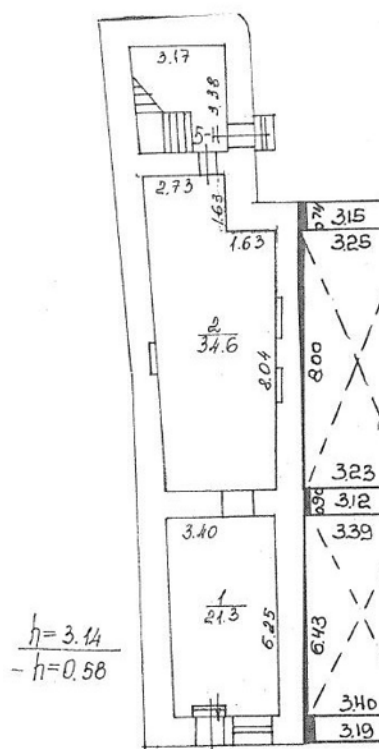
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001459:2314
Общая площадь, кв. м	55,9
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Высота помещения	3,14 м
заглубление	0,58 м
Состояние (по осмотру)	отделка класса «эконом»
Оконные проемы	простые створные
Вход	отдельный вход с улицы и общий вход со двора
Инженерные коммуникации	все (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление)
Наличие перепланировок	в ч.п. 2 установлены перегородки с дверями, образованы 2 новые ч.п., вход в помещение через ч.п. 2 заложен
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

¹ согласно данным Росреестра, адрес в сети интернет: <https://rosreestr.gov.ru>

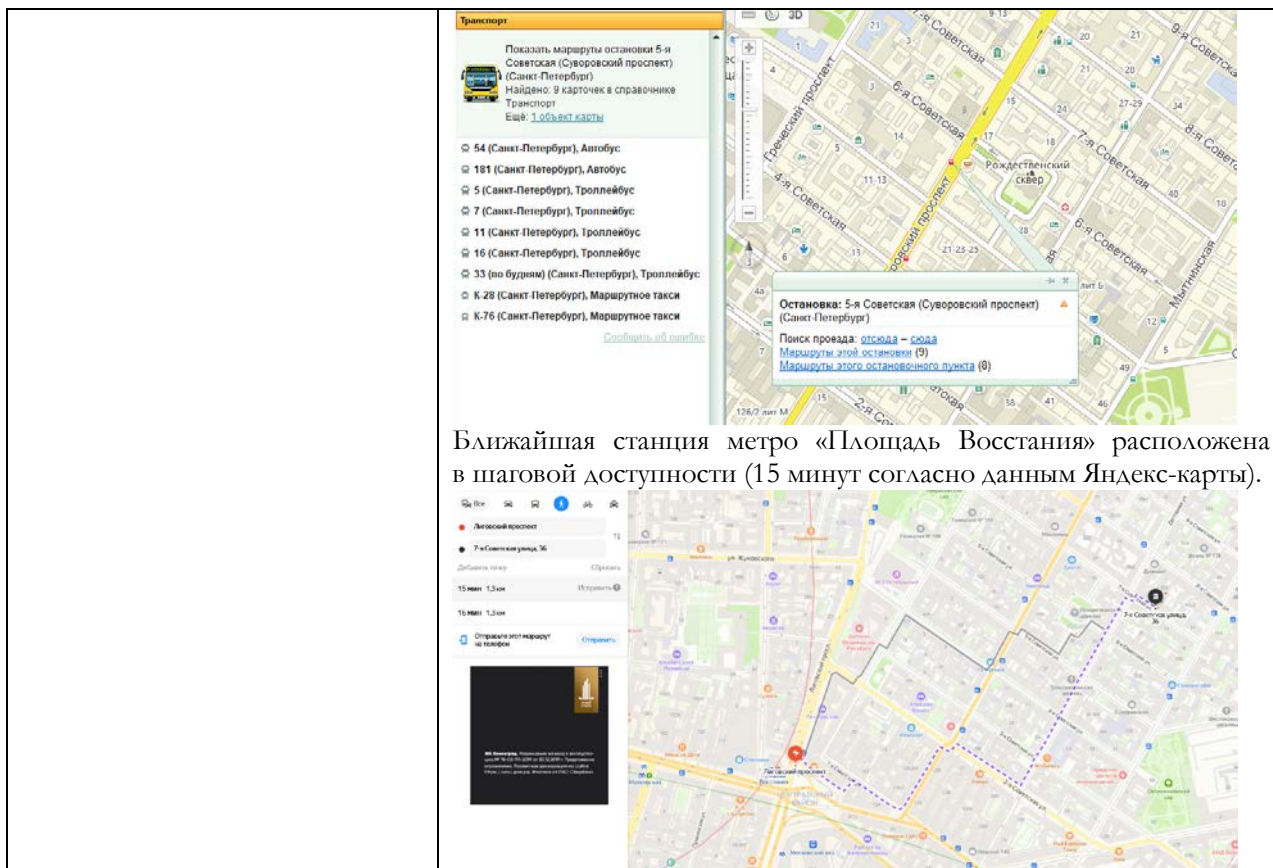


План этажа



2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии улицы 7-я Советская и формирует фронт ее застройки.</p> <p>Объект оценки имеет отдельный вход с улицы 7-я Советская, то сеть является фасадным.</p> <p>Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (универсам «Prosto», гостиница «Майский», стоматологический кабинет «Ира-Дент», салон красоты «Шик» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой, дореволюционной постройки.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в шаговой доступности расположен Рождественский сквер, Овсянниковский сад, Некрасовский сад.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Вереysкой улице характеризуется как низкая. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по улице 7-я Советская характеризуется как средняя. Высокие пешеходные и транспортные потоки характерны прилегающей улице – Суворовский проспект (230 м от Объекта оценки), который является одной из главных магистралей Центрального района.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «5-я Советская ул./Суворовский пр.» расположена на Суворовском проспекте, на удалении около 370 метров, где курсируют следующие виды наземного общественного транспорта:</p>



Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена в шаговой доступности (15 минут согласно данным Яндекс-карты).

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 05 июля 2021 г. № КУВИ-002/2021-82252362 ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 24.07.2020 №01-25-13111/20-0-0 объект, расположенный по адресу: 7-я Советская улица, дом 36, помещение 5-Н на основании «Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Б.Х. Яполутер».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Фотографии Объекта оценки

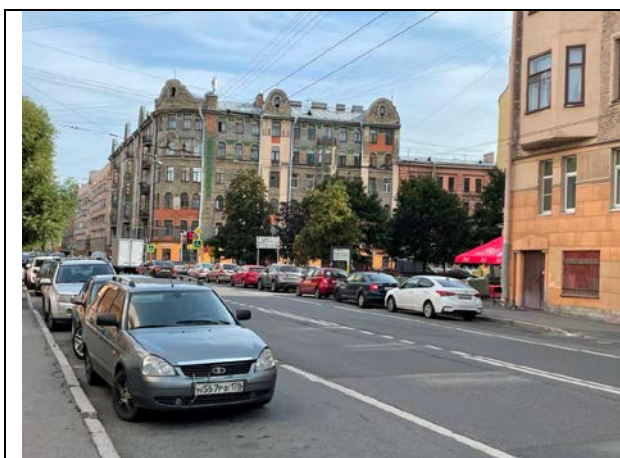


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мытнинская улица)

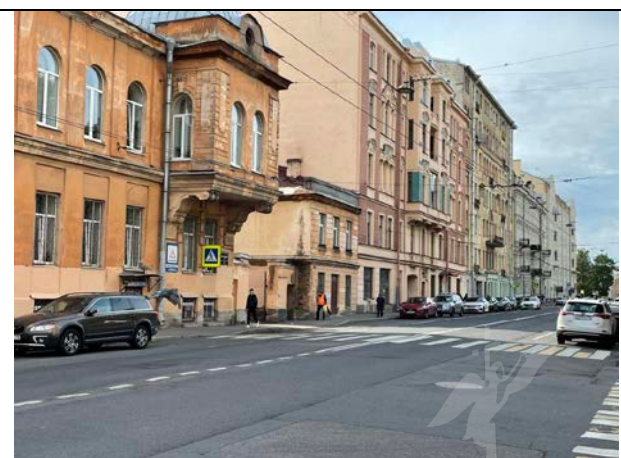


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мытнинская улица)



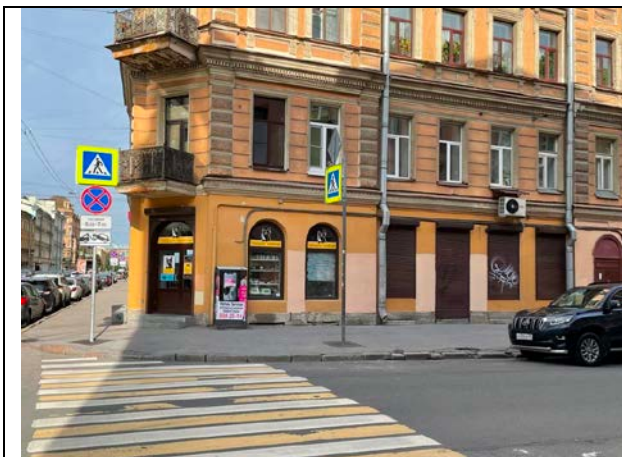


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Дегтярная улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Дегтярная улица)

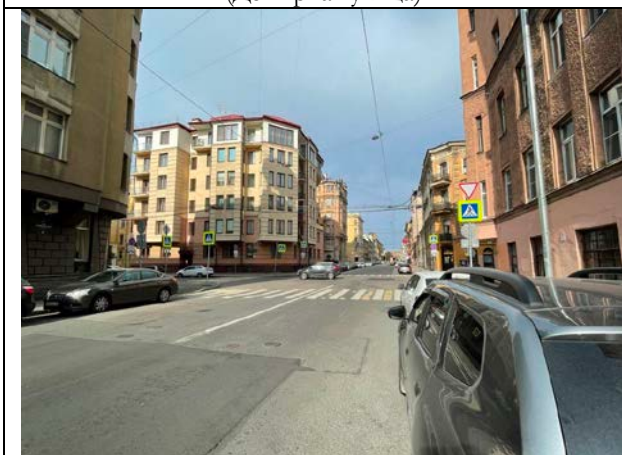


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(7-я Советская улица)

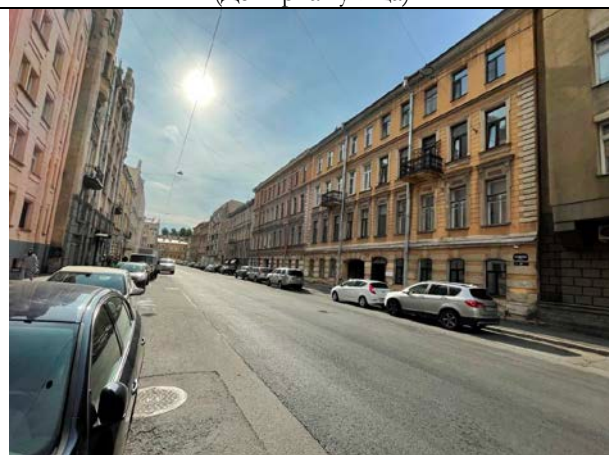


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(7-я Советская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(7-я Советская улица)



Фото 8. Адрес Объекта оценки

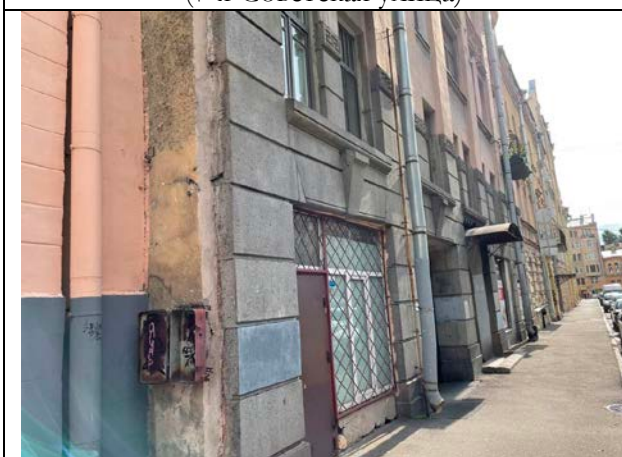


Фото 9. Отдельный вход с улицы (7-я
Советская ул.)



Фото 10. Отдельный вход с улицы (7-я
Советская ул.)



Фото 11. Проход через арку на внутри кварталную территорию здания расположения Объекта оценки



Фото 12. Проход через арку на внутри кварталную территорию здания расположения Объекта оценки



Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Общий вход со двора (парадная жилого дома)



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



Акт осмотра помещения

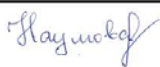
А К Т контрольного осмотра помещения от 26 «августа» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, 7-я Советская улица, д. 36, лит. А, пом. 5-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001459:2314	55,9	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход с 7-й Советской улицы и общий вход со двора.
- Состояние: отделка класса «эконом».
- Текущее использование: не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
- Наличие перепланировок: в ч.п. 2 установлены перегородки с дверями, образованы 2 новые ч.п., вход в помещение через ч.п. 2 заложен.

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 5-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 7-й Советской улице в доме №36, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 55,9 кв. м, имеется отдельный вход с улицы (7-я Советская) и общий вход со двора. Отделка Объекта характеризуется как класс «эконом». Инженерные коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие пешеходные и транспортные потоки характерны для Суворовского проспекта, примыкающего к 7-й Советской улице.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (универсам «Prosto», гостиница «Майский», стоматологический кабинет «Ира-Дент», салон красоты «Шик» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно средний уровень пешеходных и транспортных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа с улицы, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений торгового (свободного) назначения.

1.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	107 335
Диапазон стоимости, руб.	5 400 000 – 6 600 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	89 445

