

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

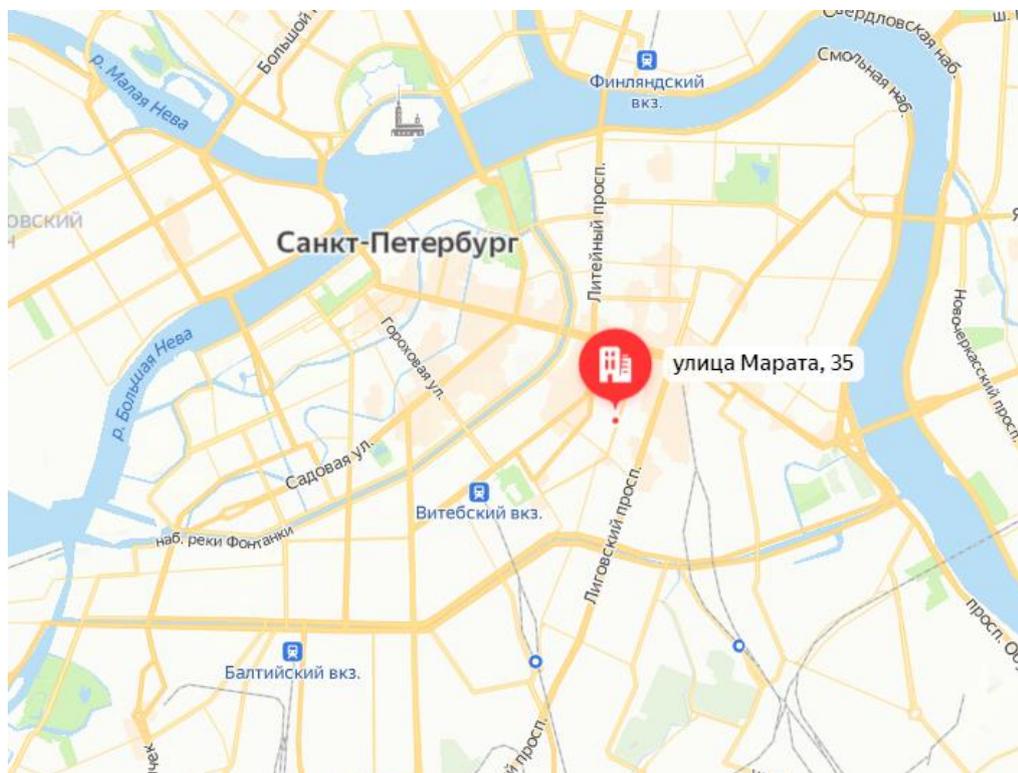
г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 35, литера. А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

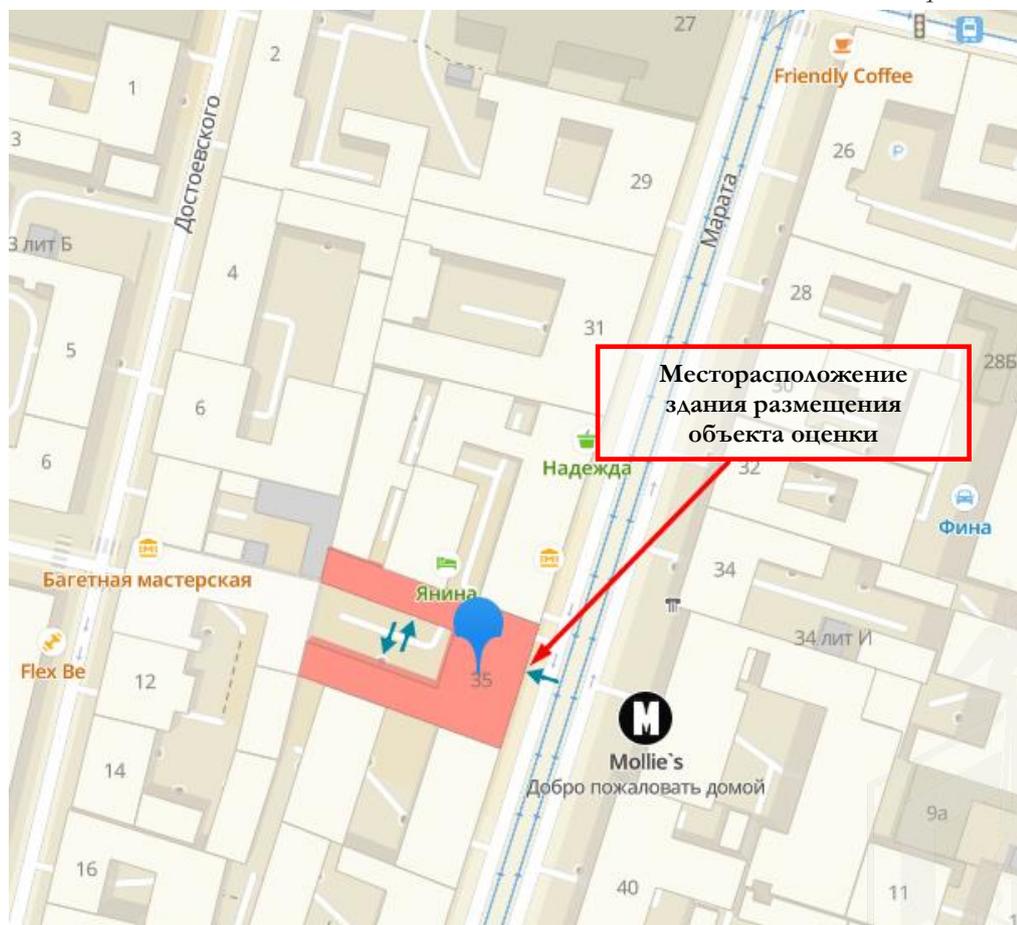
- 1.1. Дата проведения оценки: 12 октября 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

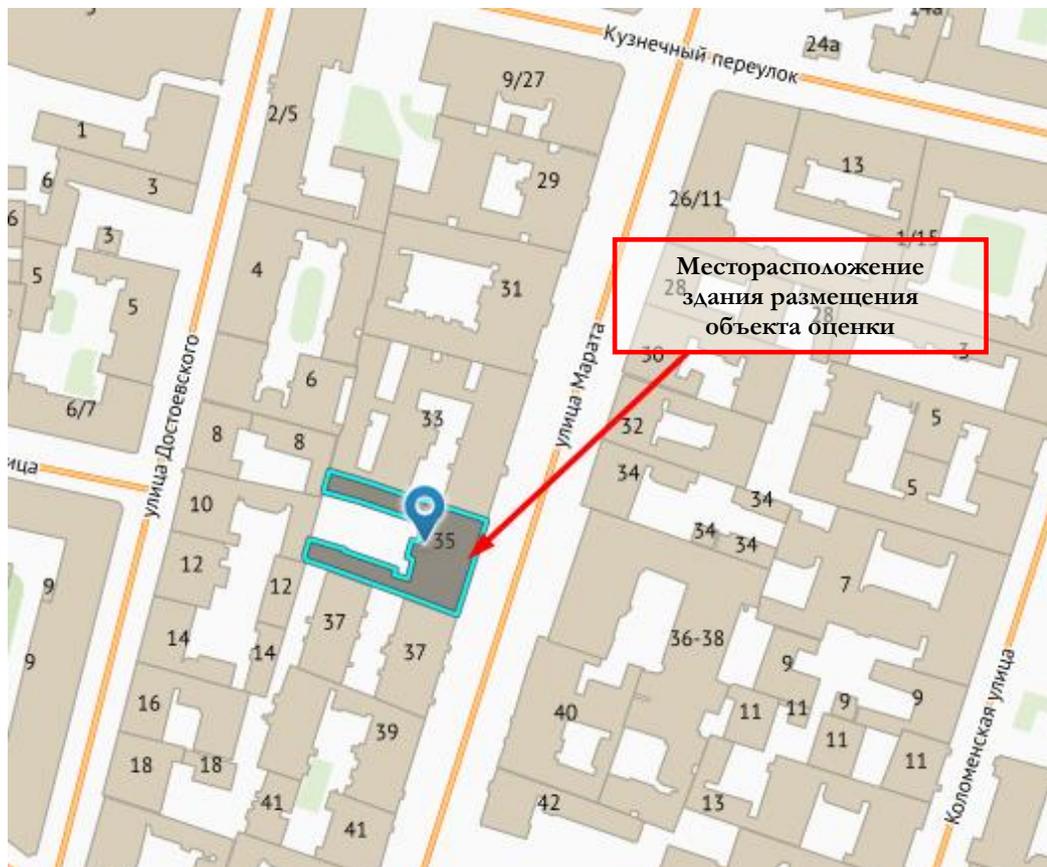
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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 оценки

Кадастровый номер	78:31:0001133:3019
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1864(согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/90696/summary/)
Год последнего капитального ремонта	1975
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	6 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

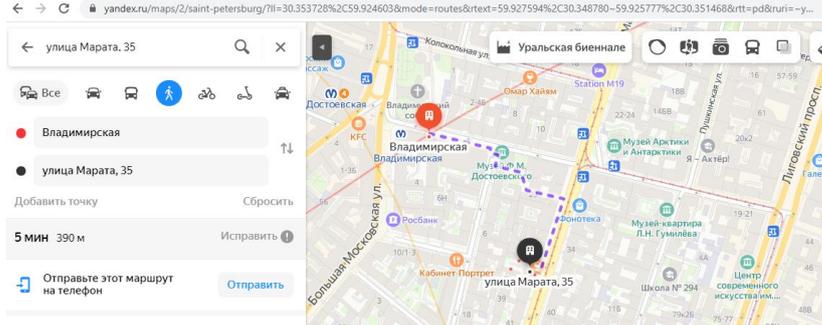
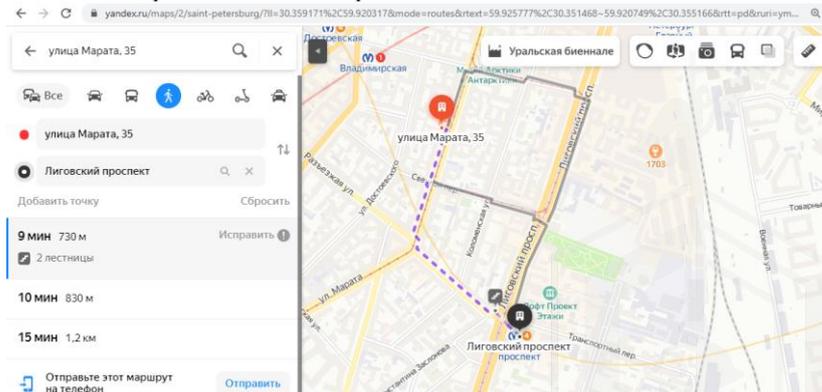
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001133:3757
Общая площадь, кв. м	23,9
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения/заглубление, м.	2,66
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный из-под междворовой арки
Инженерные коммуникации	электроснабжение, канализация
Текущее использование	не используется
Наличие перепланировок	визуально не выявлены



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 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 продовольственные магазины, предприятия общепита (кафе «Piterparty», Бар Лаборатория 31, «Пури Оджахури»), мини-отели. 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 шаговой доступности, торговые центры).</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>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 находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства (Музыкальный театр «Старый Петербург», театр «Невский театр»).</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Марата в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Свечной переулок» расположена на удалении около 130 метров (2 минуты пешком), где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • трамвай № 16, №35 и №49. <p>Ближайшая станция метро «Владимирская» расположена на расстоянии около 390 м от Объекта оценки, что составляет около 5 минут пешком.</p>  <p>Также в шаговой доступности (9 минут пешком) расположена станция метро «Лиговский проспект».</p>  <p>Недалеко от Объекта оценки расположены Московский и Витебский вокзалы.</p>

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11 августа 2021г. № КУВИ-002/2021-101669914 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 19.08.2010 № 07-6700/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 35, 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 (в редакции, вступившей в силу 01.08.202 1) "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".



2.3.4. 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. Адрес Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Маргата)



Фото 11. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 12. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 13. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Дворовая территория Объекта оценки

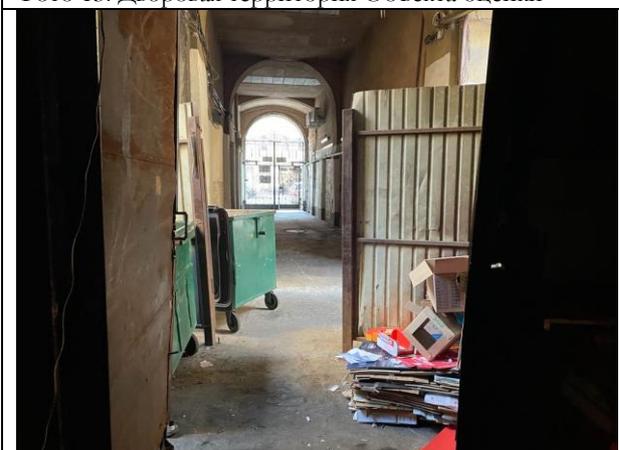


Фото 15. Вид арки, ведущей ко входу в Объект оценки



Фото 16. Вход в Объект оценки

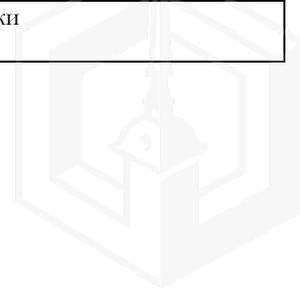




Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.5. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 12 «октября» 2021 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Марага, д. 35, литера А, пом. 4-Н

2. Данные по помещению:

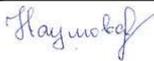
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:31:0001133:3757	23,9	Этаж №1	*	-	*	+	-	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: отдельный из-под арки.
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, частично захламлено.
- Визуально 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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Марата в доме №35, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 23,9 кв. м., высота потолка в помещении – 2,66 м. Вход в помещение - 1 отдельный из-под арки. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы отсутствуют. Инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация.
- 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 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 продовольственные магазины, предприятия общепита (кафе «Piterparty», Бар Лаборатория 31, «Пури Оджахури»), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа из-под арки, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (универсального назначения).

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 200 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	92 050
Диапазон стоимости, руб.	1 980 000 - 2 420 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 833 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	76 709

