

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

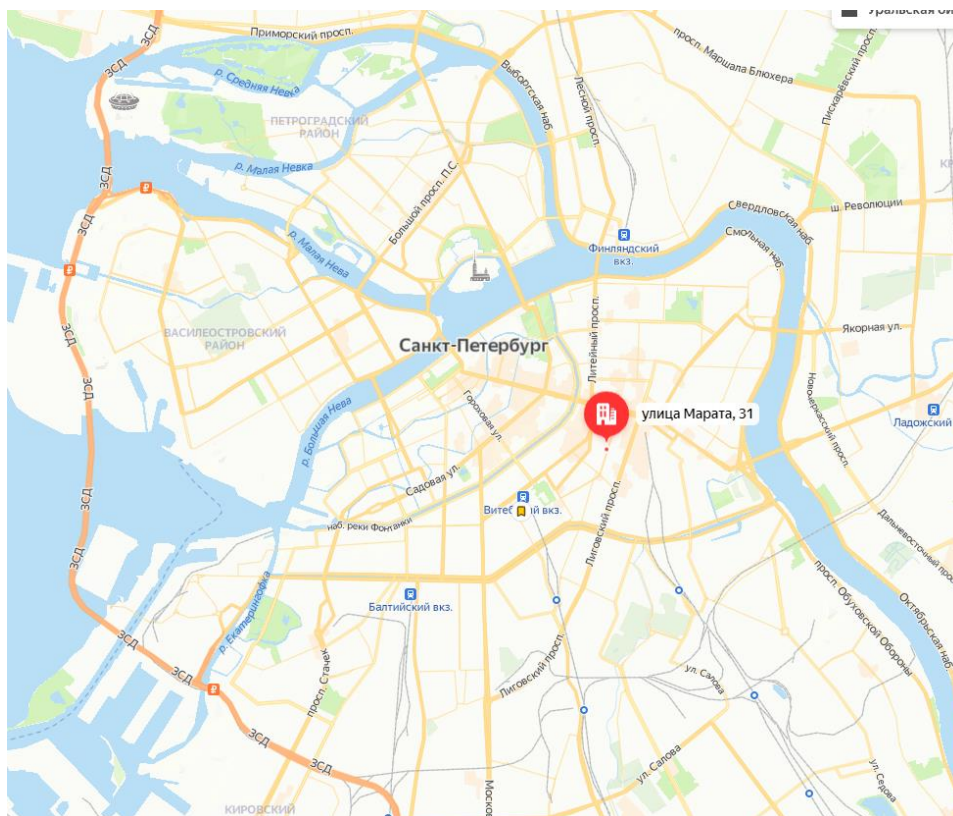
г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 31, литера. А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

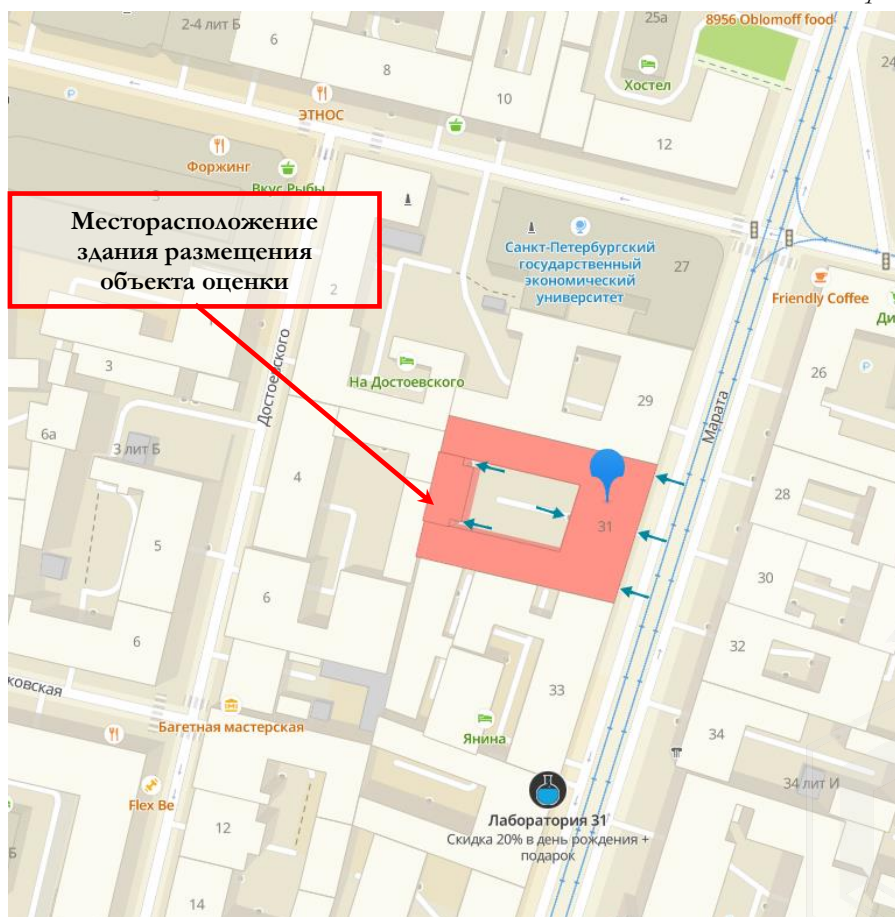
- 1.1. Дата проведения оценки: 12 октября 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

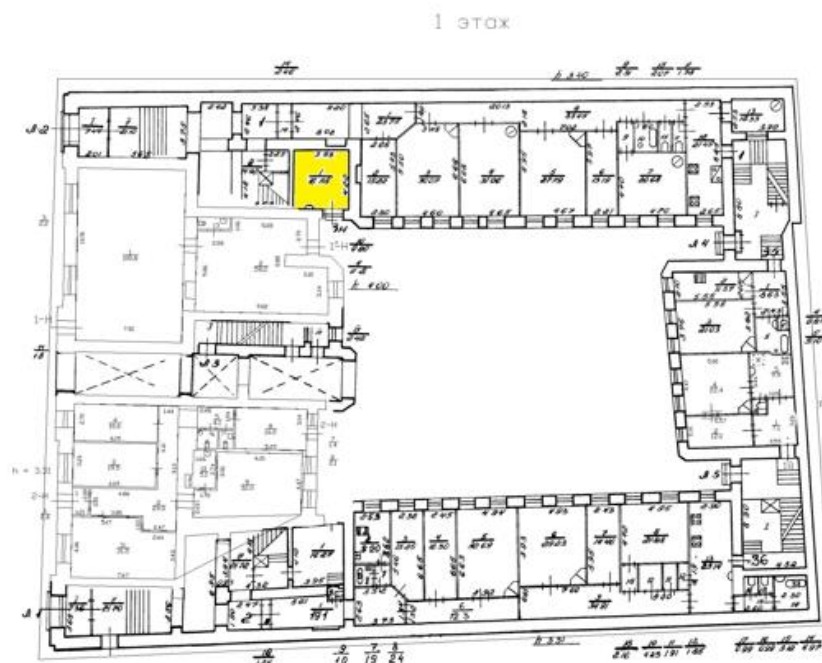
Кадастровый номер	78:31:0001133:3016
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1897(согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru)
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

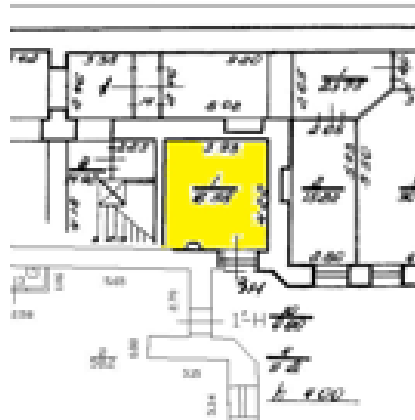
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001133:3734
Общая площадь, кв. м	16,6
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения/заглубление, м.	2,18
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, канализация
Текущее использование	не используется, захламлено
Наличие перепланировок	визуально не выявлены

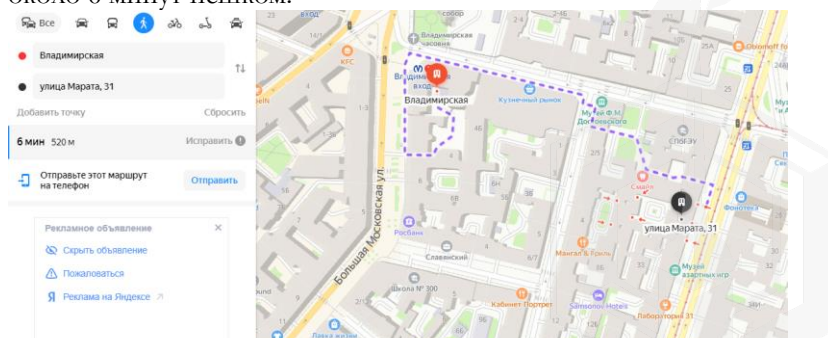
План 1-го этажа



План помещения



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 расположено 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 200 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 520 м от Объекта оценки, что составляет около 6 минут пешком.</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.08.2021 № КУВИ-002/2021-101669637, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 19.08.2021 № 07-6698/21-0-1 и Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 31, литера А» №2299-рз от 30.09.2021 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 31, литера А на основании Приказа председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом А.Я. Барышникова».

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.

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



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

(улица Марата)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)

(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. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 13. Вид арки, ведущей во двор расположения Объекта оценки



Фото 14. Вид арки, ведущей во двор расположения Объекта оценки (со стороны двора)





Фото 15. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Дворовая территория Объект оценки



Фото 17. Вход в Объект оценки



Фото 18. Входная группа 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



2.4. Акт осмотра помещения

А·К·Т

контрольного осмотра помещения от 12 «октября» 2021 года

1. → Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 31, лит. А, пом. 3-Н

2. → Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001133:3734	16,6	1	*	-	*	+	-	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

- → Отдельный вход со двора;
- → Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- → Помещение не используется, захламлено;
- → Перепланировки не выявлены.

Ф.И.О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова Я. А.</i>



2.5. 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 улице Марата в доме №31, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 16,6 кв. м., высота потолка в помещении – 2,18 м. Вход в помещение - отдельный со двора. 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 расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится 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.

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 складского назначения (универсального назначения).

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 310 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	78 916
Диапазон стоимости, руб.	1 179 000 – 1 441 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 091 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	65 763

