

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

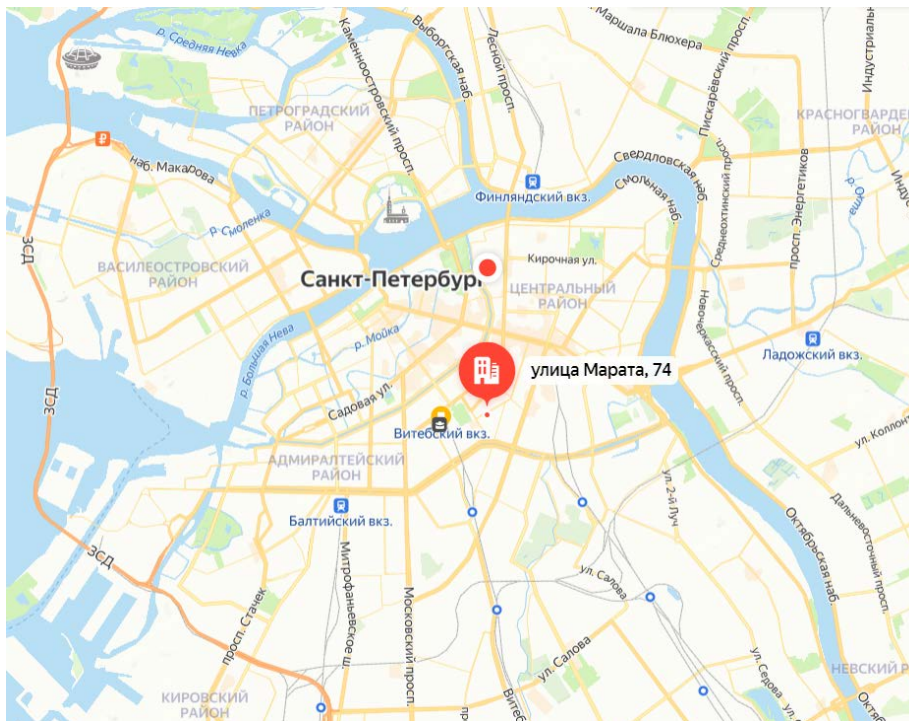
Санкт-Петербург, улица Марата, дом 74, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

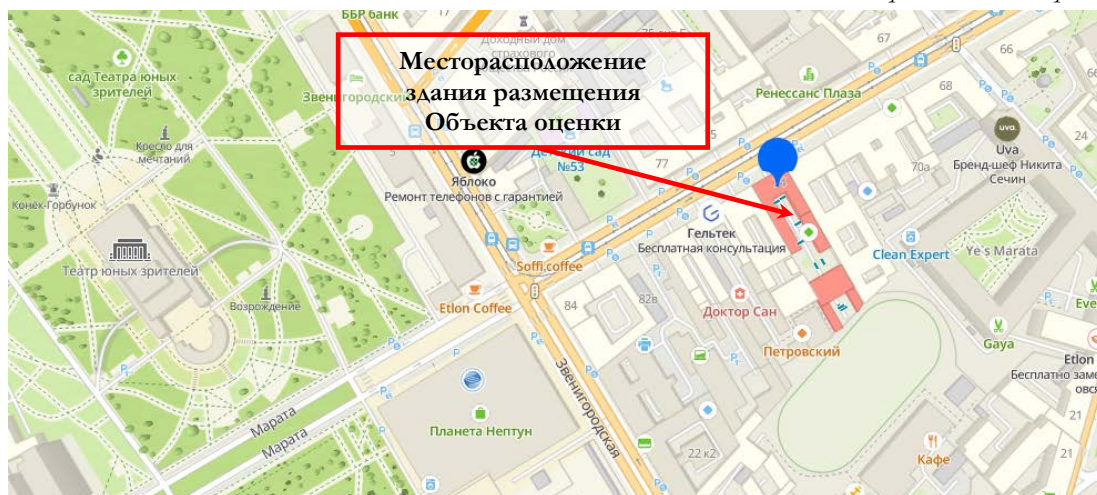
- 1.1. Дата оценки: 14 мая 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001696:2054
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1916
Этажность	4 (в том числе подземные)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

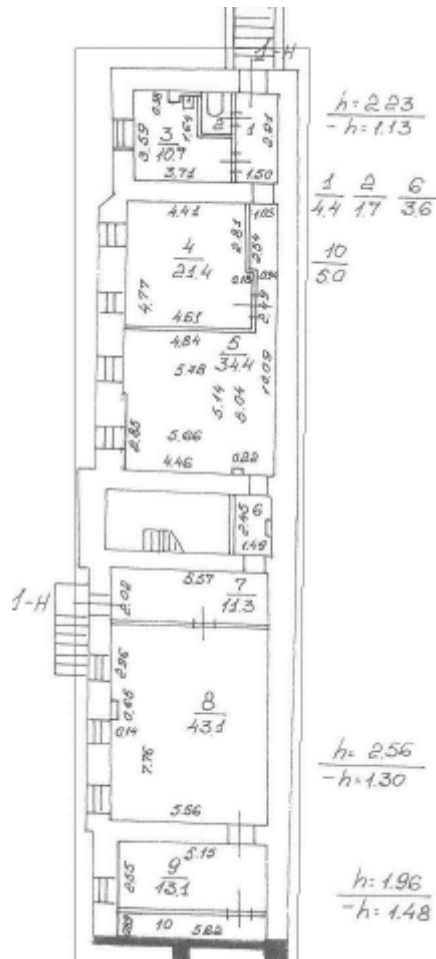
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 11, литер А, помещение 2-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-108844285
Кадастровый номер объекта	78:31:0001696:2733	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-108844285
Общая площадь, кв. м	148,7	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-108844285
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-108844285
Высота помещения, м.	Основная часть помещений -2,58 м, помещение 9 – менее 2 метров, помещение 3 – 2,23 м	согласно выписке из ЕГРН от 17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-108844285
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 24 апреля 2024 года
Оконные проемы	есть	по плану помещений и данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 24 апреля 2024 года
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 24 апреля 2024 года
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц; захламлено; в помещении проходят транзитные трубы.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 24 апреля 2024 года
Наличие перепланировок	в ч.п.2 установлено сантехническое оборудование (раковина) в ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудование (раковина), установлено сантехническое оборудование (душевая кабина).	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 24 апреля 2024 года

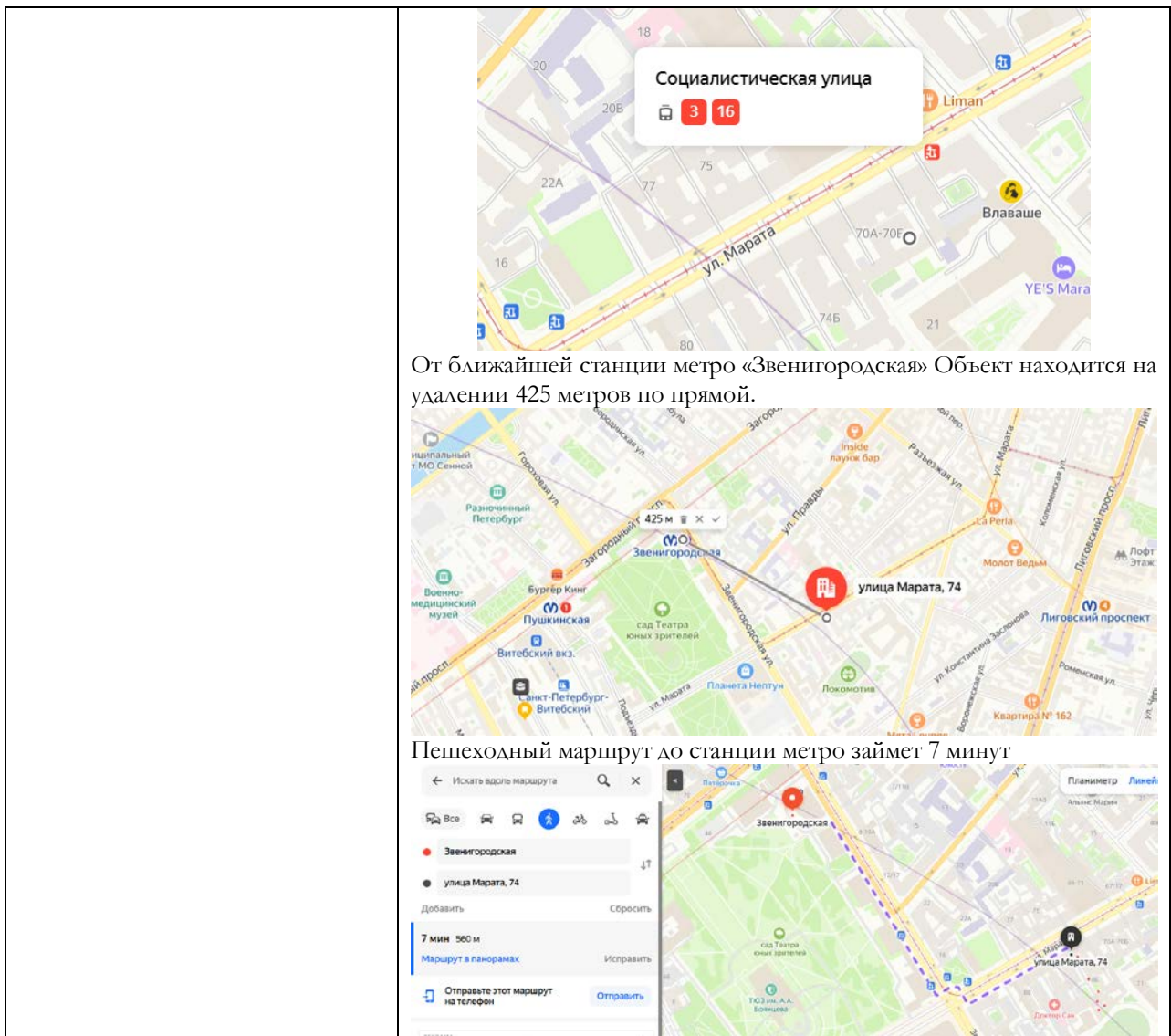


План помещений



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 улица 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. В ближайшем окружении расположены: магазин цветов, магазины «Окна века», «Красное и белое», кафе «Indian Eaters» и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Сад театра юных зрителей и Багратионовский сквер. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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>Улица Марата в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта («Социалистическая улица») расположена на улице Марата на удалении около 120 метров. Там курсируют трамваи №№3,16</p>



От ближайшей станции метро «Звенигородская» Объект находится на удалении 425 метров по прямой.

Пешеходный маршрут до станции метро займет 7 минут

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-108844285, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 19.04.2024 № 01-43-9288/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 74, 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: единой зоне 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 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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)

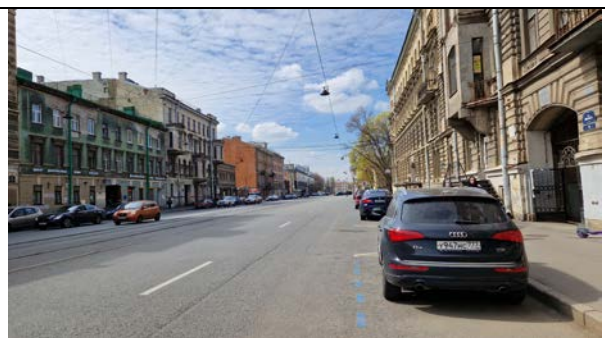


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)

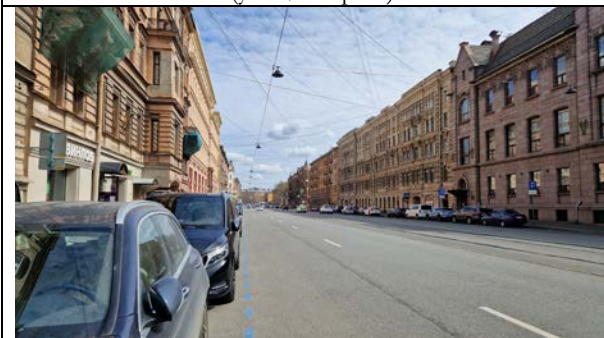


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
Проход через арку к Объекту оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки

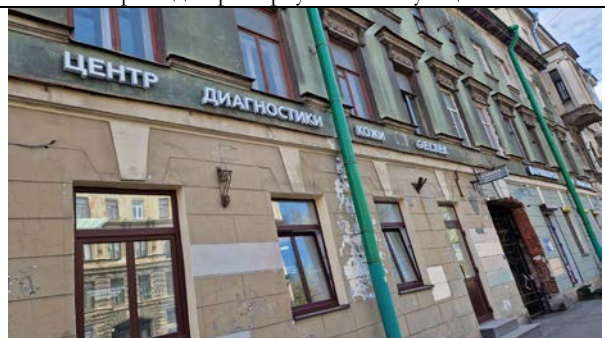


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки





Фото 11. Вид здания Объекта оценки



Фото 12. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 13. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 16. Оконная группа Объекта оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Вход в Объект оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки

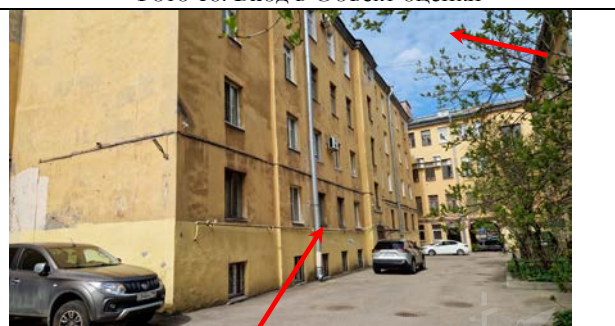


Фото 20. Вид здания Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

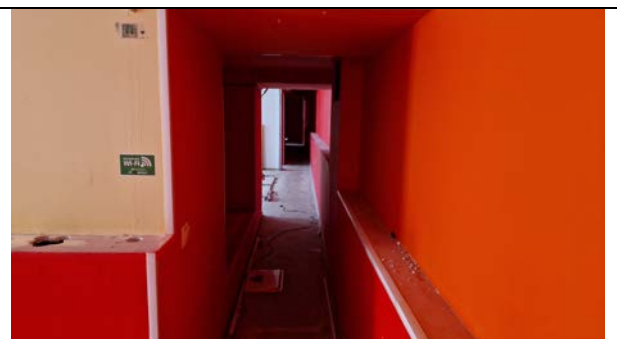


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



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

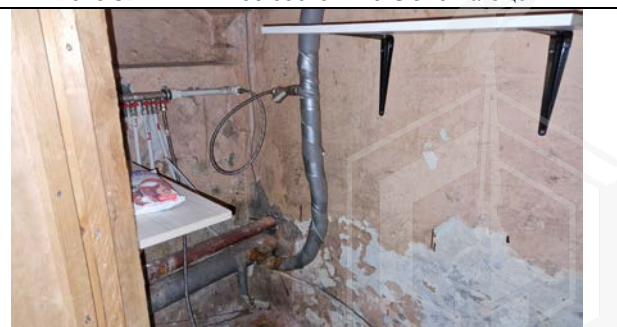


Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 14 мая 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Марата, дом 74, литера. А, помещение 1-Н.

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78.31.0001696.2733	148,7	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

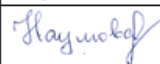
- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: два отдельных со двора

В результате обследования выявлено:

Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;

В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 24.04.2024 года выявлено:

- в ч.п.2 установлено сантехническое оборудование (раковина)
- в ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудование (раковина), установлено сантехническое оборудование (душевая кабина)
- визуально выявлены выводы коммуникаций
- перепланировки визуально не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



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 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Марата в доме №74, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 148,7 кв. м. Вход в помещение – два отдельных со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы имеются. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Сад театра юных зрителей и Багратионовский сквер.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии улица 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. В ближайшем окружении расположены: магазин цветов, магазины «Окна века», «Красное и белое», кафе «Indian Eaters» и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	12 900 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	86 752
Диапазон стоимости, руб.	11 610 000 – 14 190 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	10 750 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	72 293

* Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

