

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А, помещение 2-Н с кадастровым номером 78:15:0008029:1143, помещение 9-Н с кадастровым номером 78:15:0008029:1150

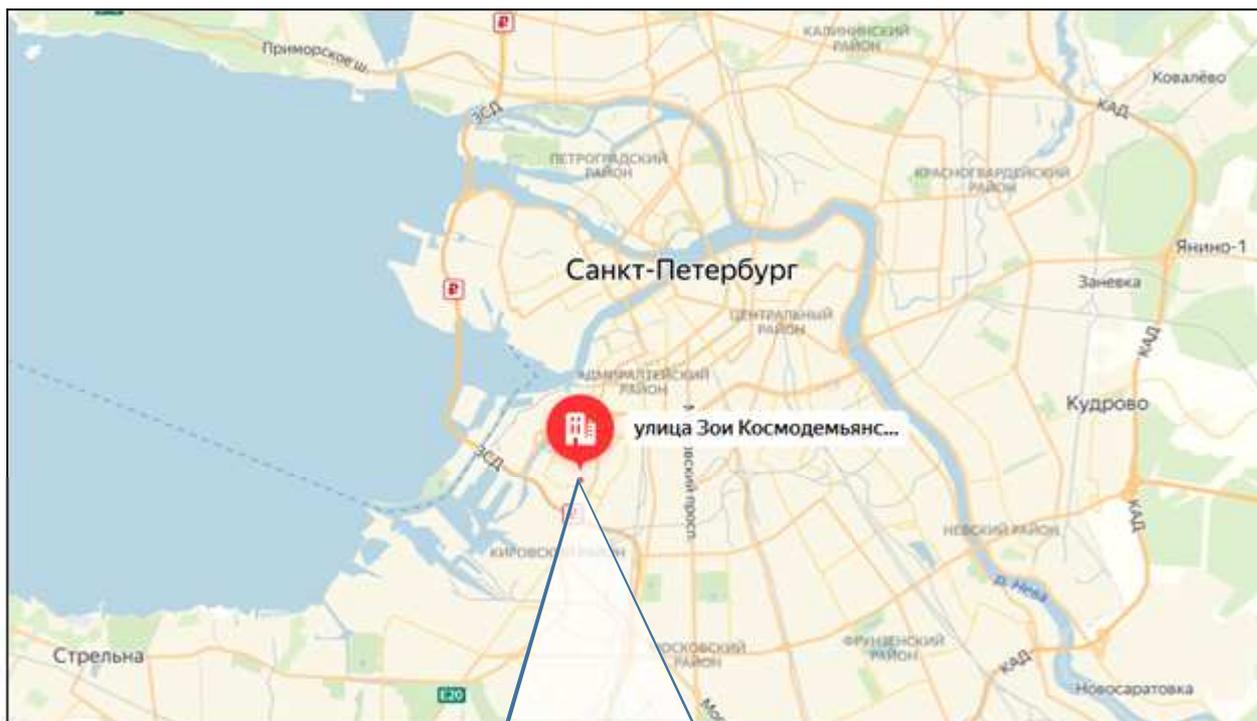
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 09.02.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 09.02.2021.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



Пом. 2-Н
5 отд. вх. с улицы;
2 отд. вх. со двора



Пом. 9-Н
Отдельный вход
с торца здания

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото здания

Тип здания	Здание (Нежилое). Год постройки: 1929 (основное строение), пристройки к зданию 1964 г и 1993 г. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Площадь здания, кв. м	6 910,2
Этажность	1-4
Наличие подвала	Нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Историческая справка здания, в котором расположен Объект оценки

Бани «Гигант» (Ушаковские) – одно из выдающихся произведений ленинградского конструктивизма, проект А. С. Никольского из числа его супрематических композиций, в частности, круглых бань со стеклянным куполом в Лесном.

Официальное название «Гигант» было обусловлено тем, что на момент постройки это было крупнейшее учреждение подобного рода в Ленинграде, рассчитанное на 4 000 посетителей в день. Бани вошли в комплекс спортивно-оздоровительных сооружений района в числе построенных в квартале профилактория и стадиона «Красный путиловец» (не сохранившегося) и были предназначены прежде всего для возведенных по соседству двух значительных жилмассивов – Тракторной улицы и Серафимовского городка. Народное название «Ушаковские» получили по названию улицы, позднее получившей имя Зои Космодемьянской.

2.3. Описание встроенных помещений

Объект оценки представляют собой нежилые помещения 2-Н и 9-Н совокупной площадью 5 802,40 кв. м, которые формируют 83,97% здания расположения. Данная доля принадлежит Санкт-Петербургу, часть здания (помещения 1-Н, 3-Н, 4-Н и 5-Н совокупной площадью 426 кв. м) является также собственностью Санкт-Петербурга, оставшаяся часть здания (помещения 6-Н, 7-Н, 8-Н, 10-Н, площадью 681,80 кв. м) является собственностью АО «СПТО «Ника».



2.3.1. Общие характеристики помещения 2-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:15:0008029:1143
Общая площадь, кв. м	5 767,70
Полезная площадь, кв. м.	5 767,70
Занимаемый объектом этаж или этажи	1, 2, 3, 4
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	По всему периметру здания демонтированы
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	5 отдельных входов с улицы, 2 отдельных входа со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3,50; 3,90 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как свободный

2.3.2. Общие характеристики помещения 9-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:15:0008029:1150
Общая площадь, кв. м	34,70
Полезная площадь, кв. м.	34,70
Занимаемый объектом этаж или этажи	Первый
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	По всему периметру здания демонтированы
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	1 отдельный вход с торца здания
Высота пол - потолок (по документам)	3,90 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как свободный

2.3.3. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее	Все соседствующие помещения расположены на первых этажах со двора
------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

использование	здания расположения объектов оценки, часть из них не используется (пом. 1-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н), оставшаяся часть используется в качестве объектов сферы обслуживания (мастерские)
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположены объекты оценки, характеризуется жилой застройкой периода 1930-1950-х годов («сталинские дома»). Здание, в котором расположены объекты оценки, формирует фронт застройки Оборонной и Турбинной улиц
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности на расстоянии около 300 м от Объектов оценки расположен сад Девятого Января. В пешей доступности расположен сад «Кирияново» и множество скверов.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения объекта оценки, кроме того вдоль Оборонной и Турбинной улиц
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Доступ к объекту оценки не ограничен. Оборонная и Турбинная улицы характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Остановка общественного транспорта расположена на проспекте Стачек, на удалении около 360 м (автобусы №№ 2, 66, 73; троллейбус № 20; маршрутное такси №№ 2, 20, 66, 169, 195, 306, 404. Ближайшая станция метро «Нарвская» расположена на расстоянии около 1,2 км
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ.

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно Справке КГИОП от 08.02.2017 № 30-4114-1, здание по адресу: Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А частично относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант»» (основание: Распоряжение КГИОП № 10-67 от 10.03.2016).

Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Помещения 2-Н и 9-Н расположены в границах объекта культурного наследия, а помещения 1-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н – за пределами границ объекта культурного наследия.

В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.06.2019 № 78/001/006/2019-14405, № 78/001/006/2019-14406, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано. Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу от 15.06.2017 № 7462 5-1-1, объекты недвижимости, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А, не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения

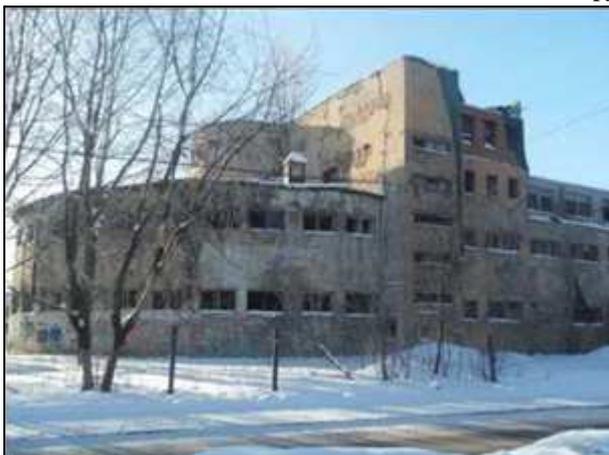


Фото 1. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 2. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 3. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки

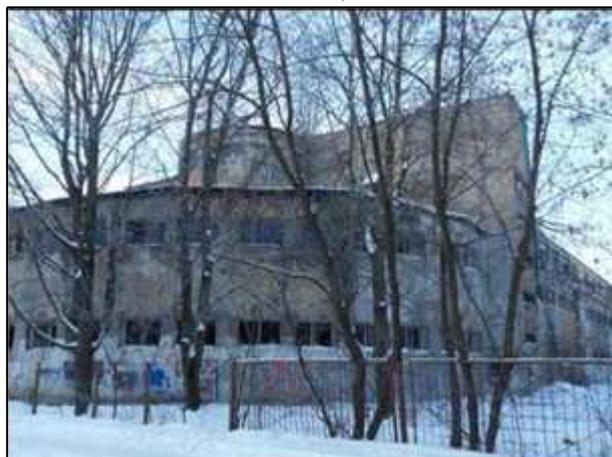


Фото 4. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки

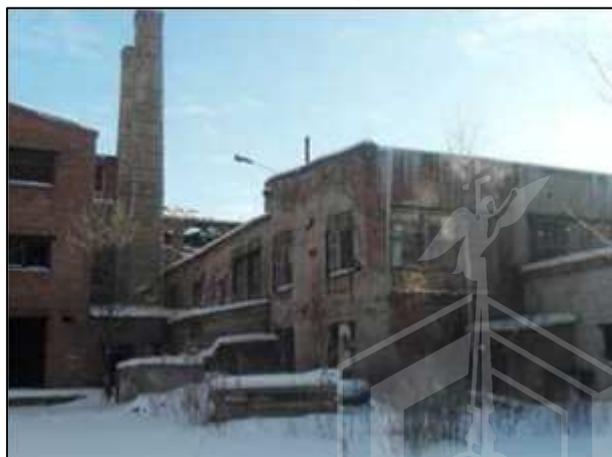


Фото 5. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 6. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 7. Фасад здания расположения Объектов
оценки, вид Объекта оценки (пом. 2-Н)

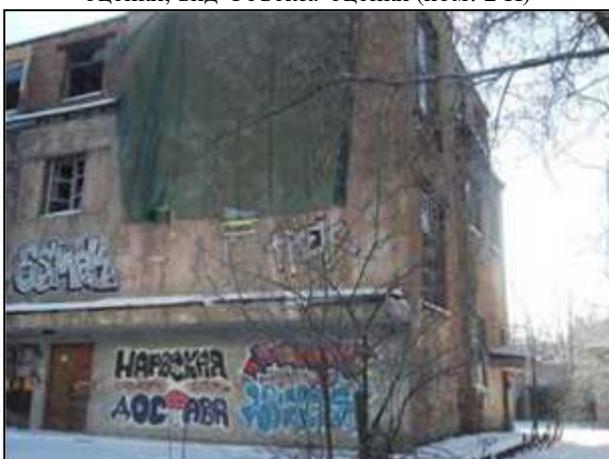


Фото 8. Фасад здания расположения Объектов
оценки, вид Объекта оценки (пом. 2-Н)



Фото 9. Вид здания расположения Объектов оценки
с улицы, вид Объекта оценки (пом. 9-Н)

Фото 10. Вид здания расположения Объектов оценки
со двора, вид Объекта оценки (пом. 2-Н)

Помещение 2-Н



Фото 11. Доступ к Объекту



Фото 12. Внутреннее состояние помещения





Фото 13. Внутреннее состояние помещения



Фото 14. Внутреннее состояние помещения



Фото 15. Внутреннее состояние помещения



Фото 16. Внутреннее состояние помещения



Фото 17. Внутреннее состояние помещения

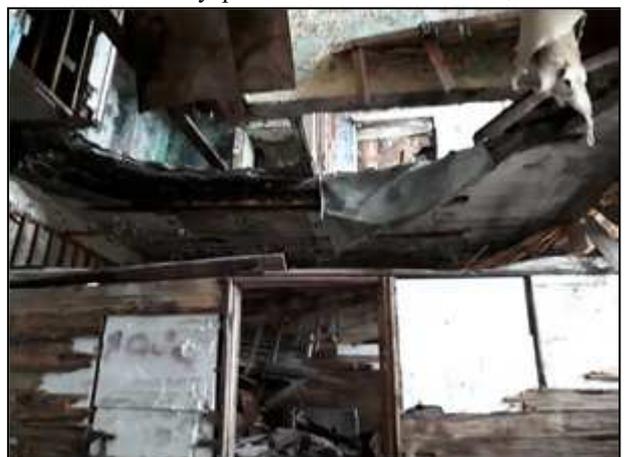


Фото 18. Внутреннее состояние помещения



Помещение 9-Н



Фото 19. Расположение в здании



Фото 20. Внутреннее состояние помещения



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

А К Т
контрольного осмотра объекта недвижимости (нежилых помещений),
расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А,
помещение 2-Н с кадастровым номером 78:15:0008029:1143,
помещение 9-Н с кадастровым номером 78:15:0008029:1150

09 февраля 2021 г.

Адрес Объекта оценки – г. Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А, пом. 2-Н, 9-Н.

Встроенные помещения 2-Н и 9-Н, формируют основную часть здания (83,97%), исторически построены в качестве банного комплекса, текущее название Ушаковские бани «Гигант».

Согласно Справки КГИОП от 08.02.2017 № 30-4114-1, здание по адресу: Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А частично относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант»» (основание: Распоряжение КГИОП № 10-67 от 10.03.2016).

Встроенные помещения 2-Н и 9-Н расположены в границах объекта культурного наследия.

Характеристики помещений:

№	№ помещения по кат. паспорту	Площадь, кв.м	Занимаемый этаж	Тип входа	Высота потолка, м	Коммуникации				Окна	Состояние
						Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	2-Н	5 767,7	1, 2, 3, 4	5 отдельных входов с улицы, 2 отдельных входа со двора	3,50; 3,90	+	+	+	+	По всему периметру демонтированы	Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт)
2	9-Н	34,7	1	1 отдельный вход с торца здания	3,90	+	+	+	+		Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт)
	Итого	5 802,4	1								

Текущее использование Объекта оценки – не используется.



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п.17 ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта.

Все соседствующие помещения расположены на первых этажах со двора здания расположения объектов оценки, часть из них не используется, часть из них занимают учреждения сферы обслуживания (мастерские).

Для эксплуатации оцениваемых помещений 2-Н и 9-Н, необходимо провести капитальный ремонт. Учитывая этаж расположения оцениваемых помещений (первый, второй, третий, четвертый), проведение локальных ремонтных работ не представляется возможным.

В связи с этим возникает необходимость в проведении комплексных ремонтных работах во всем здании расположения оцениваемых помещений.

Необходимо отметить, что согласно Справке КГИОП от 08.02.2017 № 30-4114-1, здание по адресу: Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А частично относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант»» (основание: Распоряжение КГИОП № 10-67 от 10.03.2016). Оцениваемые встроенные помещения 2-Н и 9-Н расположены в границах объекта культурного наследия. Распоряжением КГИОП от 06.12.2016 № 40-419 установлены требования к сохранению объекта культурного наследия (в соответствии со статьей 45 Закона 73-ФЗ).

Учитывая отсутствие положительного заключения органа охраны культурного наследия (КГИОП) на какое-либо использование объекта оценки, отличное от исторического, единственным вариантом его использования является приспособление объекта культурного наследия «Ушаковские бани «Гигант»» для современного использования (в тех же объемно-планировочных решениях в соответствии с данными охранного обязательства).

В соответствии с Постановлением 5 Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 № 550 о внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия, расположен в границах следующей территориальной зоны: Т1Ж2-2 — многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Согласно вышеуказанному документу, земельный участок находится в границах охранной зоны ЗРЗ(15)05. Согласно режимам использования данной зоны, не допускается снос (демонтаж) исторических зданий. Допускается проведение реконструкции зданий и сооружений с сохранением габаритов и основных объемно-пространственных характеристик исторической застройки. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт. Наличие данной

охранной зоны у оцениваемых Объектов не вносит дополнительные ограничения к имеющемуся охранному обязательству (Распоряжение КГИОП от 06.12.2016 № 40-419). Согласно данным письма Администрации Кировского района от 15.05.2017 № 01-41-13046/16-0-2, здание, в состав которого входят оцениваемые встроенные помещения 2-Н и 9-Н, подлежит реконструкции под размещение физкультурно-оздоровительного комплекса. Данное назначение не противоречит градостроительному законодательству.

Кроме того, следует отметить что здание расположения оцениваемых объектов входит в границы утвержденного проекта планировки и межевания территории (Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 23.07.2012 г №744 «Об утверждении проекта планировки территории района Нарвская застава, ограниченной Промышленной ул., пр.Стачек, Новоовсянниковской ул., Баррикадной ул., ул.Трефолева, ул.Калинина, Кемеровской ул., в Кировском районе» и №745 «Об утверждении проекта межевания территории района Нарвская застава, ограниченной Промышленной ул., пр.Стачек, Новоовсянниковской ул., Баррикадной ул., ул.Трефолева, ул.Калинина, Кемеровской ул., в Кировском районе»), согласно которым данная территория будет застроена многоквартирными жилыми домами с включением объектов социального назначения. То есть реконструкция здания расположения оцениваемых объектов под размещение физкультурно-оздоровительного комплекса с сохранением исторической функции бани будет актуальной для данной территории.

С учетом ограничений КГИОП, текущей планировки объектов, а также условий, отраженных в охранном обязательстве (элементы предмета охраны), правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования объектов оценки, является приспособление объекта культурного наследия для современного использования, включающее проведение капитальных ремонтных работ (реконструкции), позволяющих в тех же объемно-планировочных решениях в соответствии с данными охранного обязательства, обеспечить использование объектов оценки под физкультурно-оздоровительный комплекс с сохранением исторической функции бани.

Вывод: наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование под физкультурно-оздоровительный комплекс с сохранением исторической функции бани.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	25 300 000
помещение 2-Н с кадастровым номером 78:15:0008029:1143,	25 100 000
помещение 9-Н с кадастровым номером 78:15:0008029:1150	200 000
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	22 770 000 27 830 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	4 360
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	30 360 000
помещение 2-Н с кадастровым номером 78:15:0008029:1143,	30 120 000
помещение 9-Н с кадастровым номером 78:15:0008029:1150	240 000
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	27 324 000 33 396 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	5 232

