

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

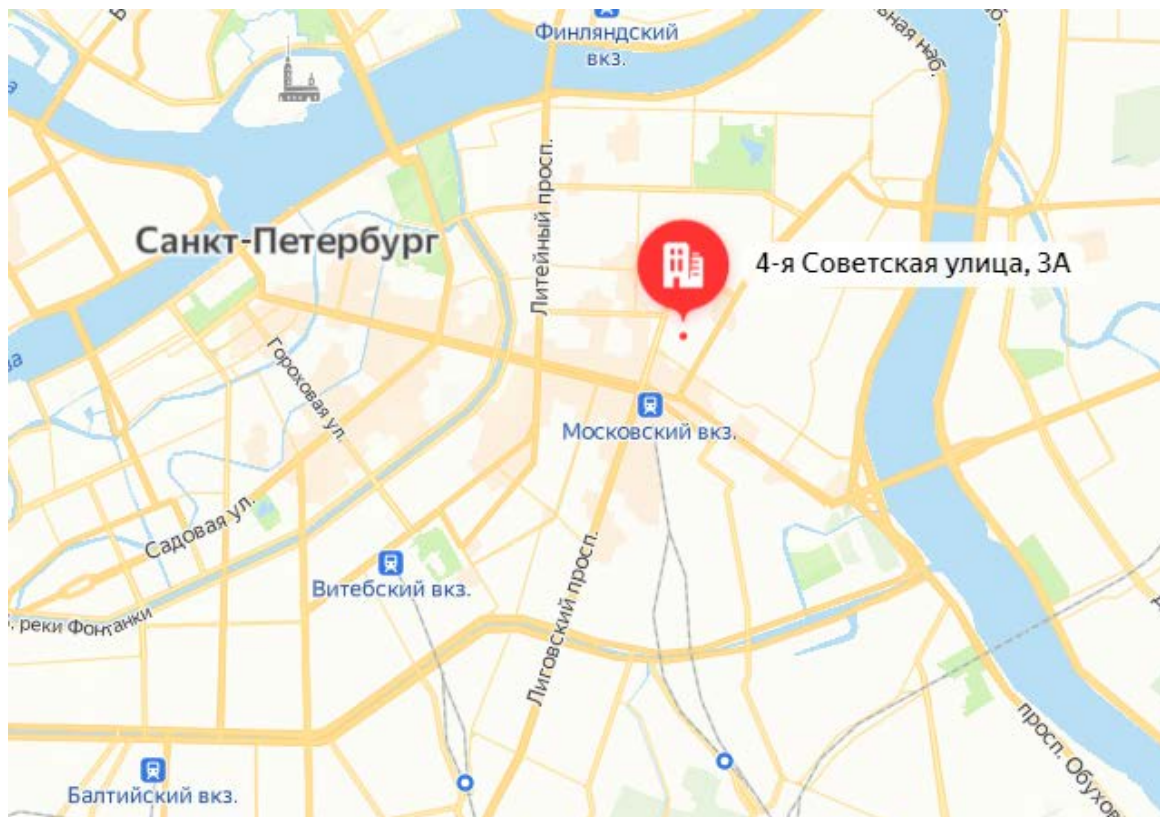
г. Санкт-Петербург, 4-я Советская улица, дом 3а, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

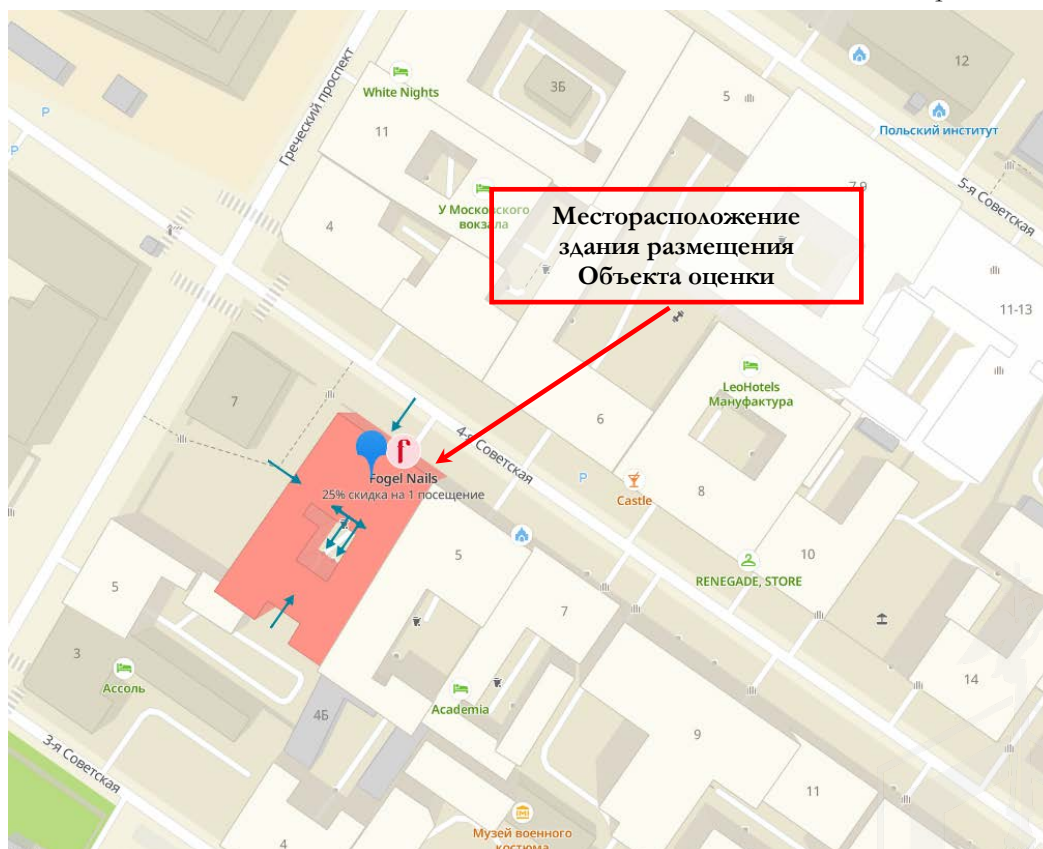
- 1.1. Дата проведения оценки: 19 октября 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

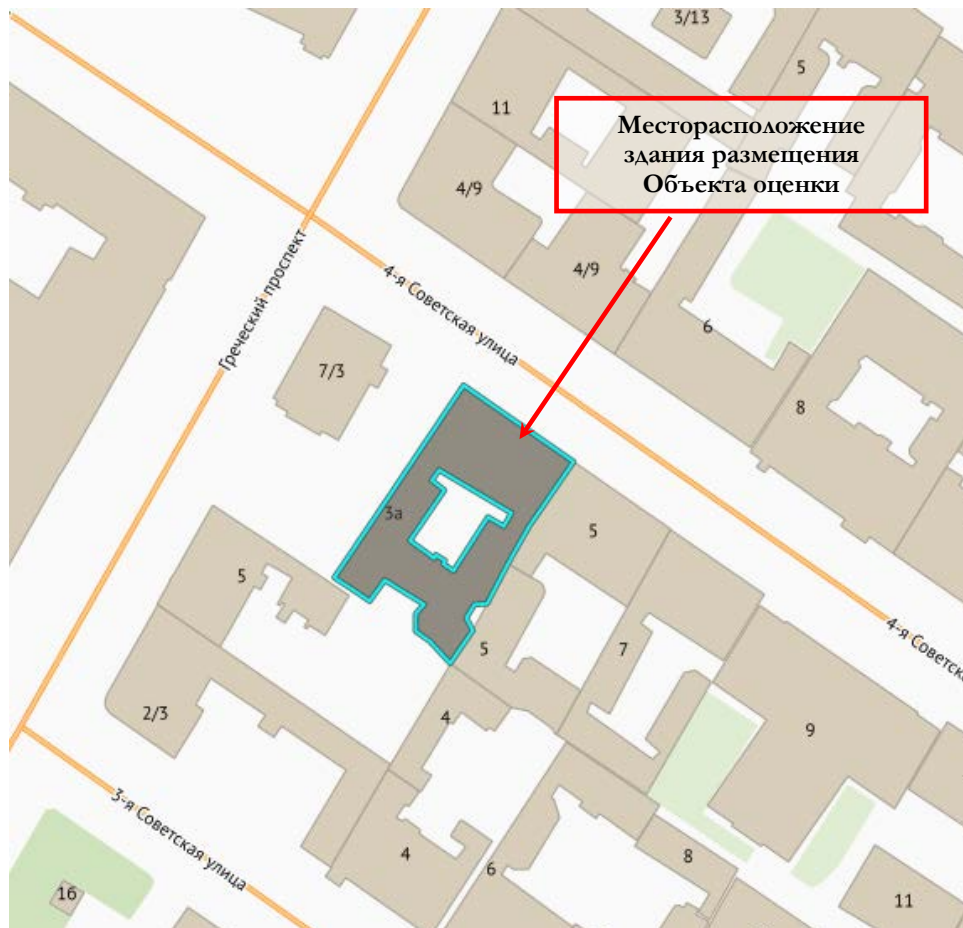
2.1. Карта местоположения объекта



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 оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001476:1019
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1846
Год последнего капитального ремонта	1952
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение

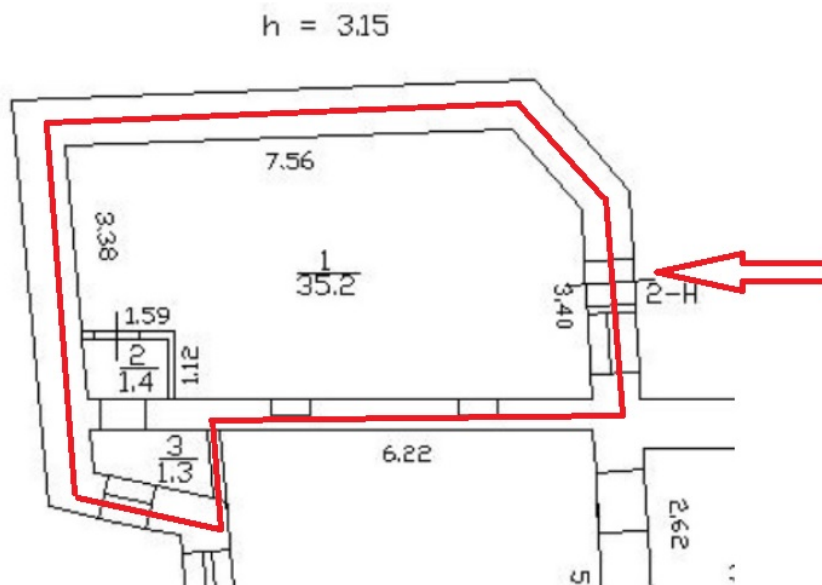
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001476:1468
Общая площадь, кв. м	37,9
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Высота помещения, м	3,15
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
Наличие перепланировок	визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтированы; оконный проем в ч.п.3 зашит фанерой; оконный проем в ч.п.1 заложен.

¹ Согласно данным приведенным на сайте «Росреестр», адрес в сети интернет: <https://pkk.rosreestr.ru>, и информационному portalу «Напг Санкт-Петербург», адрес в сети интернет: <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/7209/summary/>

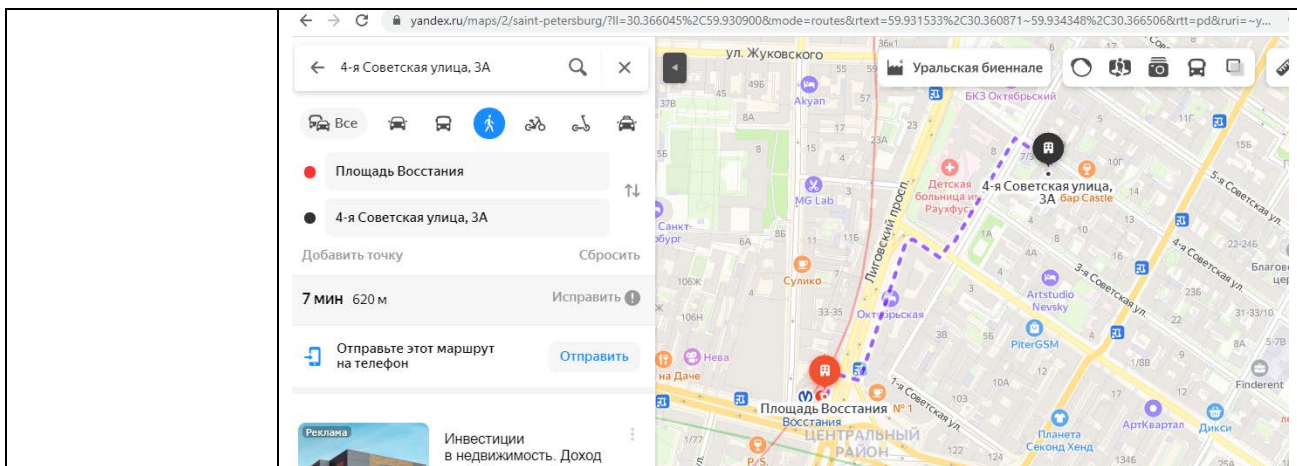
План помещения



- — границы Объекта оценки;
⇨ — отдельный вход со двора;

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 4-ой Советской улицы и формирует фронт ее застройки. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ногтевая студия Fogel Nails, агентство недвижимости «Академия», Городская служба недвижимости и прочее). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные. На верхних этажах расположены жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной 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, в частности в шаговой доступности расположены Некрасовский сад, «Греческий сквер», «Рождественский сквер» и много других скверов.</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. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на 4-ой Советской улицы в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Объект оценки расположен недалеко от Лиговского и Суворовского проспектов – важных и оживленных магистралей города. Ближайшая остановка общественного транспорта «Литейный проспект» расположена в двух минутах ходьбы от Объекта оценки на Суворовском проспекте, где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы №54, №181; • троллейбусы №№5, 7, 11, 16, 33; • маршрутное такси №К-28. <p>Ближайшая станции метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 620 м, что составляет 7 минут пешком, согласно данным, сервиса Яндекс-карты.</p>



2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.09.2021 КУВИ-002/2021-125076039, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 27.09.2021 №07-7889/21-0-1 объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, 4-я Советская улица, дом 3а, 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 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 01.08.2021) "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".

Согласно п. 2.6.1 и 2.6.2 Распоряжения КИО от 11.10.2021 № 2400-РЗ «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 4-я Советская ул., д. 3а, литера А, пом. 2-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля



2.3.3. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Греческий переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Греческий переулок)



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Вид здания Объекта оценки

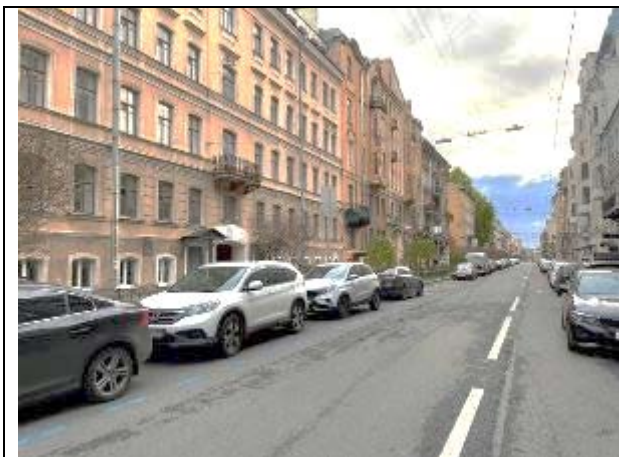


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)

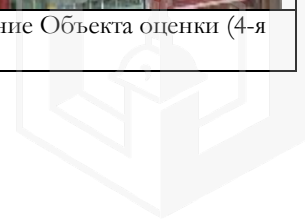




Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)



Фото 21. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 25. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 26. Входная группа 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

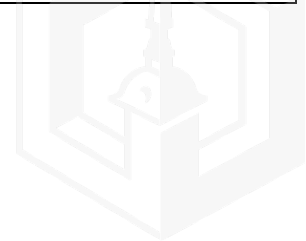




Фото 33. Типичное состояние объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 19 «октября» 2021 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, 4-я Советская улица, дом 3а, литера А, помещение 2-Н

2. Данные по помещению:


Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:31:0001476:1468	37,9	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: отдельный со двора.
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, частично захламлено.
- Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтированы; оконный проем в ч.п.3 защит фанерой; оконный проем в ч.п.1 заложен

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 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 4-ой Советской улице в доме № 3а, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 37,9 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на 4-ой Советской улице в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Объект оценки расположен недалеко от Лиговского и Суворовского проспектов – важных и оживленных магистралей города.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии 4-ой Советской улицы и формирует фронт ее застройки.

Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ногтевая студия Fogel Nails, агентство недвижимости «Академия», Городская служба недвижимости и прочее). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные. На верхних этажах расположены жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения и отдельный вход со двора, позволяют позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	105 541
Диапазон стоимости, руб.	3 600 000 – 4 400 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 333 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	87 950

