

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

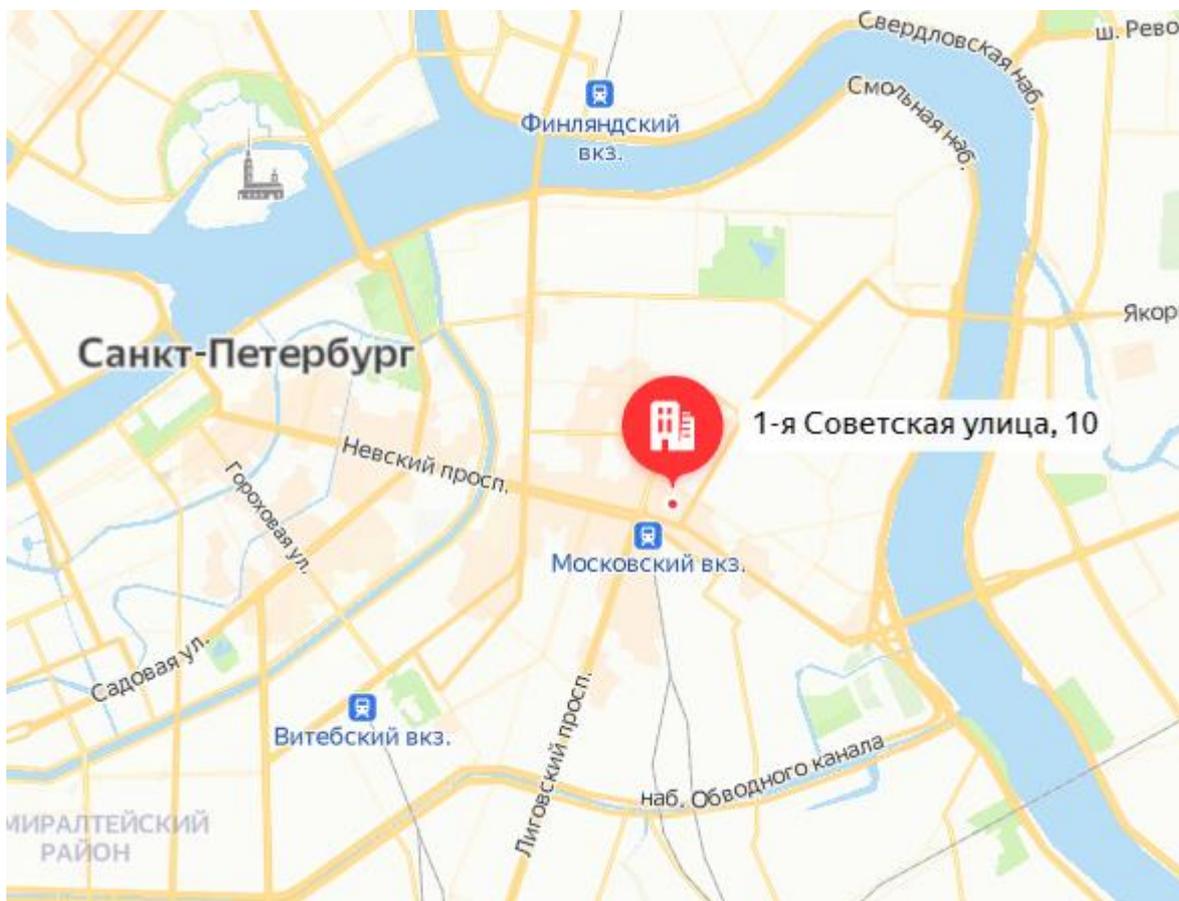
г. Санкт-Петербург, улица 1-я Советская, дом 10, литера. А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

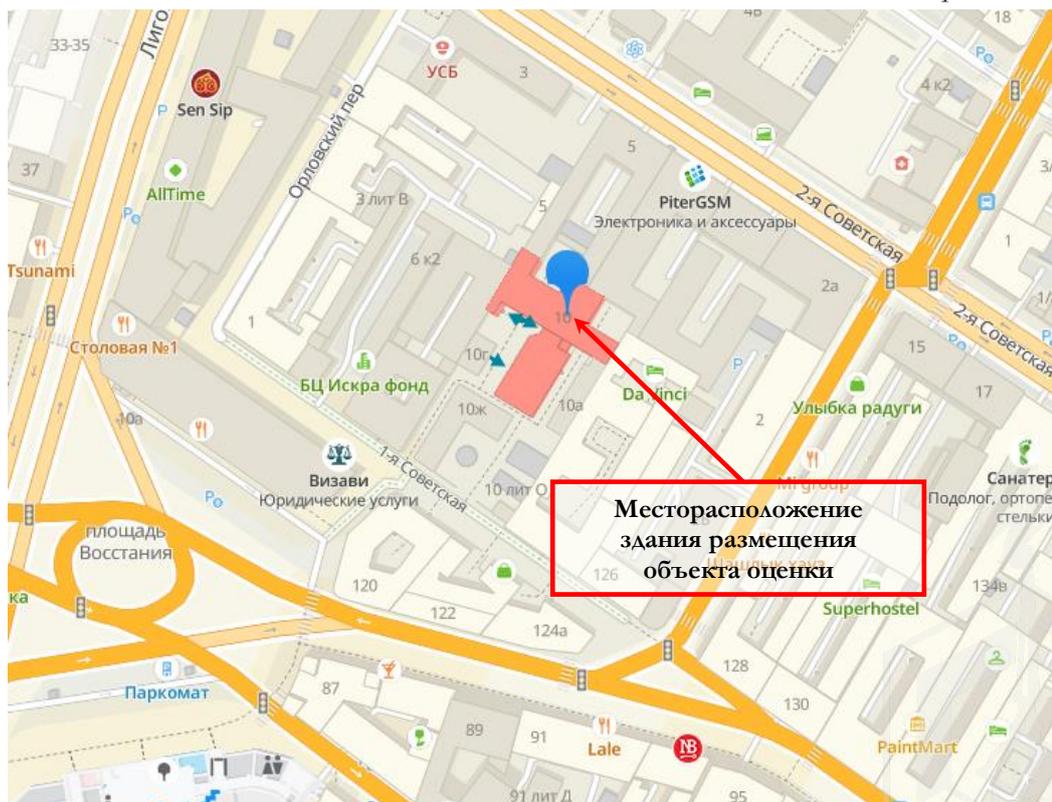
- 1.1. Дата проведения оценки: 25 октября 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001494:2028
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1844
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	2 927,9 кв. м
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

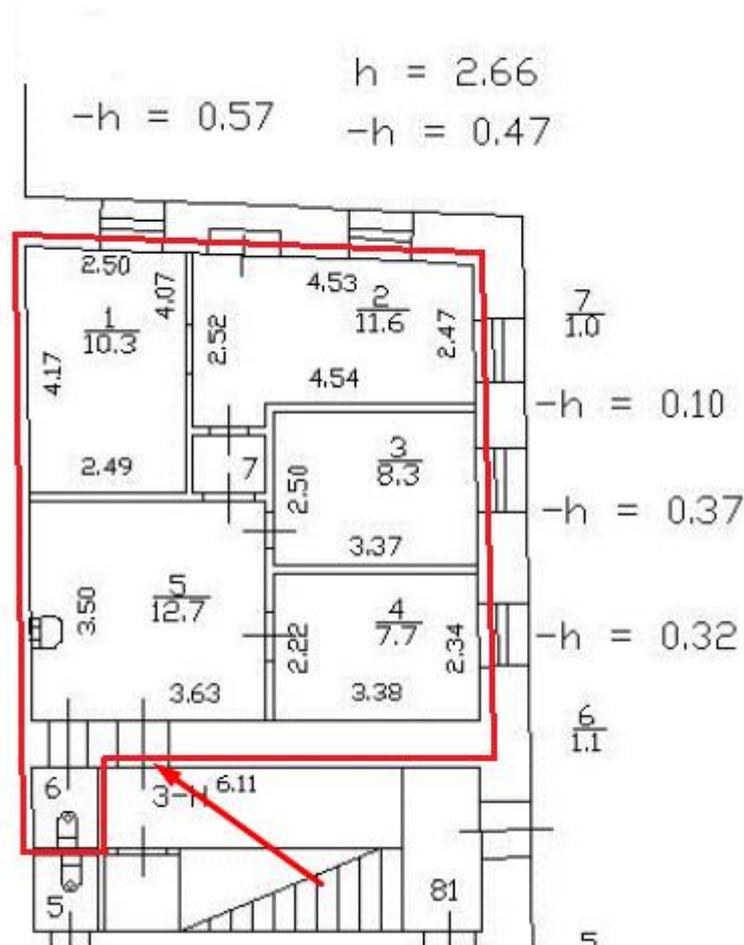
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001494:2352
Общая площадь, кв. м	52,7
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Высота помещения, м.	2,66
Величина заглубления	0,57; 0,47; 0,10; 0,37; 0,32 (среднее значений 0,36)
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	имеются, ориентированы во двор, установлены металлические решетки
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 30.06.2022 г. в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• в ч.п.5 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел• перегородка между ч.п.5 и ч.п.7 демонтирована• дверной проем между ч.п.3 и ч.п.5 зашит• перегородка между ч.п.3 и ч.п.4 демонтирована• дверной проем между ч.п.1 и ч.п.2 зашит• в перегородке между ч.п.1 и ч.п.7 оборудован дверной проем
Текущее использование	помещение используется сотрудниками ЖКС-3 Центрального района



План помещения

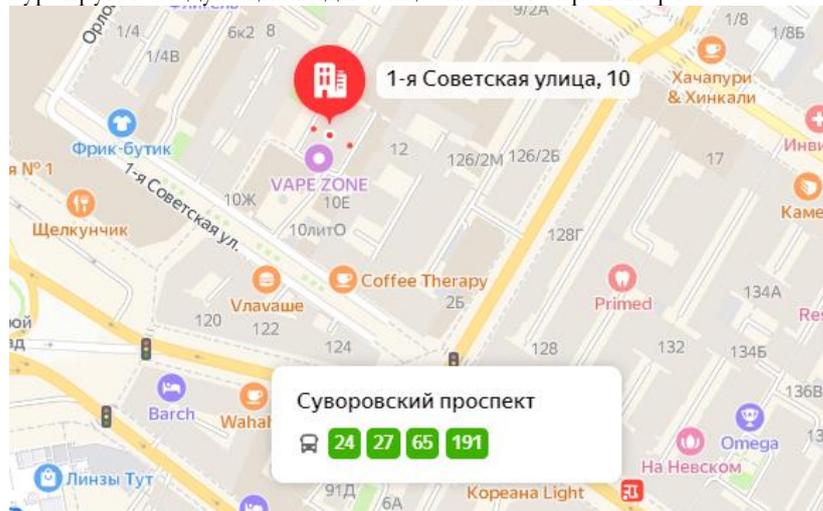


- — границы Объекта оценки;
- ⇒ — вход в Объект оценки (общий со двора);

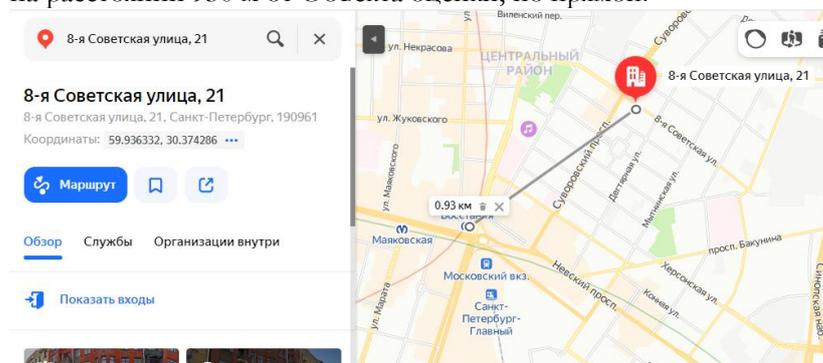
2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на внутри квартальной территории 1-й Советской улицы. 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 «Влаваше», кафе «Пицца и хачапури», и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки имеется много различных организаций торговли и общественного питания.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-6-этажной исторической застройкой 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 расположены Овсянниковский сад и Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки имеется 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>Доступ к объекту оценки не ограничен. 1-я Советская улица характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и средней интенсивностью транспортных потоков. Локация является довольно оживленной.</p>

Ближайшая остановка общественного транспорта «Суворовский проспект», расположена, где расположен Объект оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:



Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии 930 м от Объекта оценки, по прямой.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 30.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171898357 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 10.06.2022 №07-1914/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Советская ул., д.10 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 (ред. от 01.02.2021) «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».

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)

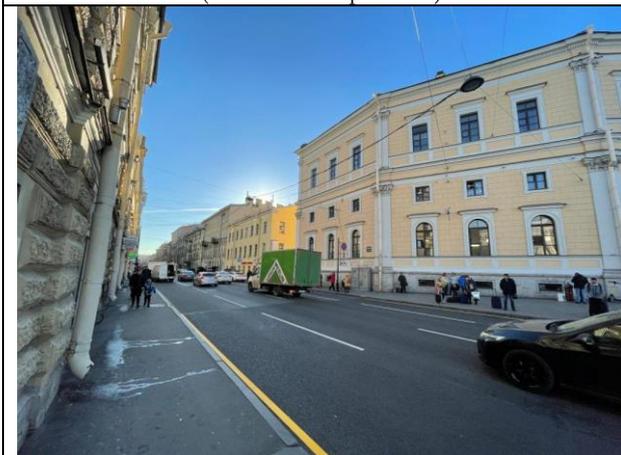


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гончарная улица)

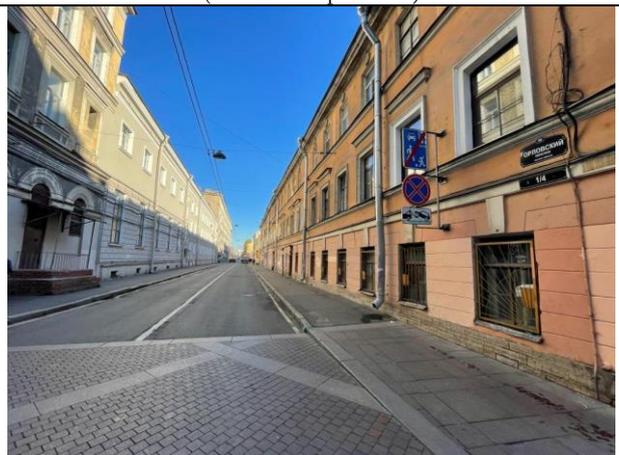


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Орловский переулок)

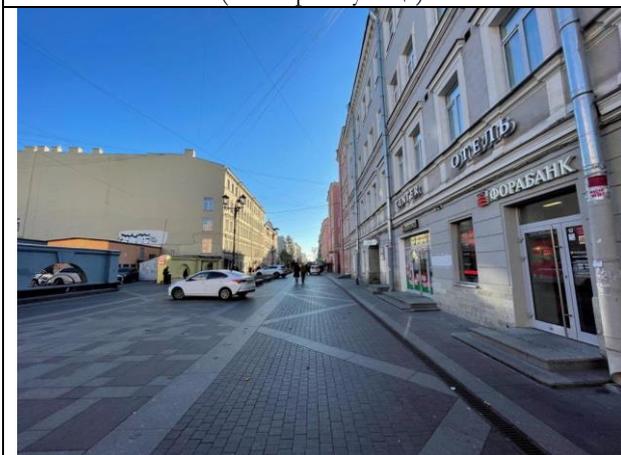


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (1-я
Советская улица)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Адрес Объекта оценки



Фото 15. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория





Фото 17. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 18. Состояние лестничной клетки



Фото 19. Лестничный проём Объекта оценки

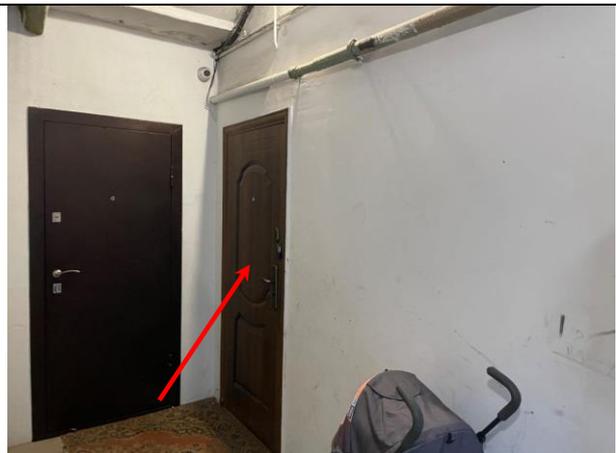


Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние 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

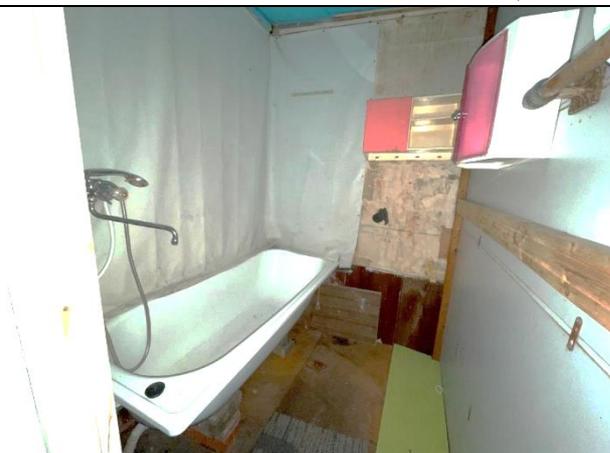


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Оконная группа Объекта оценки



Фото 36. Оконная группа Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 25 октября 2022 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица 1-я Советская, дом 10, литера. А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:

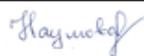
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001494:2352	52,7	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение используется сотрудниками ЖКС-3 Центрального района;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 30.06.2022 г. в помещении выявлены перепланировки:
в ч.п.5 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел
перегородка между ч.п.5 и ч.п.7 демонтирована
дверной проем между ч.п.3 и ч.п.5 зашит
перегородка между ч.п.3 и ч.п.4 демонтирована
дверной проем между ч.п.1 и ч.п.2 зашит
в перегородке между ч.п.1 и ч.п.7 оборудован дверной проем

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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 1-й Советской улице в доме №10, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 52,7 кв.м. Вход в помещение - общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на внутри квартальной территории 1-й Советской улицы.
- 1-я Советская улица характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и средней интенсивностью транспортных потоков. Локальное местоположение характеризуется низкой интенсивностью движения пешеходных и транспортных потоков, что обусловлено расположением во дворе.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: магазины, предприятия общепита (кафе «Влавапе», кафе «Пицца и хачапури», и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободное назначение, сфера услуг).

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 600 000
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	125 237
Диапазон стоимости, руб.	5 940 000 – 7 260 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 500 000
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	104 364

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). 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.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

