

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

г. Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера. А, помещение 5-Н

1. Данные об отчете

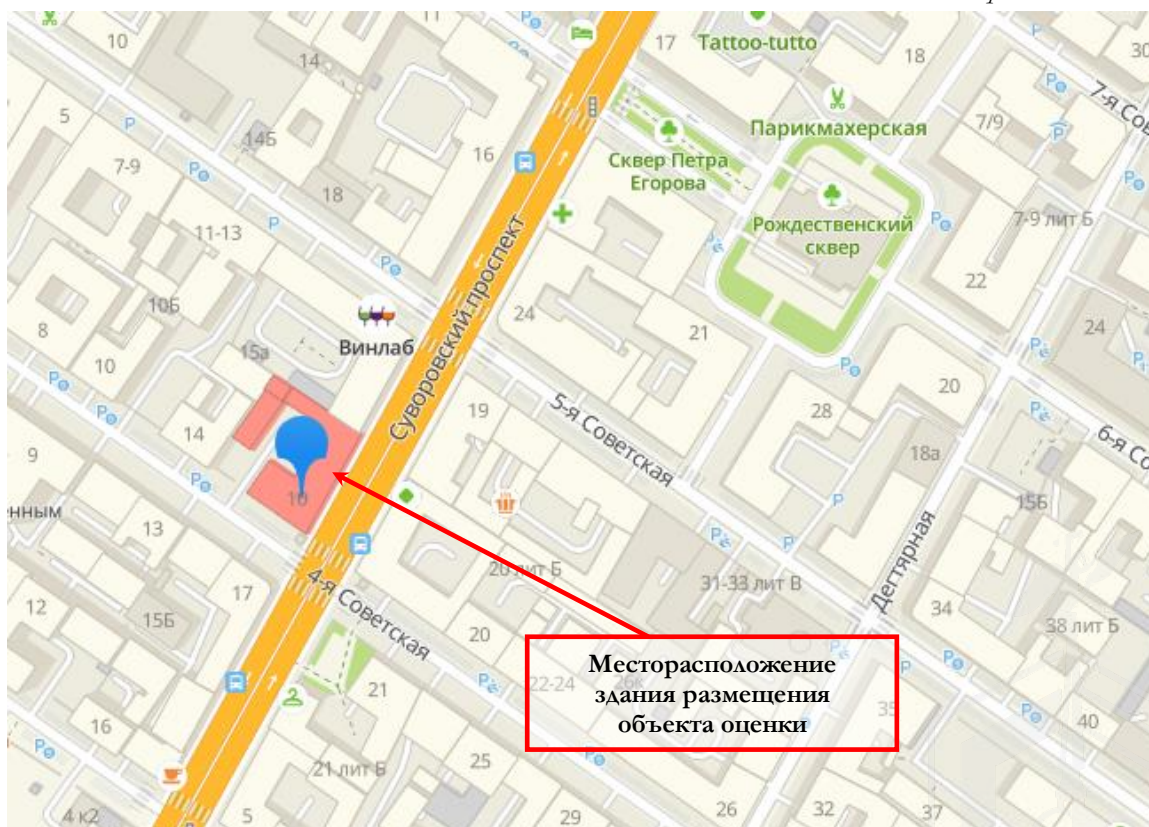
- 1.1. Дата проведения оценки: 1 ноября 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

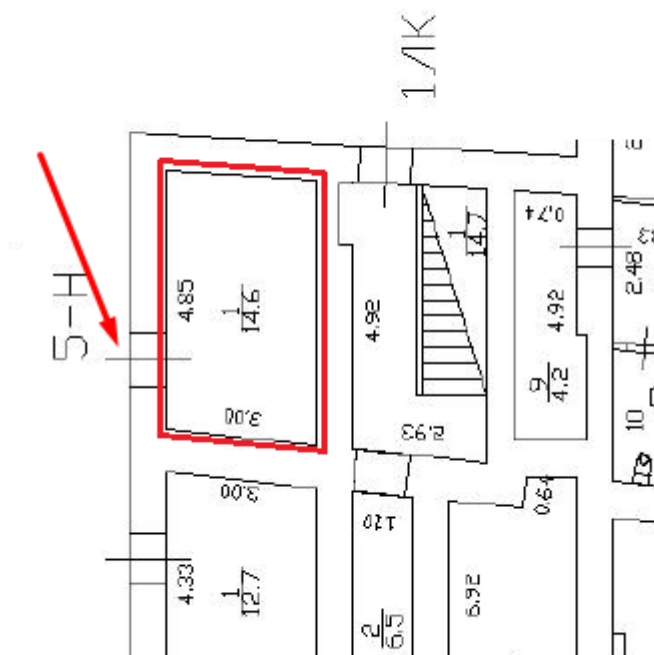
Кадастровый номер	78:31:0001466:2011
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1846
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	2 968 кв. м
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001466:2383
Общая площадь, кв. м	14,6
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения, м.	3,10
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный вход с внутриквартального проезда (виден с улицы)
Инженерные коммуникации	электроснабжение ²
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 29.06.2022 г. в помещении не выявлены перепланировки
Текущее использование	помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении расположен электрический щит

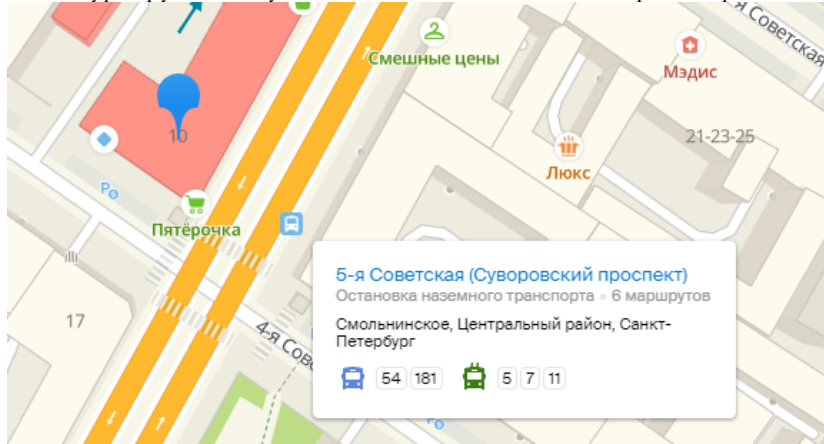
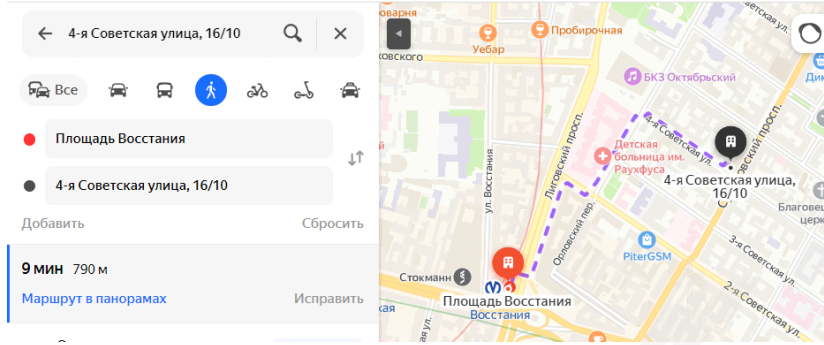
План помещения



- границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки (отдельный с внутриквартального проезда);

² Документы, подтверждающие возможность подключение других коммуникаций отсутствуют

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 пересечении 4-ой Советской улицы и Суворовского проспекта. Расположение на «красной» линии. 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 «Cats», магазин «Пятерочка», кафе бистро, 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. 4-я Советская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Суворовский проспект», находится недалеко от расположения Объект оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии 790 м от Объекта оценки</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 03.06.2022г. № КУВИ-001/2022-86429350 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 10.06.2022 №07-1912/22-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я Советская улица, дом 16/10, литера А, помещение 5-Н на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Е. Тимофеева».

Объект подлежит государственной охране и использовано 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.

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Греческий проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Прудковский переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (2-я Советская улица)



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

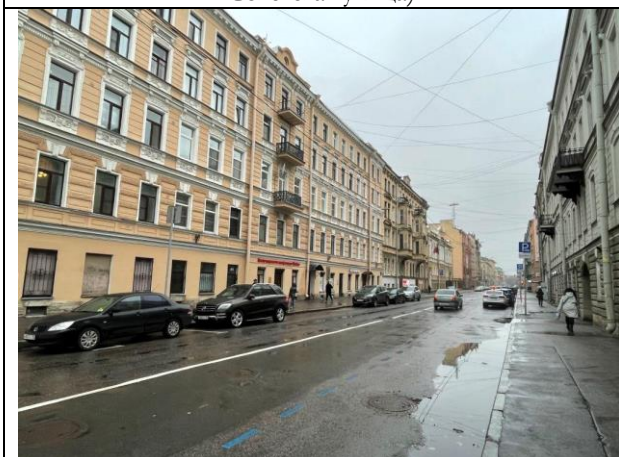


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (6-я Советская улица)





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки

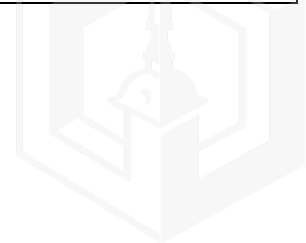




Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Адрес объекта оценки



Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 19. Входная группа объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

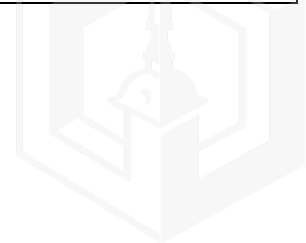




Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 1 ноября 2022 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 5-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001466:2383	14,6	1 этаж	*	—	*	+	—	—	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход с внутриквартального проезда
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В помещении расположен электрический щит;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 29.06.2022 г. в помещении не выявлены перепланировки;

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 5-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 4-й Советской улице в доме №16/10, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 14,6 кв.м. Вход в помещение – отдельный с внутриквартального проезда, который расположен на дворовой территории. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект обеспечен электричеством.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на пересечении 4-ой Советской улицы и Суворовского проспекта.
- 4-я Советская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение характеризуется низкой интенсивностью движения пешеходных и транспортных потоков, что обусловлено расположением на дворовой территории.
- 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 «Cats», магазин «Пятерочка», кафе бистро, 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 складского (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 600 000
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	109 589
Диапазон стоимости, руб.	1 440 000 – 1 760 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 333 333,33
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	91 324

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация³, 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.

³Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

