

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

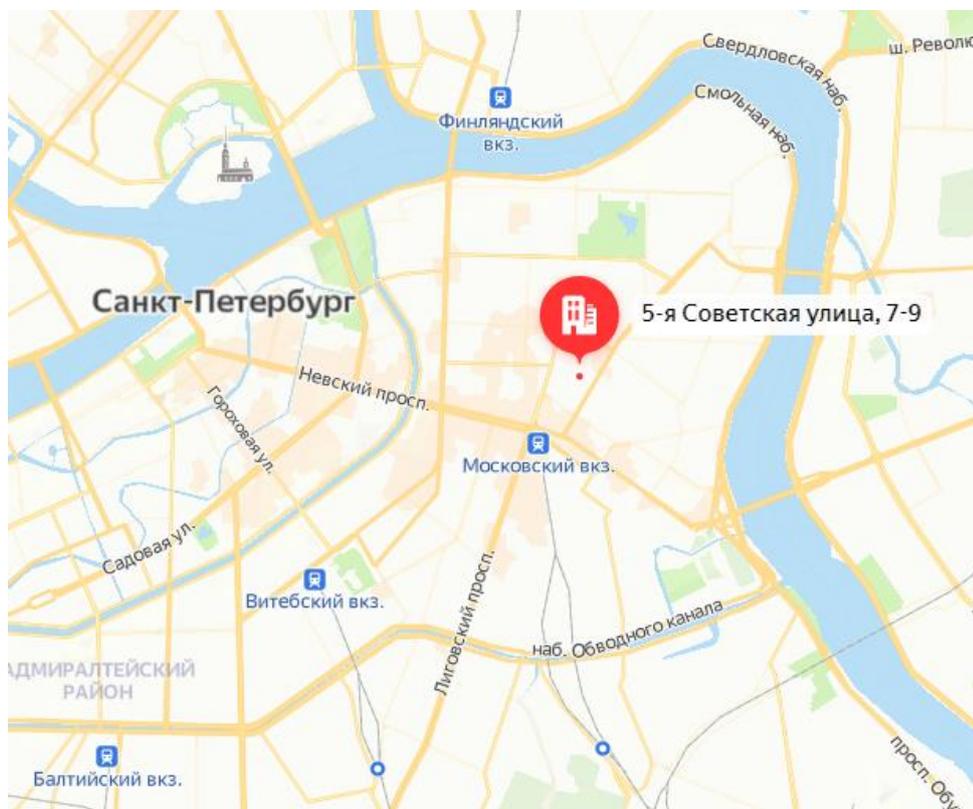
г. Санкт-Петербург, улица 5-я Советская, дом 7-9, литера А, помещение 8-Н

1. Данные об отчете

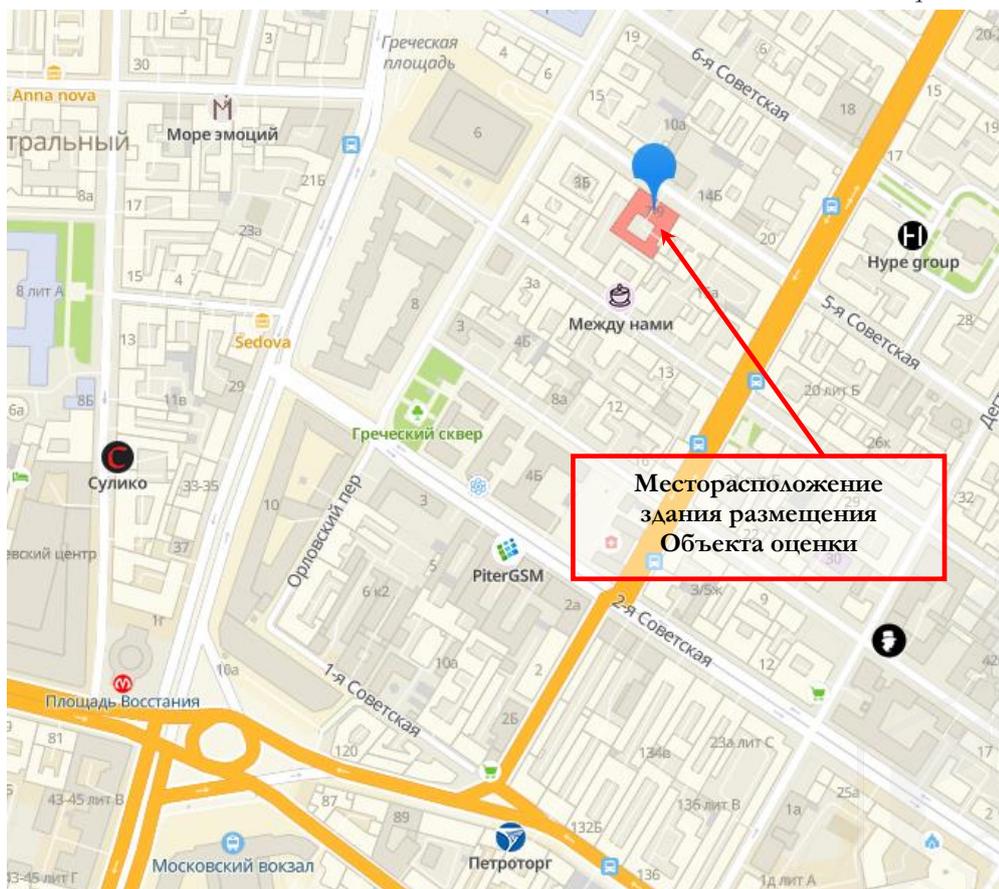
- 1.1. Дата проведения оценки: 19 января 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

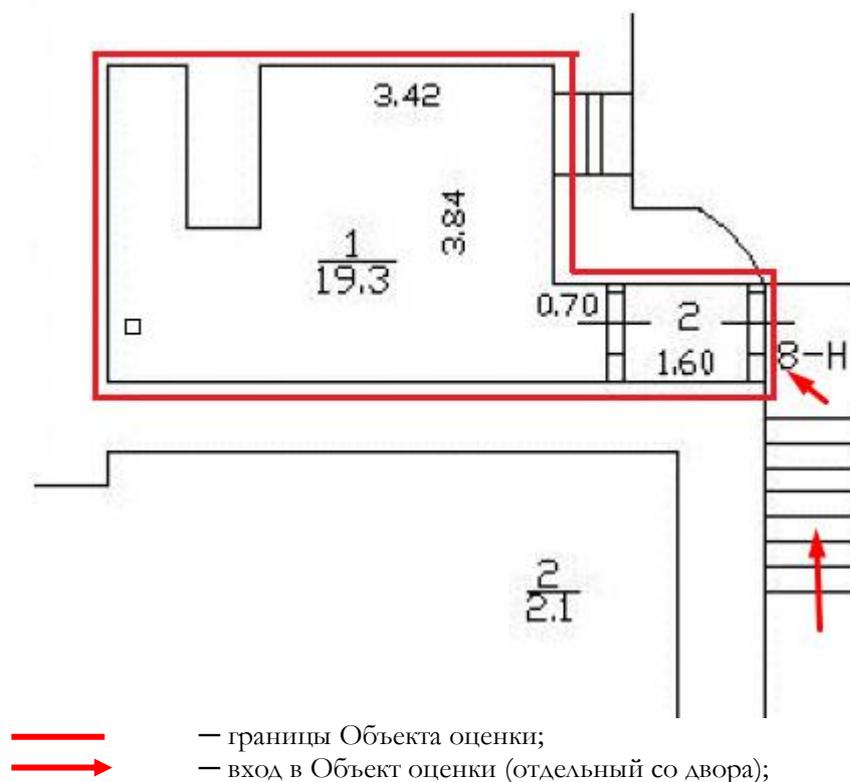
2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001466:2020
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1907
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	4 866,7
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

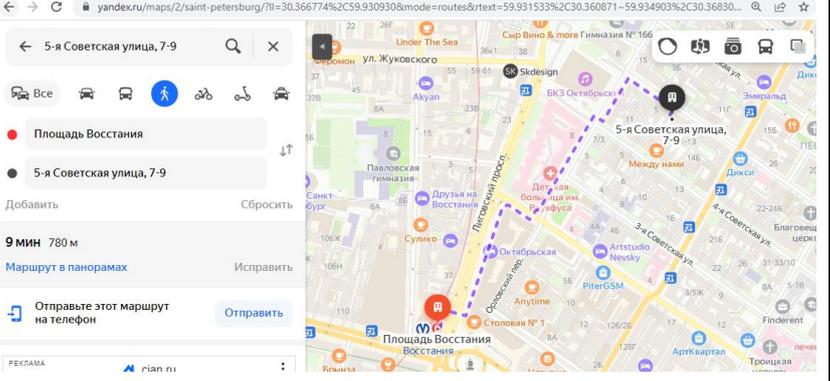
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001466:2444
Общая площадь, кв. м	21,4
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения	2,46
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	имеется, зашит металлическим листом
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены только элементы отопления
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.07.2022 г. в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• Перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована;• Оконный проем в ч.п.1 зашит

План помещения



¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/91823/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии 5-ой Советской улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Винлаб», магазин «Красное и белое», рекламное агентство и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</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, рядом расположен Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства. В непосредственной близости (300 м) расположен БКЗ Октябрьский.</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 движения – средняя.</p> <p>Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «5-я Советская улица» расположена на Суворовском проспекте на расстоянии около 300 метров, здесь курсируют троллейбусы №№5,7,11,16,33 и автобусы №№54,181.</p> <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 780 м от Объекта оценки, что составляет около 9 минут пешком.</p> 



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.06.2022г. № КУВИ-001/2022-94146290 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 15.06.2022 № 01-43-13030/22-0-1 объект, Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Советская улица, дом 7-9, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом А.М. Стрелина».

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, ранее на помещение 8-Н охранное обязательство КГИОП не заключалось.

Согласно пункту 9 статьи 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктом 10 статьи 48 Федерального закона договор, предусматривающий передачу права собственности на выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого возникают права собственности, владения или пользования таким объектом по выполнению требований, установленных пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона в отношении такого объекта. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Учитывая сказанное, в договор купли-продажи необходимо включить обременения в виде обязательства по соблюдению требований, установленных законодательством об охране объектов культурного наследия.

В соответствии с Распоряжением КИО от 15.08.2022 №2005-рз Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 5-я Советская ул., д. 7-9, литера А, пом. 8-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- 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.
- объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом А.М.Стрелина», в связи, с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Греческий переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Суворовский проспект)



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



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (6-я Советская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Советская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)



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. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 19 января 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица 5-я Советская, дом 7-9, литера А, помещение 8-Н
2. Данные по помещению:

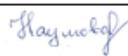
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001466:2444	21,4	подвкл.	*	+*	*	-	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Оконный проем зашит;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы отопления;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.07.2022 г. в помещении имеются перепланировки:
 - Перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована;
 - Оконный проем в ч.п.1 зашит

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 8-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 5-й Советской улице в доме №7-9, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь помещения составляет 21,4 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора дома. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства в помещении 8-Н – отопление.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по 5-ой Советской улице средняя. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение помещения 8-Н) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии 5-ой Советской улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Винлаб», магазин «Красное и белое», рекламное агентство и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, рядом расположен Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства. В непосредственной близости (300 м) расположен БКЗ Октябрьский.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (универсального назначения).

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 120 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	52 336
Диапазон стоимости, руб.	1 008 000 – 1 232 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	933 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	43 614

*

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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки в 2022 году несколько раз³ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

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

³ https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=681752
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=671722

