

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

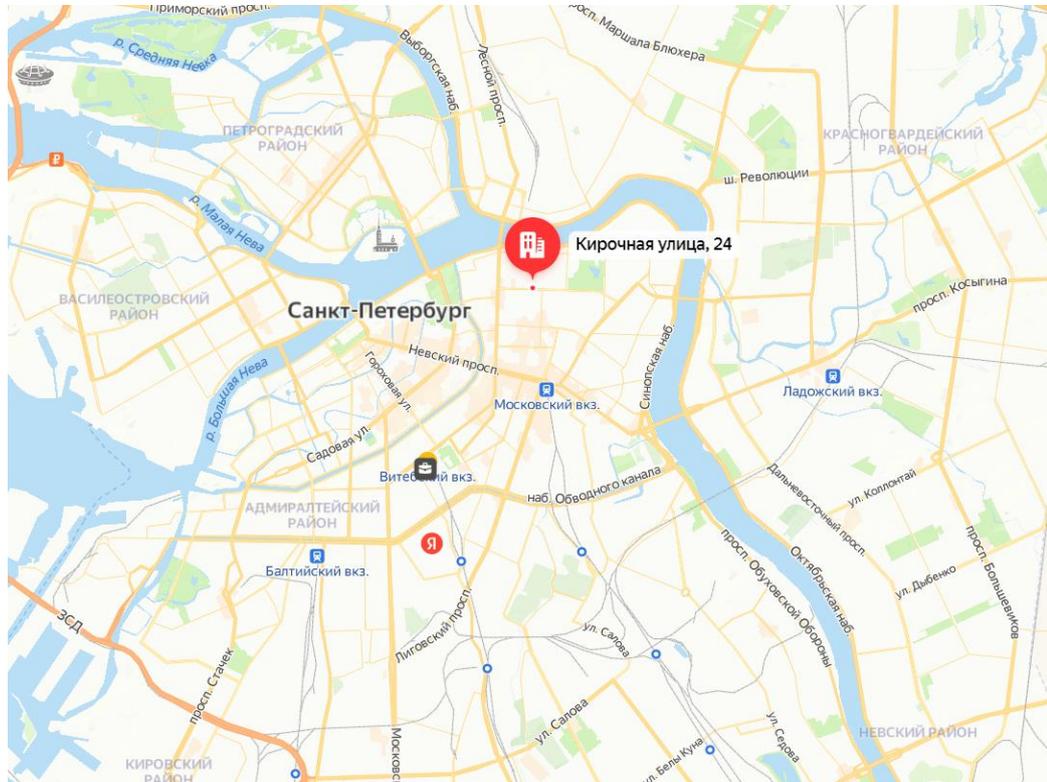
Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера. А, помещения 24-Н, 25-Н

1. Данные об отчете

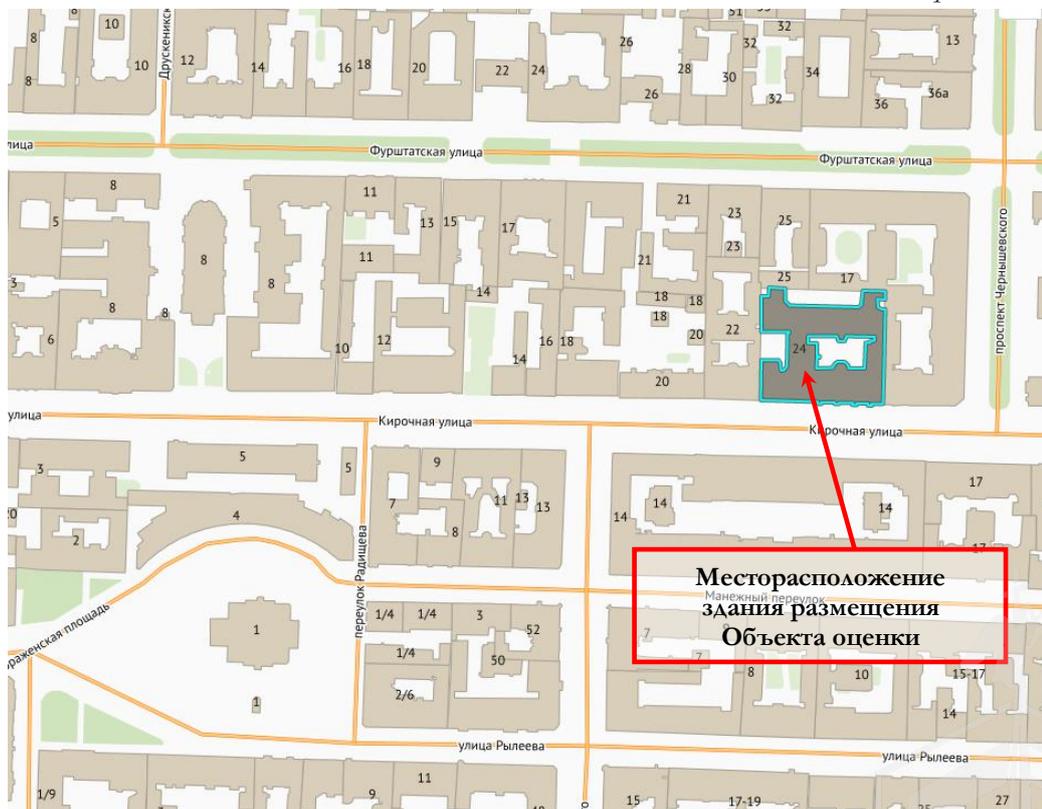
- 1.1. Дата оценки: 15 февраля 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет РПИС



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001196:2042
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1904
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения 24-Н

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001196:2970
Общая площадь, кв. м	5,9
Занимаемый объектом этаж	подвал
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	общий из-под арки (со двора)
Инженерные коммуникации	есть (в соответствии с письмом Администрации Центрального района СПб №01-10-8729/21-0-1 от 28.09.2021)
Текущее использование	не используется
Наличие перепланировок	<ul style="list-style-type: none">• стена между ч.п.1 пом. 25 и ч.п. 1 пом. 24 частично демонтирована;

2.3.2. Общие характеристики помещения 25-Н

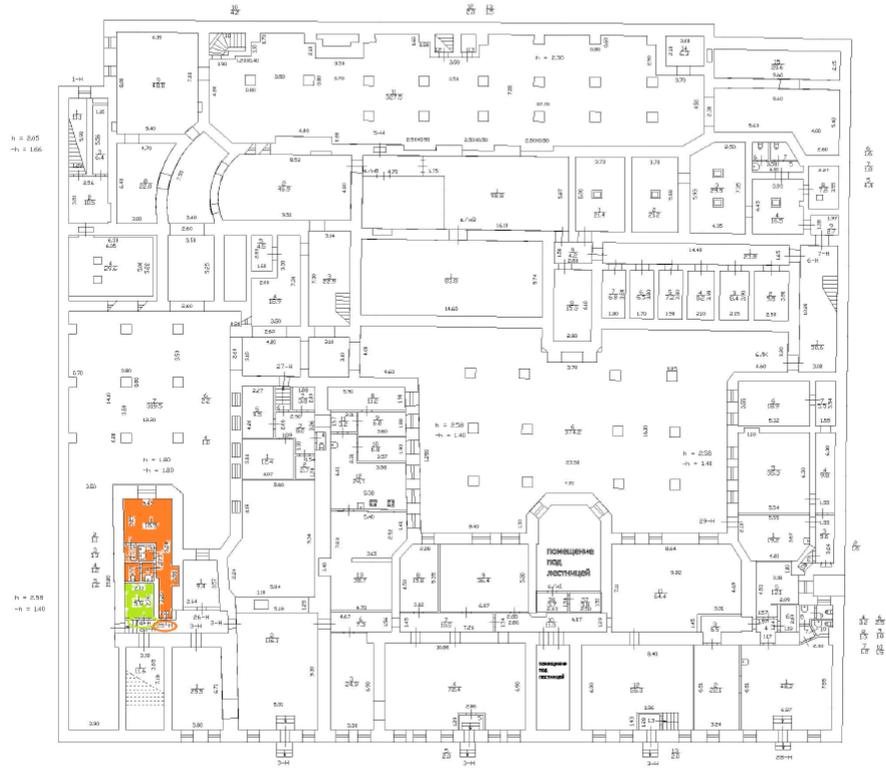
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001196:2971
Общая площадь, кв. м	24,1
Занимаемый объектом этаж	подвал
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий из-под арки (со двора)
Инженерные коммуникации	есть (в соответствии с письмом Администрации Центрального района СПб №01-10-8729/21-0-1 от 28.09.2021)
Текущее использование	не используется, в помещении проходят транзитные трубы
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 10.06.2022 г. в помещении выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• стена между ч.п.1 пом. 25 и ч.п. 1 пом. 24 частично демонтирована;• перегородки с дверными проемами между ч.п. 1,2,3,4,5 демонтированы.

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/73127/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

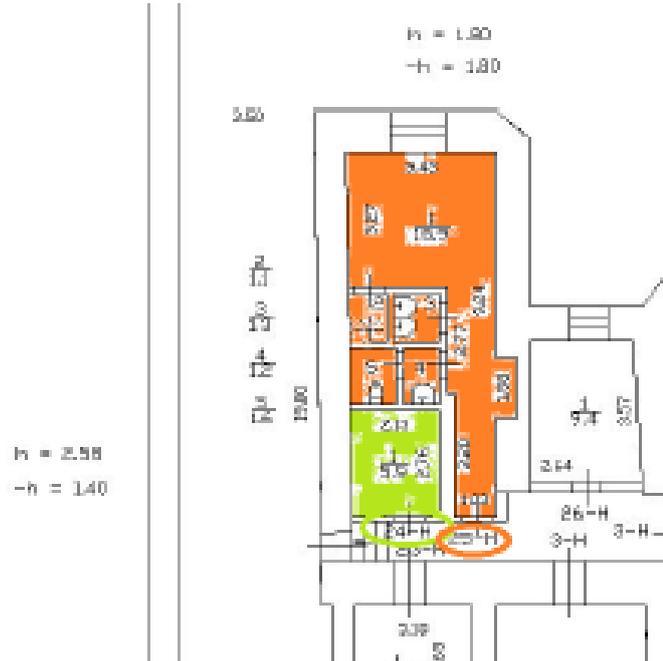


План этажа

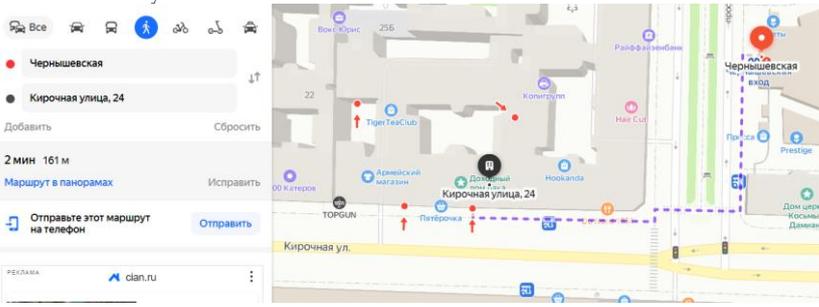
подвал



План помещений



2.3.3. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии Кировочной 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 (салон «ТОРГUN», салон связи «Центр связи», магазин косметики «Скарлетт», магазин товаров для животных «PetShop» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-7-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. На расстоянии около 700 метров расположен Таврический сад и сад Салтыкова-Щедрина. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Недалеко находится Преображенский собор. Имеется много учреждений культуры и искусства</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>Кировочная улица характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Чернышевская» находится на Кировочной улице в непосредственной близости от здания расположения объекта оценки. По Кировочной улице курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Автобусы №№21, 22, 105, 136, 169А • Маршрутные такси №№К-163, К-269 <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 160 м от Объекта оценки, что составляет около 2 минут пешком.</p> 



2.3.4. Обременения объекта

В соответствии с Выписками из ЕГРН от 02.09.2022г. №№ КУВИ-002/2021-115991945, КУВИ-002/2021-115991868, а также Письмом КГИОП от 02.09.2021 года №07-7092/21-0-0 от 02.09.2021 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А, на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака».

Объект подлежит государственной охране и использованию 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
(Адрес Объекта оценки)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кирочная улица)

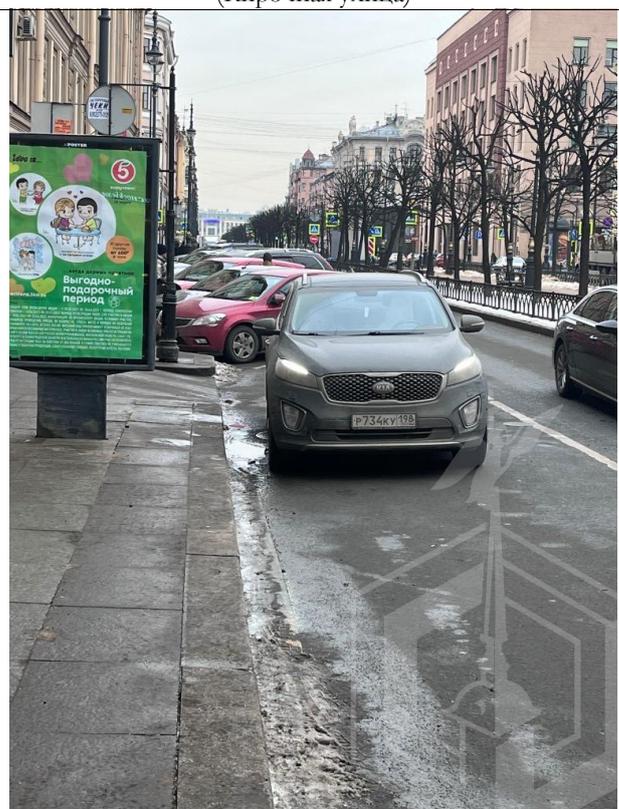
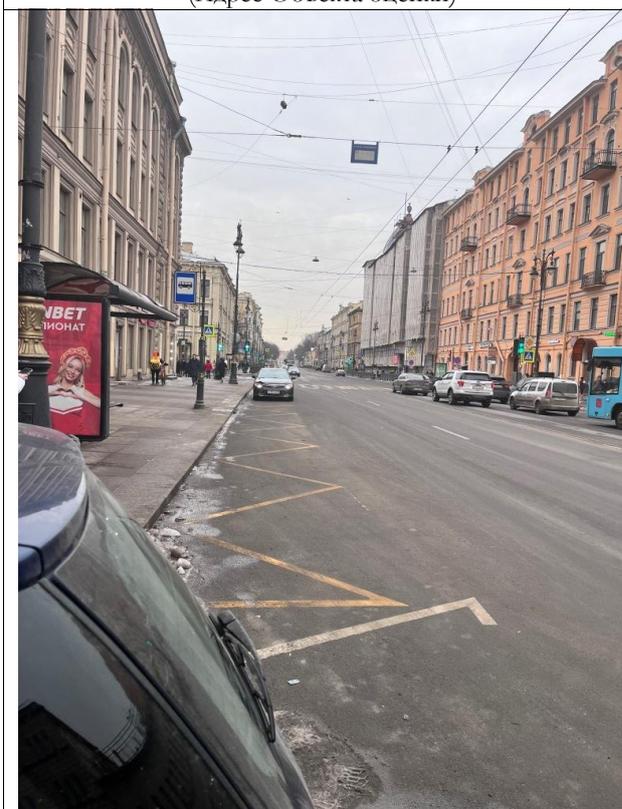


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кирочная улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(проспект Чернышевского)

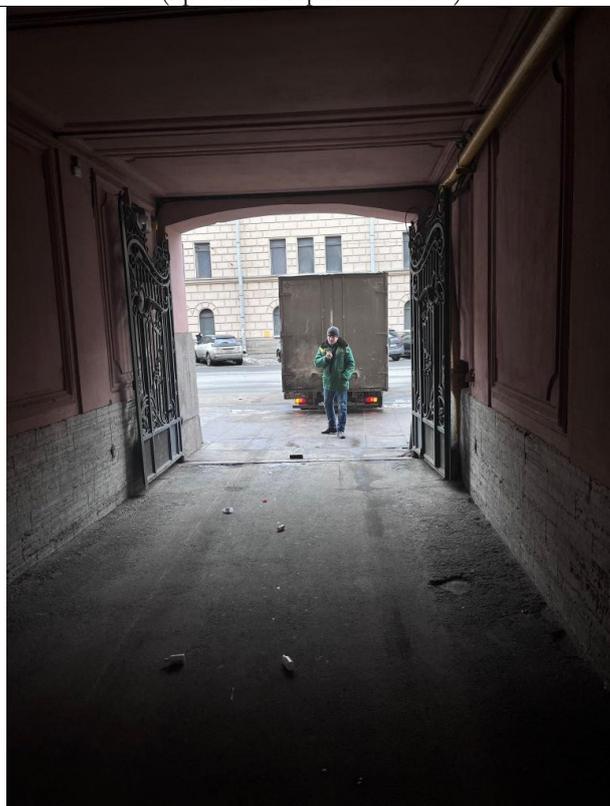


Фото 5. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 6. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 7. Входная группа Объекта оценки

Фото 8. Входная группа Объекта оценки





Фото 9. Входная группа Объекта оценки



Фото 10. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 11. Типичное состояние Объекта оценки

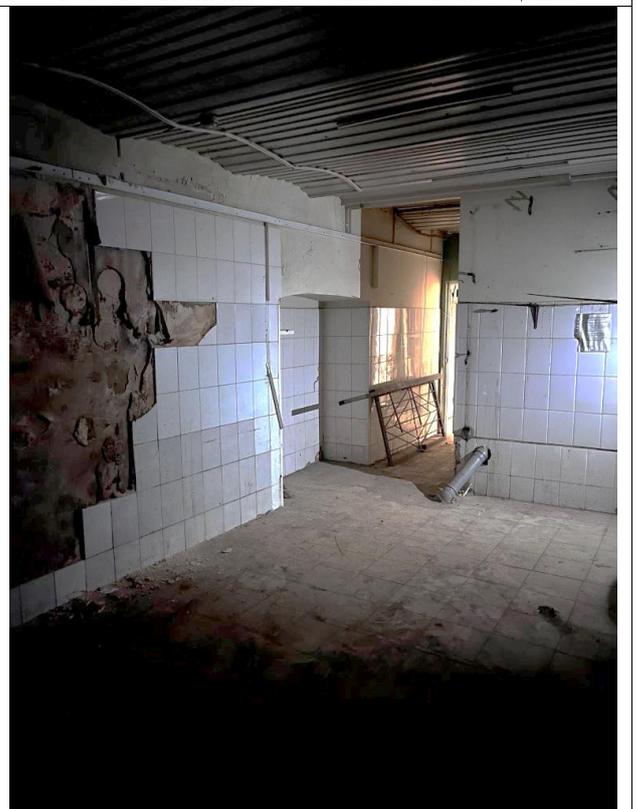


Фото 12. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние 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. Оконная группа Объекта оценки



2.4. Акты осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 15 февраля 2023 года

Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Кирочная, д. 24, литера. А, помещение 24-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001196:2970	5,9	подвал	*	-	*	+	+	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход из-под арки (со двора);
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Стена между ч.п.1 пом. 25 и ч.п. 1 пом. 24 частично демонтирована.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



А К Т
контрольного осмотра помещения от 15 февраля 2023 года

Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Кирочная, д. 24, литера А, помещение 25-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001196:2971	24,1	подвал	*	+	*	+	+	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход из-под арки (со двора);
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Перегородки с дверными проемами между ч.п. 1,2,3,4,5 демонтированы.
- Стена между ч.п.1 пом. 25 и ч.п. 1 пом. 24 частично демонтирована.

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 встроенные нежилые помещения 24-Н, 25-Н, расположенные на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Кирочной улице в доме №24, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, суммарная площадь помещений составляет 30,0 кв. м. Вход в помещение – общий из-под арки (со двора). Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Есть оконный проем в помещении 24-Н. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (салон «ТОРГUN», салон связи «Центр связи», магазин косметики «Скарлетт», магазин товаров для животных «PetShop» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 800 000	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	2 333 333,33	
Стоимость Объекта оценки в составе помещений	помещение 24-Н	помещение 25-Н
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	600 000	2 200 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	101 695	91 286
Диапазон стоимости, руб.	540 000 - 660 000	1 980 000 - 2 420 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	500 000	1 833 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	84 746	76 072

* 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

