

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

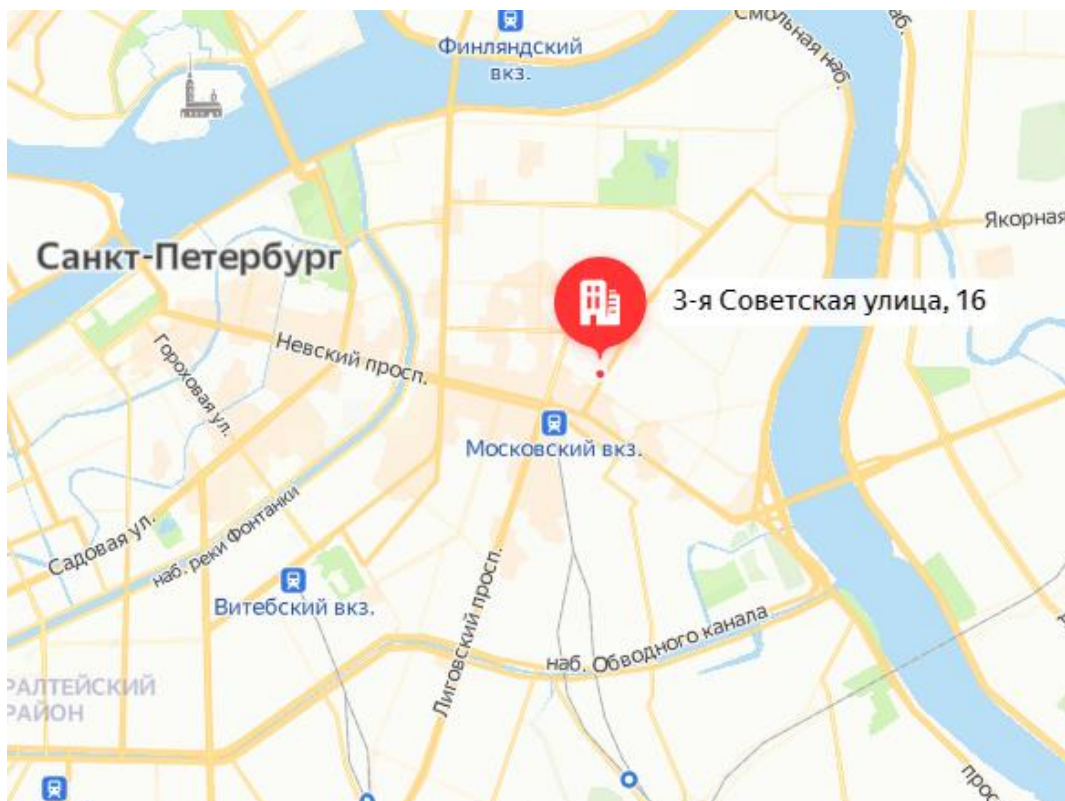
г. Санкт-Петербург, улица 3-я Советская, дом 16, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

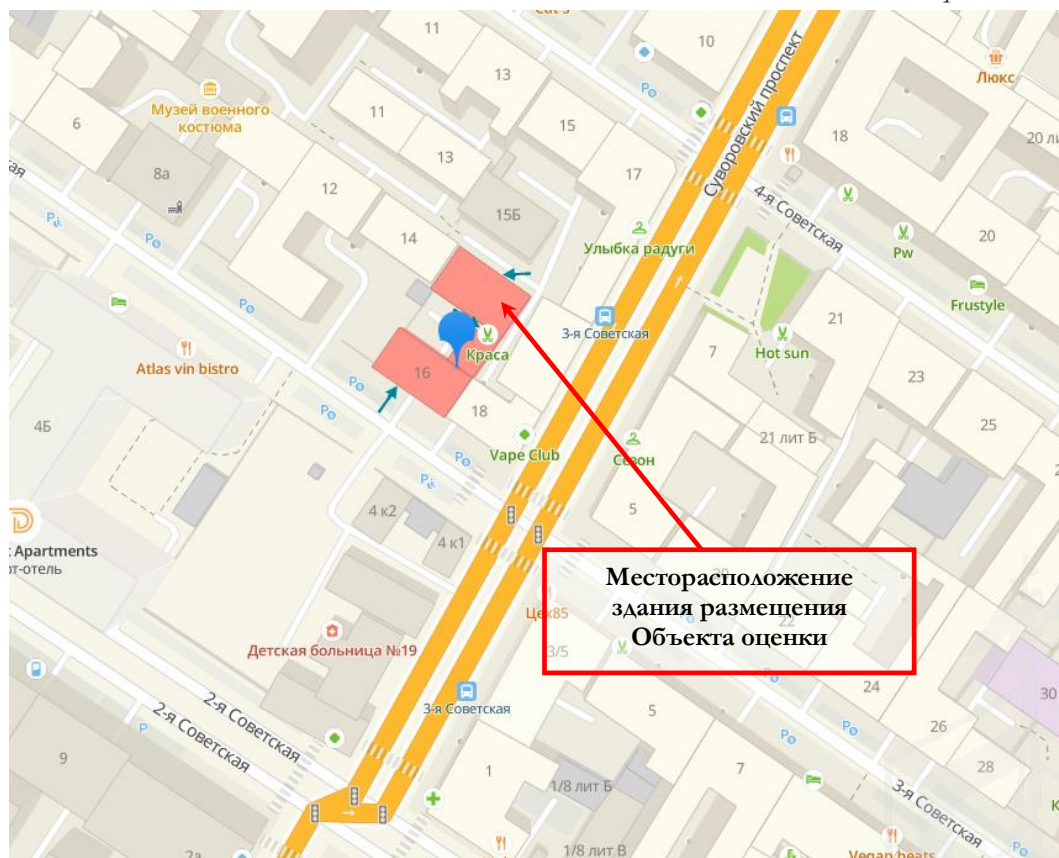
- 1.1. Дата проведения оценки: 19 января 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

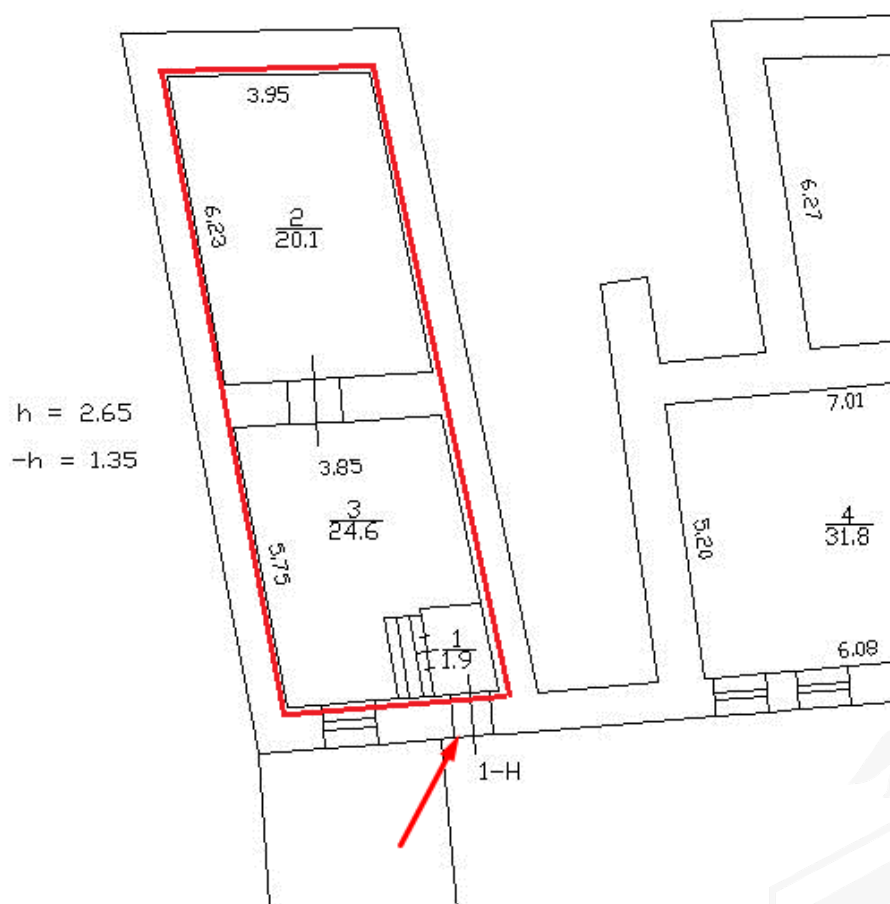
2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹



Кадастровый номер	78:31:0001476:1014
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1877
Год последнего капитального ремонта	1965
Площадь здания, кв. м	2060,6
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001476:1373
Общая площадь, кв. м	46,6
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения	2,65
Заглубление	1,35
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	имеется, заложен кирпичом и зашит металлическим листом
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены только элементы электроснабжения, канализации
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 29.06.2022 г. в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• Перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.3 демонтирована;

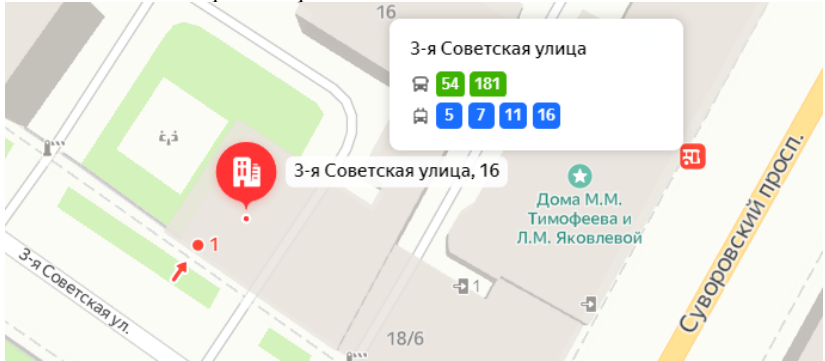
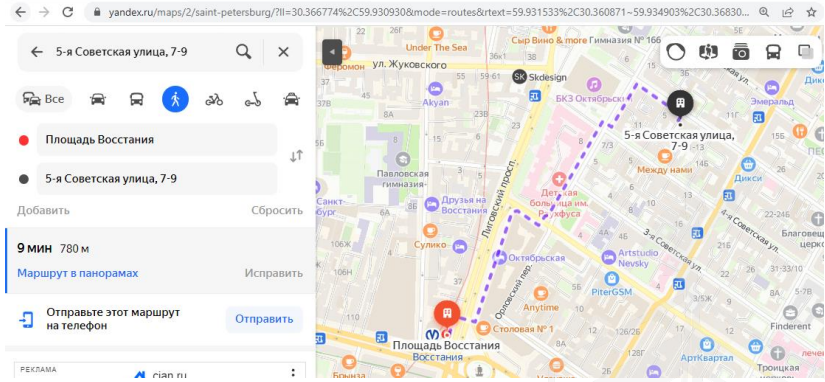
План помещения



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

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 3-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 «Магия света», магазин «Продукты», пекарня «Цех85» 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, Овсянниковский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства. В непосредственной близости 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. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «3-я Советская улица» расположена на Суворовском проспекте на расстоянии около 300 метров, здесь курсируют следующие виды наземного общественного транспорта:</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 03.06.2022г. № КУВИ-001/2022-86429429 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 10.06.2022 № 07-1914/22-0-1 объект, Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я Советская улица, дом 16, 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".

В соответствии с Распоряжением КИО от 30.08.2022 №2182-рз Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 3-я Советская улица, д. 16, литера А, пом. 1-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.
- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

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 (2-я Советская улица)



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

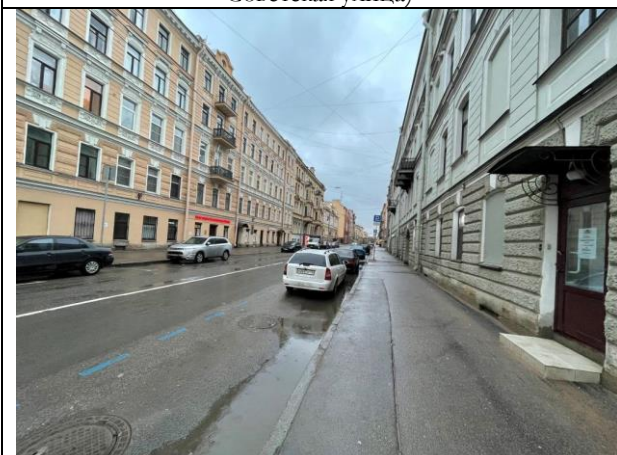


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)

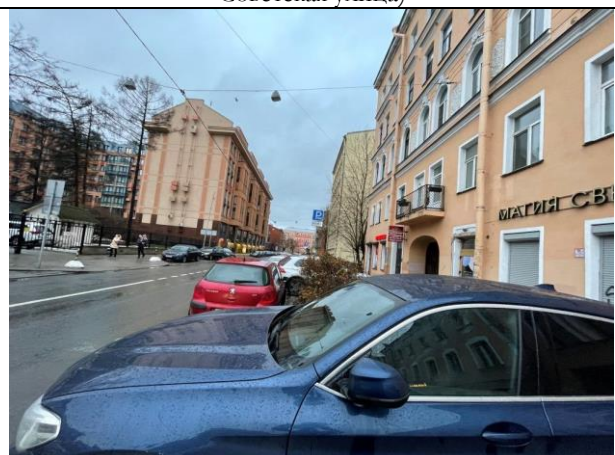


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (3-я Советская улица)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 14. Вид здания Объекта оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки

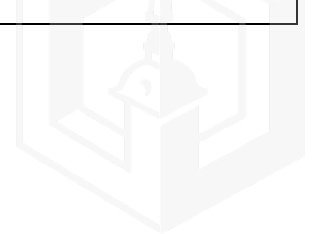




Фото 19. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 20. Входная и оконная 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



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 19 января 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица 3-я Советская, дом 16, литера А, помещение 1-Н

2. Данные по помещению:

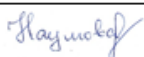
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001476:1373	46,6	подвал	*	++	*	+	-	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Оконный проем зашит;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 29.06.2022 г. в помещении имеются перепланировки:
 - Перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.3 демонтирована;

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 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 3-й Советской улице в доме №16, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь помещения составляет 46,6 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора дома. Состояние Объекта оценки характеризуется как неудовлетворительное. Элементы благоустройства в помещении 8-Н – электроснабжение, канализация.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по 3-ей Советской улице средняя. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение помещения 1-Н) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии 3-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 «Магия света», магазин «Продукты», пекарня «Цех85» 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 расположен БКЗ Октябрьский.

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

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 040 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	65 236
Диапазон стоимости, руб.	2 736 000 – 3 344 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 533 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	54 363

* 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://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=122048003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=119377003>

