

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

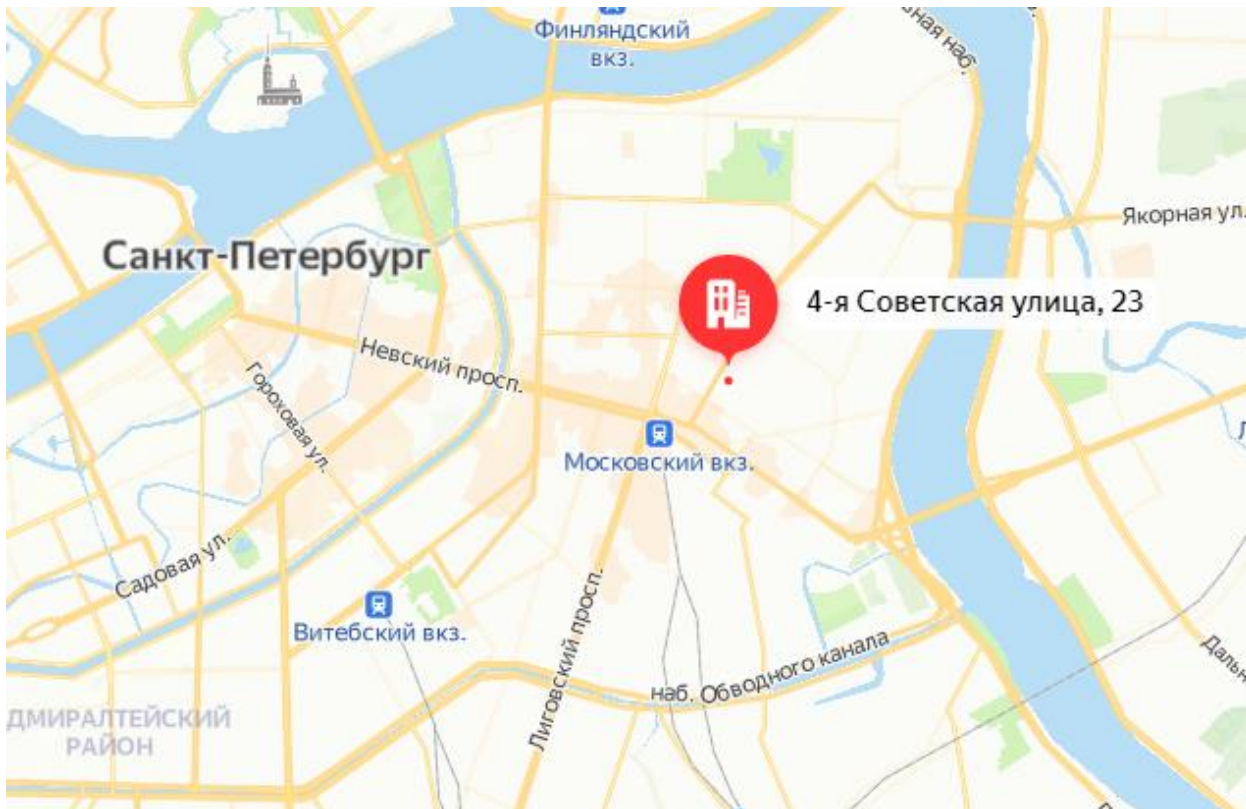
г. Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 23, литера. Б, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

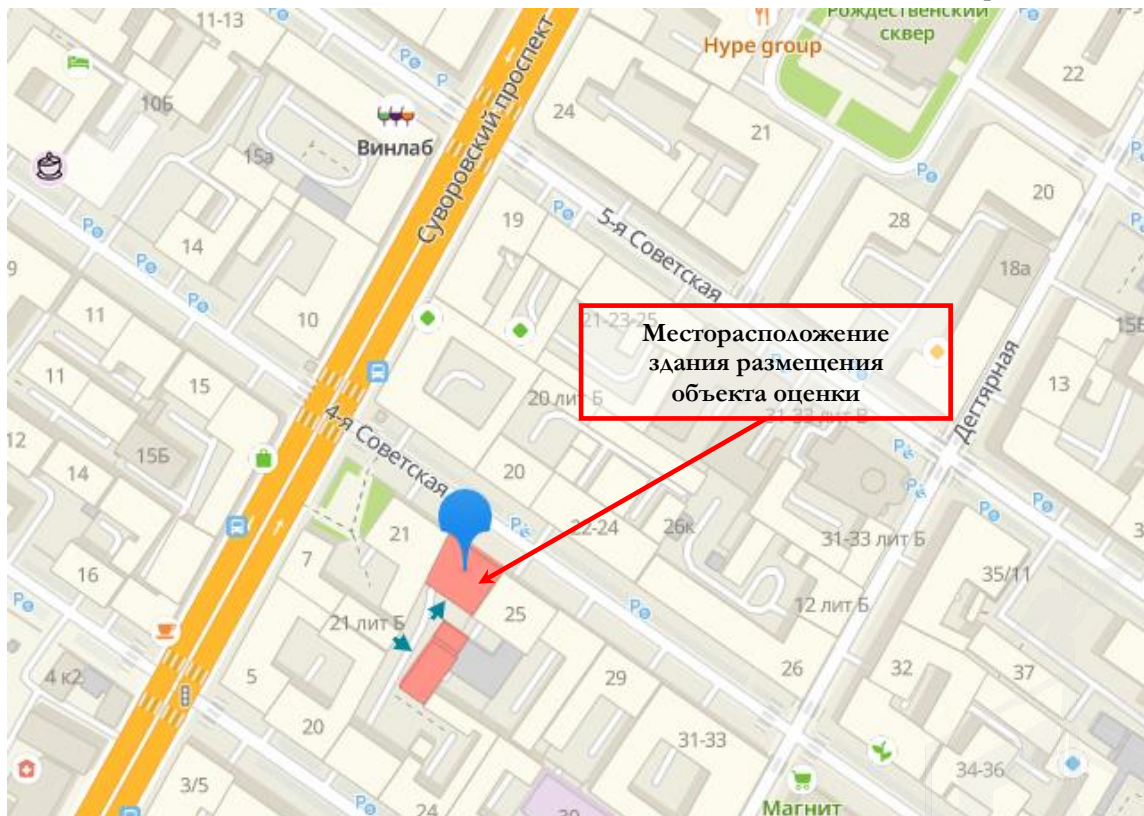
- 1.1. Дата проведения оценки: 28 марта 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:31:0001480:2021
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1846
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	659,9 кв. м
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

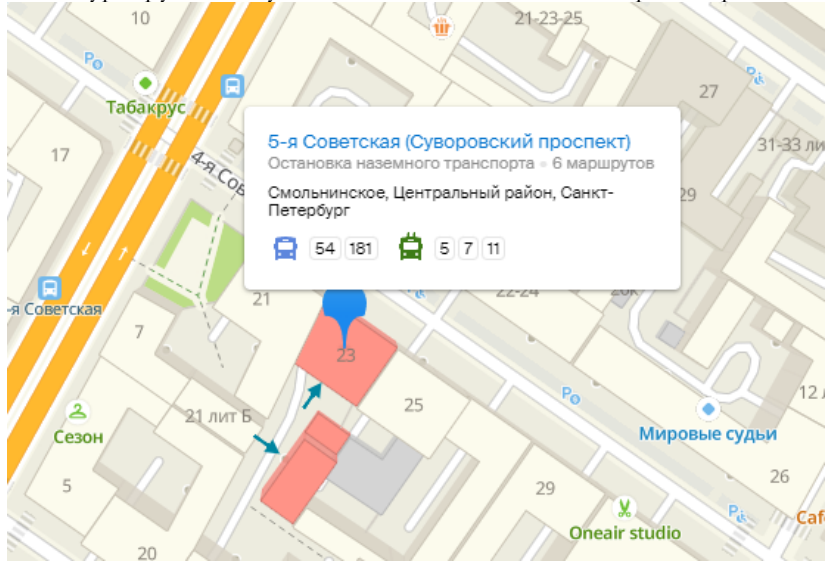
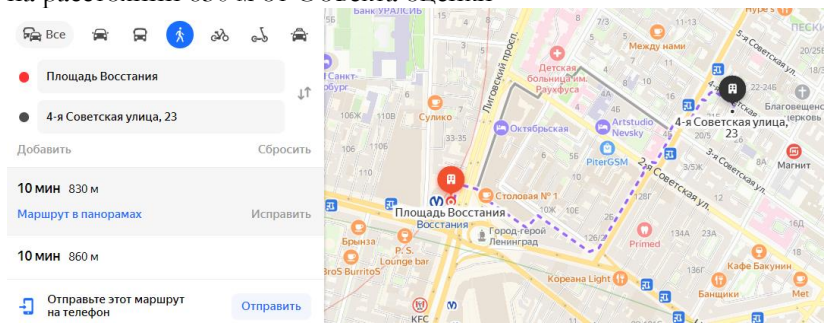
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001480:2297
Общая площадь, кв. м	10,3
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения, м.	3,5
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	в результате осмотра визуально не выявлено элементов благоустройства, согласно Письму Администрации Центрального района №01-10-8971/22-0-1 от 23.09.2022 инженерные коммуникации на Объекте имеются
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 30.08.2022 г. в помещении не выявлены перепланировки
Текущее использование	помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

План помещения



2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на 4-ой Советской улицы. Расположение на внутри дворовой территории. 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 (ветклиника «Мишель», магазин
--	--

	школьной формы «Солнышко», салон красоты «Рw», 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.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	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.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. 4-я Советская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Суворовский проспект», находится недалеко от расположения Объекта оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии 830 м от Объекта оценки</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 23.08.2022г. № КУВИ-001/2022-145279246 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 22.08.2022 №01-43-21971/22-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я Советская улица, дом 23, литера Б, помещение 5-Н на 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 ре конструкции линейных объектов».

Фотографии объекта

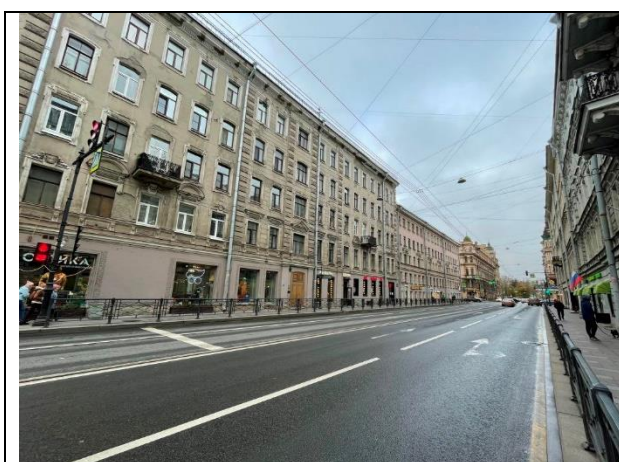


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)

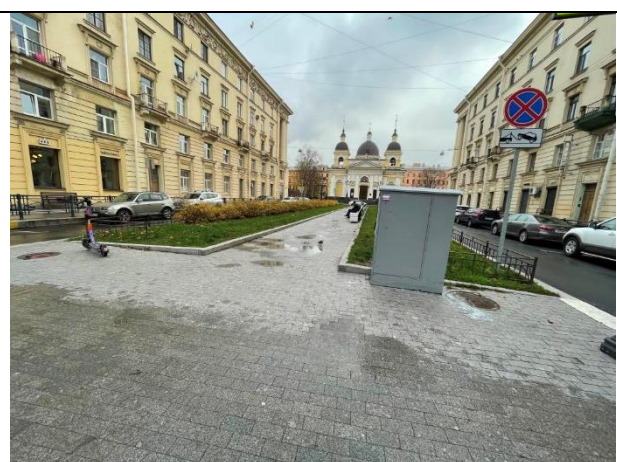


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (6-я Советская улица)

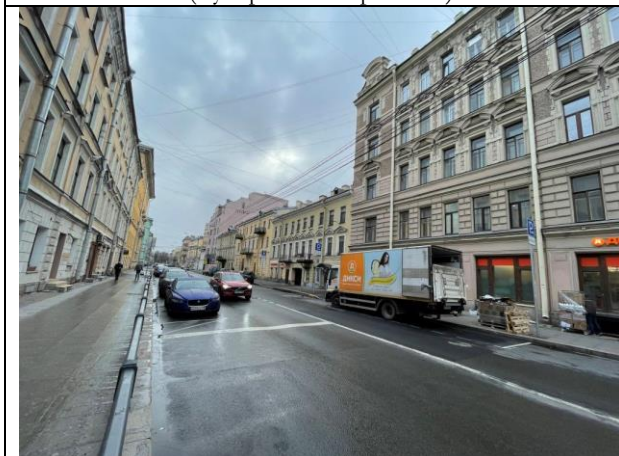


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)



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





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

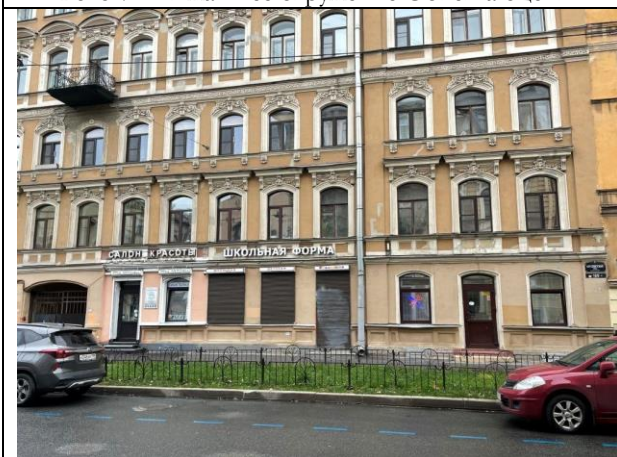


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

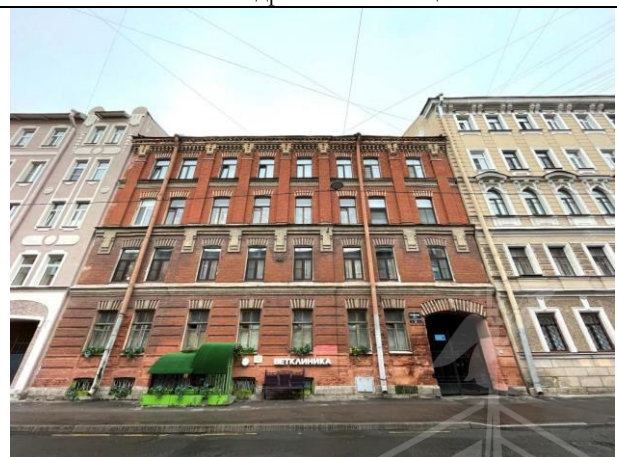


Фото 12. Вид здания Объекта оценки





Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Внутривдворовая территория Объекта оценки

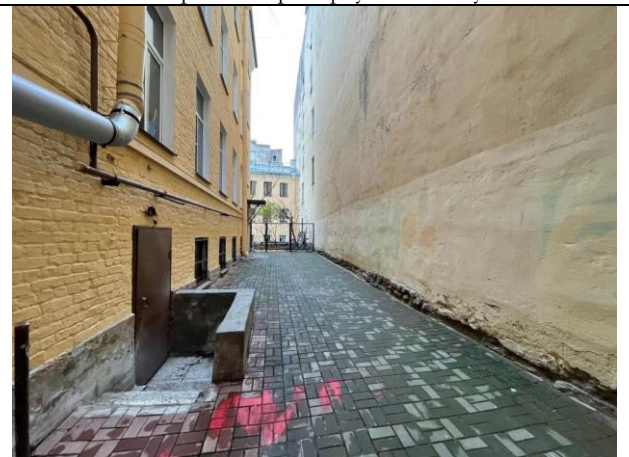


Фото 16. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутривдворовая территория Объекта оценки

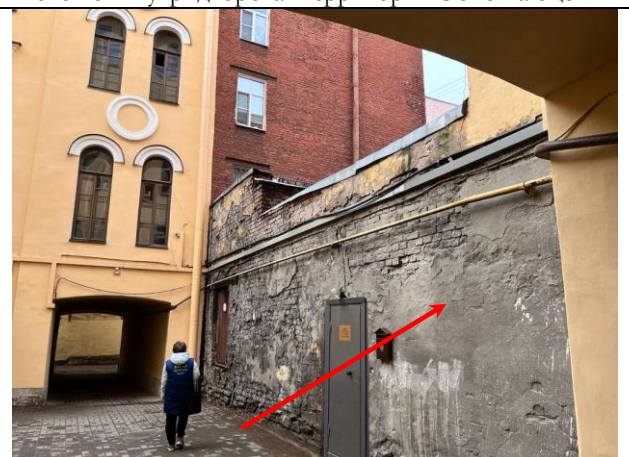


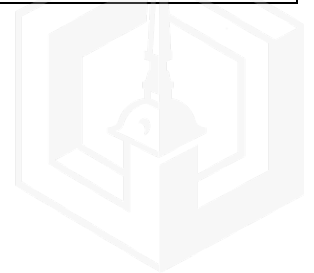
Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



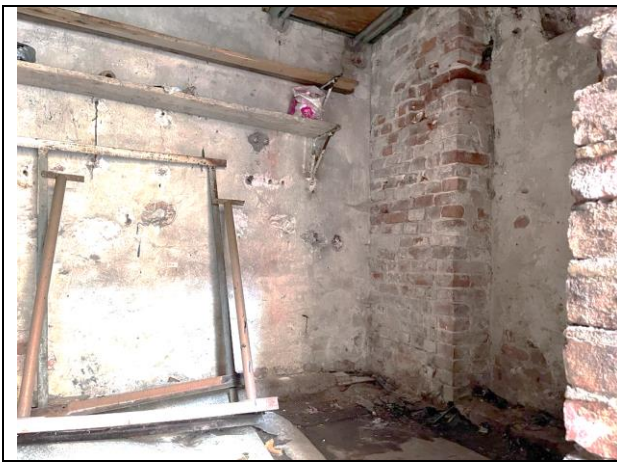


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 28 марта 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 23, литера. Б, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:

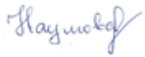
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001480:2297	10,3	1 этаж	*	—	*	—	—	—	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально не выявлено элементов благоустройства.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 30.08.2022 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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 4-й Советской улице в доме №23, литеры Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 10,3 кв.м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на пересечении 4-ой Советской улицы. 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 (ветклиника «Мишель», магазин школьной формы «Солнышко», салон красоты «Рw», 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	1 100 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	106 796
Диапазон стоимости, руб.	990 000 – 1 210 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	88 997

*

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

