

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

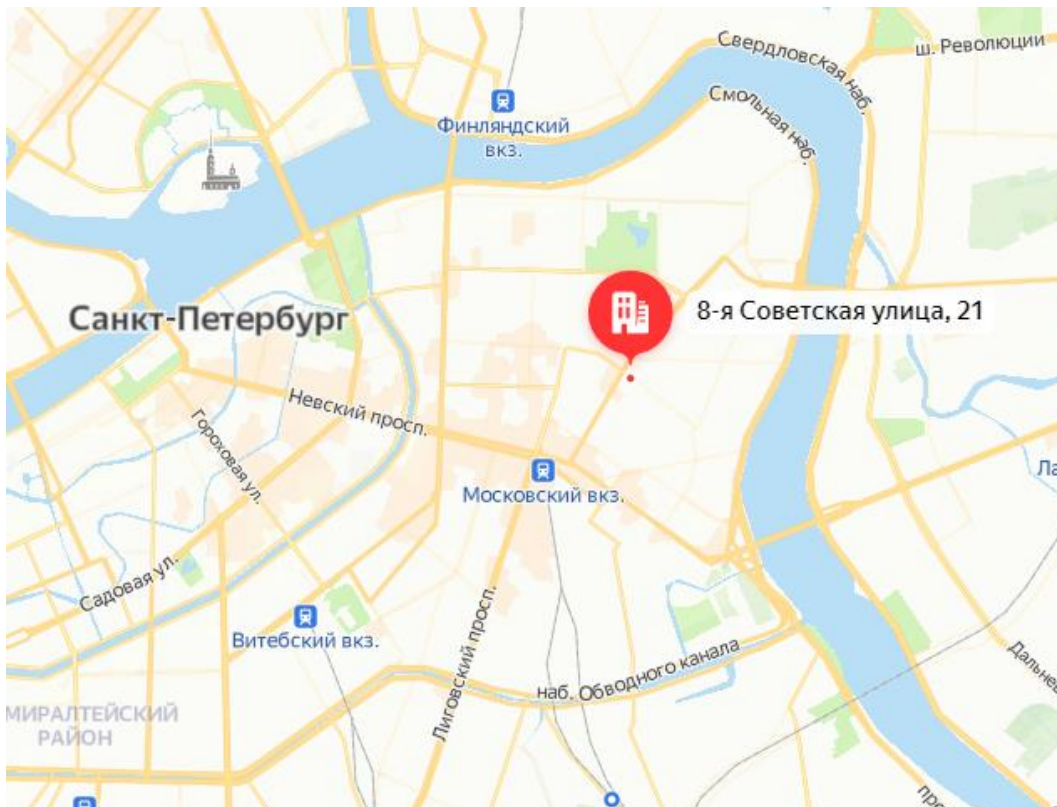
г. Санкт-Петербург, улица 8-я Советская, дом 21, литера А, помещение 5-Н

1. Данные об отчете

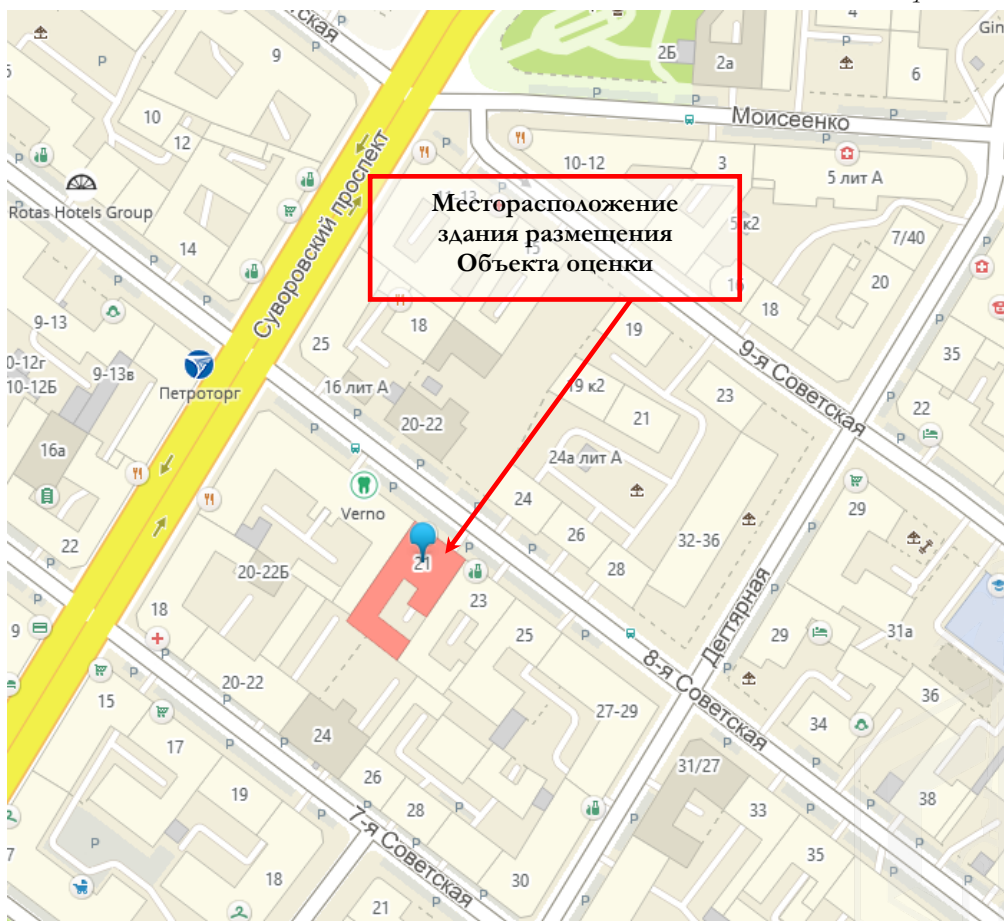
- 1.1. Дата проведения оценки: 16 мая 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:31:0001426:2009
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1911
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	3 137,4
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

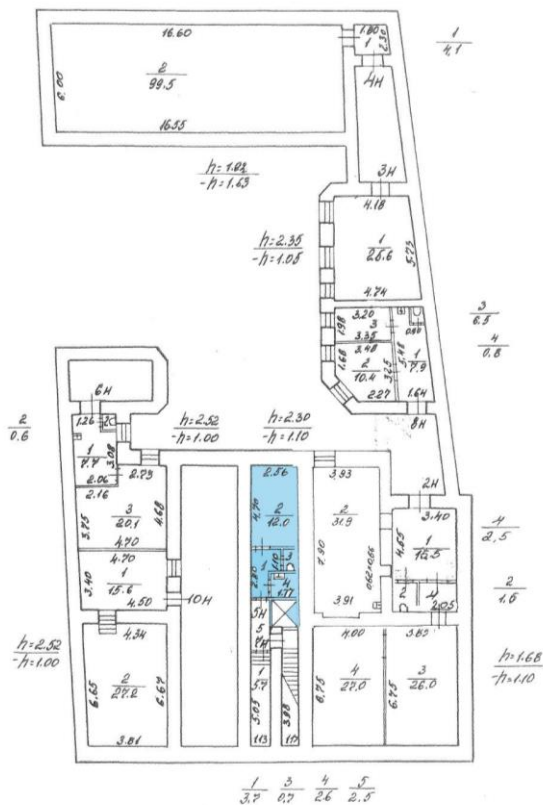
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001426:2317
Общая площадь, кв. м	21,5
Занимаемый объектом этаж	цокольный этаж
Высота помещения	2,3 м
Заглубление	1,1 м
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	есть, зашит металлическим щитом
Вход	общий вход с улицы
Инженерные коммуникации	электроснабжение, канализация
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 29.06.2022 г. в помещении имеются перепланировки: перегородки между ч.п.1,2,3, демонтированы

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/86696/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

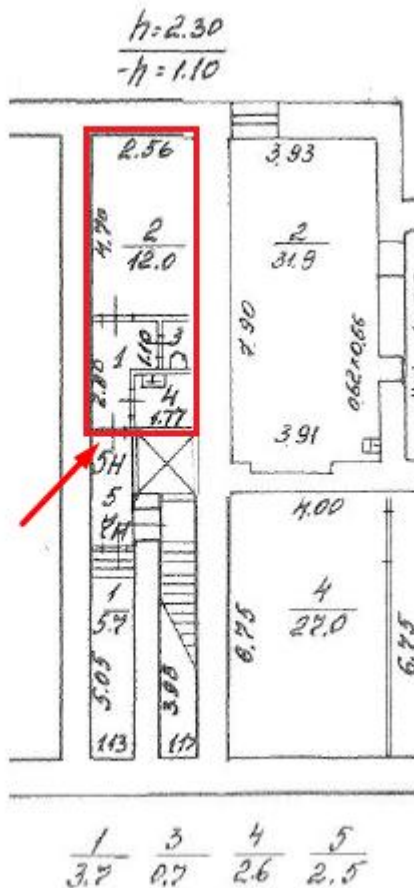


Расположение объекта на плане этажа

План подвала и цокольного этажа



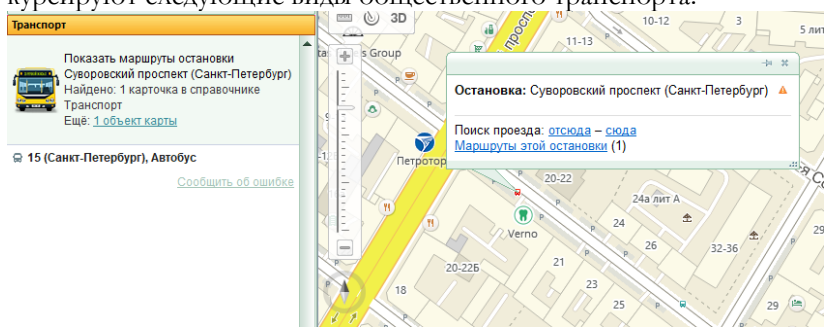
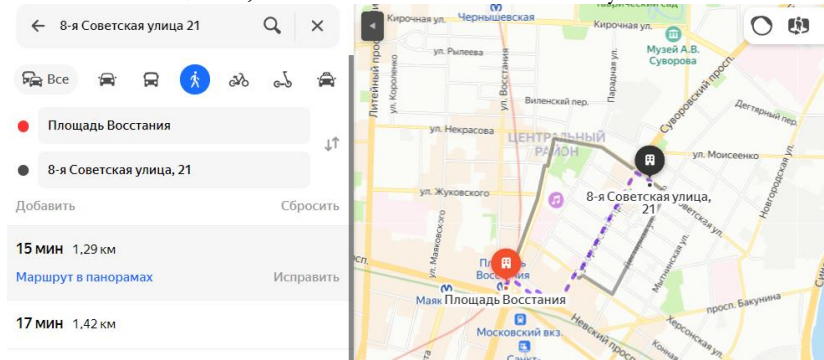
План помещения



- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки (общий с улицей);



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 8-ой Советской улице, расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (салон красоты «Соріне», магазин «Продукты», стоматологическая клиника «Verno», кафе «Шаверма 24» 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. Недалеко находится 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>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на 8-ой Советской улице на расстоянии около 150 метров, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта.</p>  <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 1290 м от Объекта оценки, что составляет около 15 минут пешком.</p> 



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 03.06.2022г. № КУВИ-001/2022-86429382 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 14.06.2022 № 07-1912/22-0-1 объект, Здание по адресу: 8-я Советская улица, дом 21, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия " Дом Н.К. Тиран (М.М. Розеноера)".

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.

В соответствии с Распоряжением КИО от 29.08.2022 №2166-рз об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., д. 21, литера А, пом. 5-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 здания, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Н.К. Тиран (М.М. Розеноера)», 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 (Суворовский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дегтярная улица)

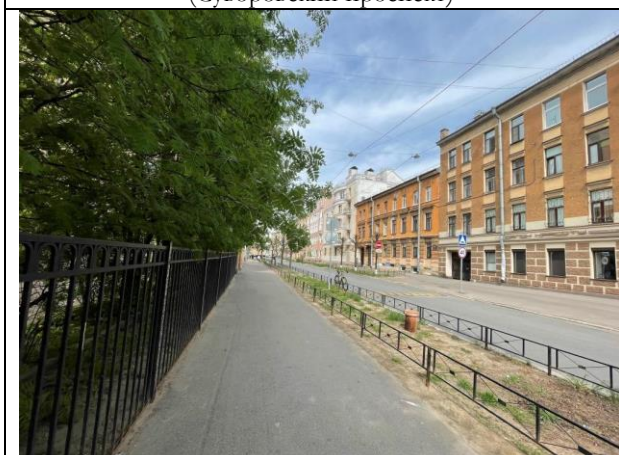


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (9-я Советская улица)

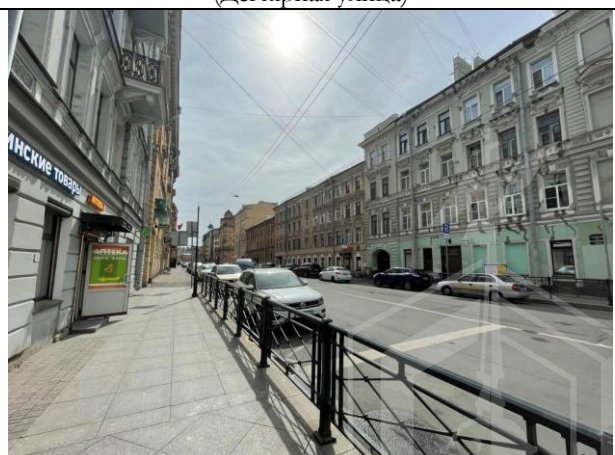


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Советская улица)

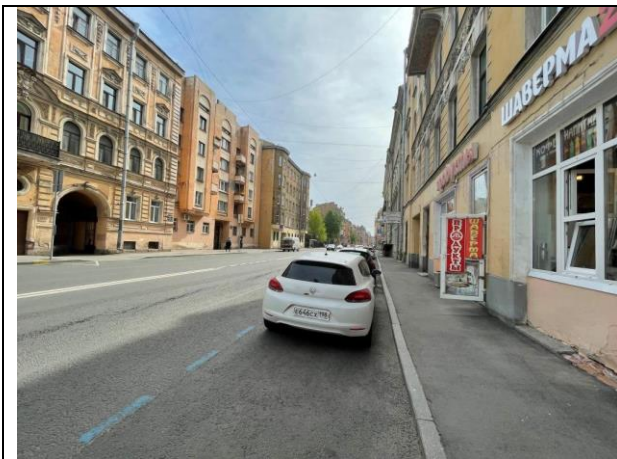


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (8-я Советская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (8-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

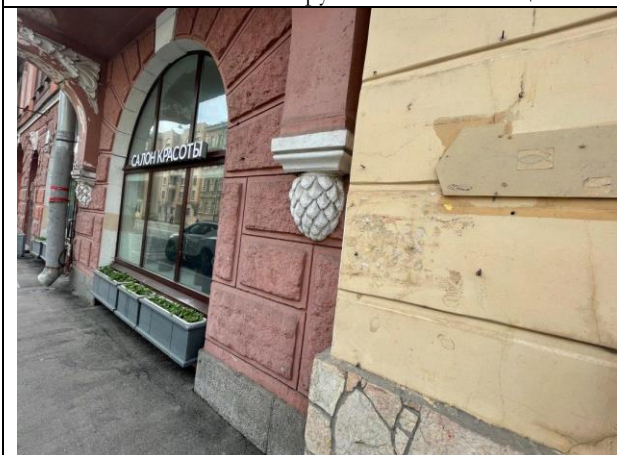


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки

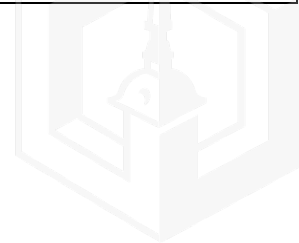




Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки

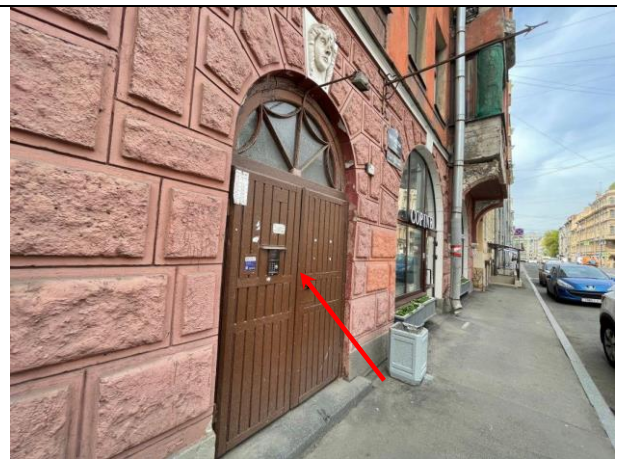


Фото 14. Входная группа Объекта оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки



Фото 16. Вид парадной Объекта оценки

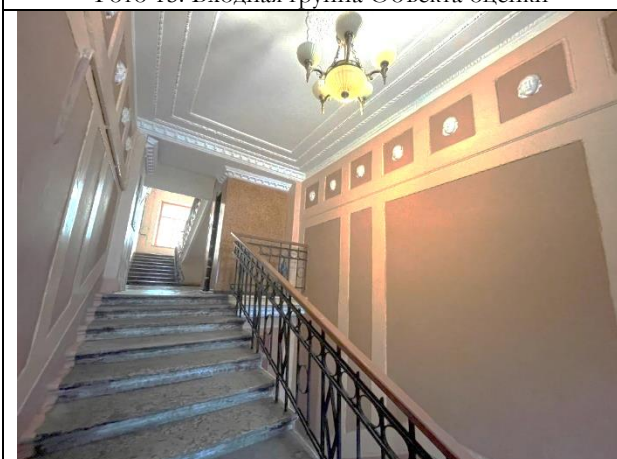


Фото 17. Вид парадной Объекта оценки

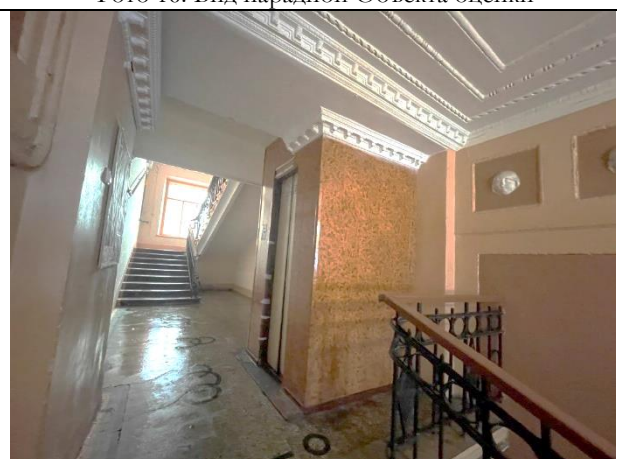


Фото 18. Вид парадной Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки





Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

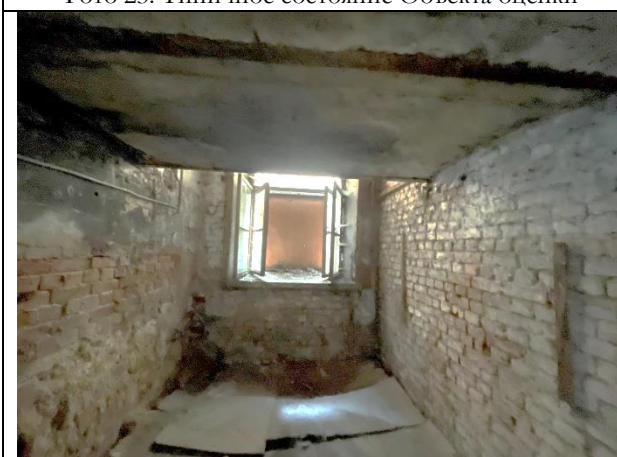


Фото 25. Оконная группа Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

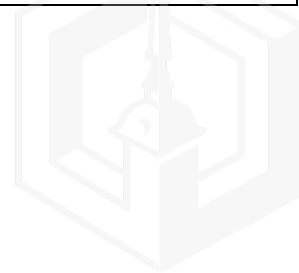




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

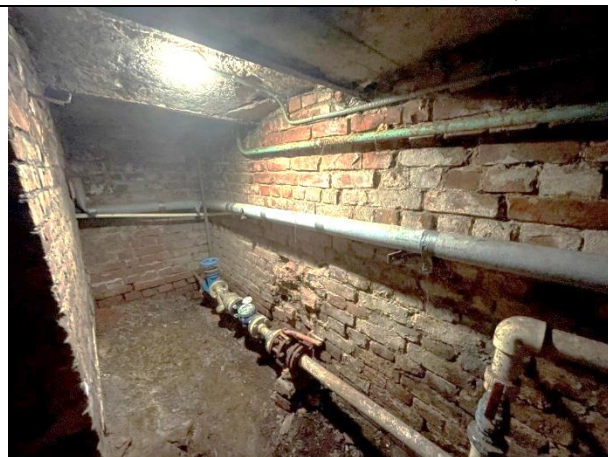


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Проход через арку к Объекту оценки



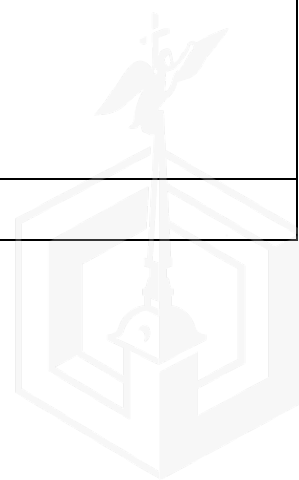
Фото 33. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 34. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 35. Оконная группа Объекта оценки со стороны двора



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 16 мая 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица 8-я Советская, дом 21, 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	78:31:0001426:2317	21,5	цокольный	*	**	*	+	-	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий с улицы;
- 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:
 - перегородки между ч.п.1,2,3, демонтированы

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 5-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 8-й Советской улице в доме №21, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь помещения составляет 21,5 кв. м. У помещения имеется общий вход с улицы. Состояние Объекта оценки характеризуется как неудовлетворительное. Элементы благоустройства в помещении 8-Н – электроснабжение, водоотведение.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по 8-ой Советской улице средняя.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на 8-ой Советской улицы, расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (салон красоты «Сорпс», магазин «Продукты», стоматологическая клиника «Верно», кафе «Шаверма 24» 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 (универсального коммерческого) назначения.

4. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	46 512
Диапазон стоимости, руб.	900 000 – 1 100 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	833 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	38 760

*

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 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=120999003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=126269003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=130207003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=118627003>

