

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

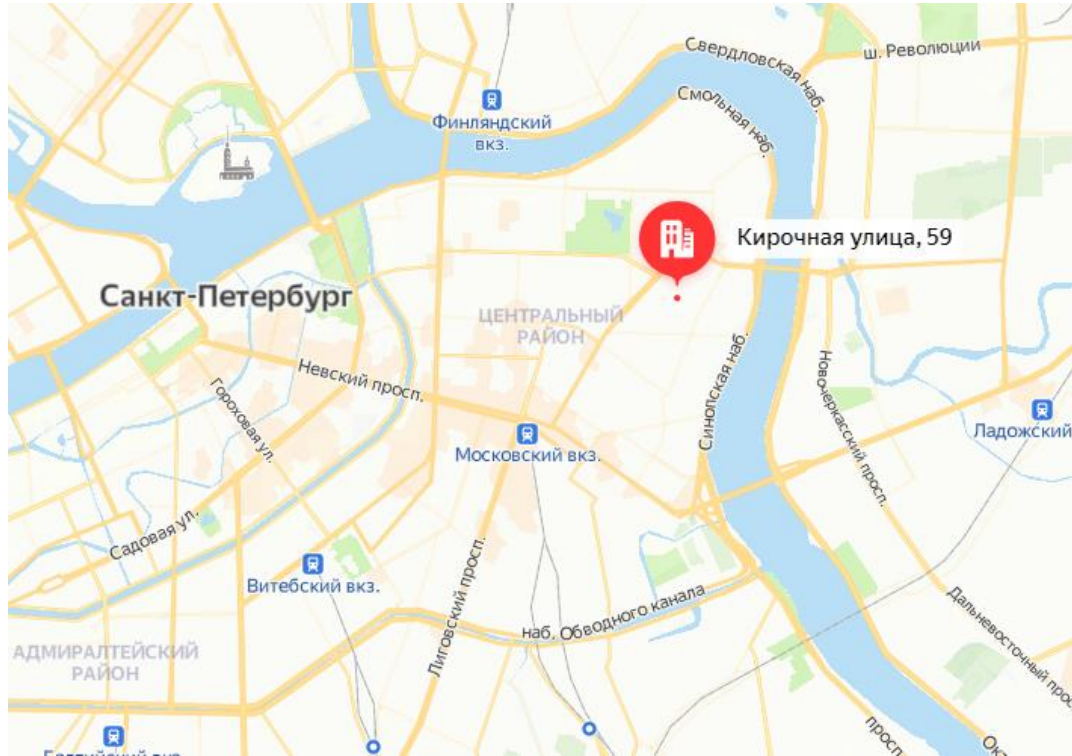
г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 59, литера. А, помещение 10-Н

1. Данные об отчете

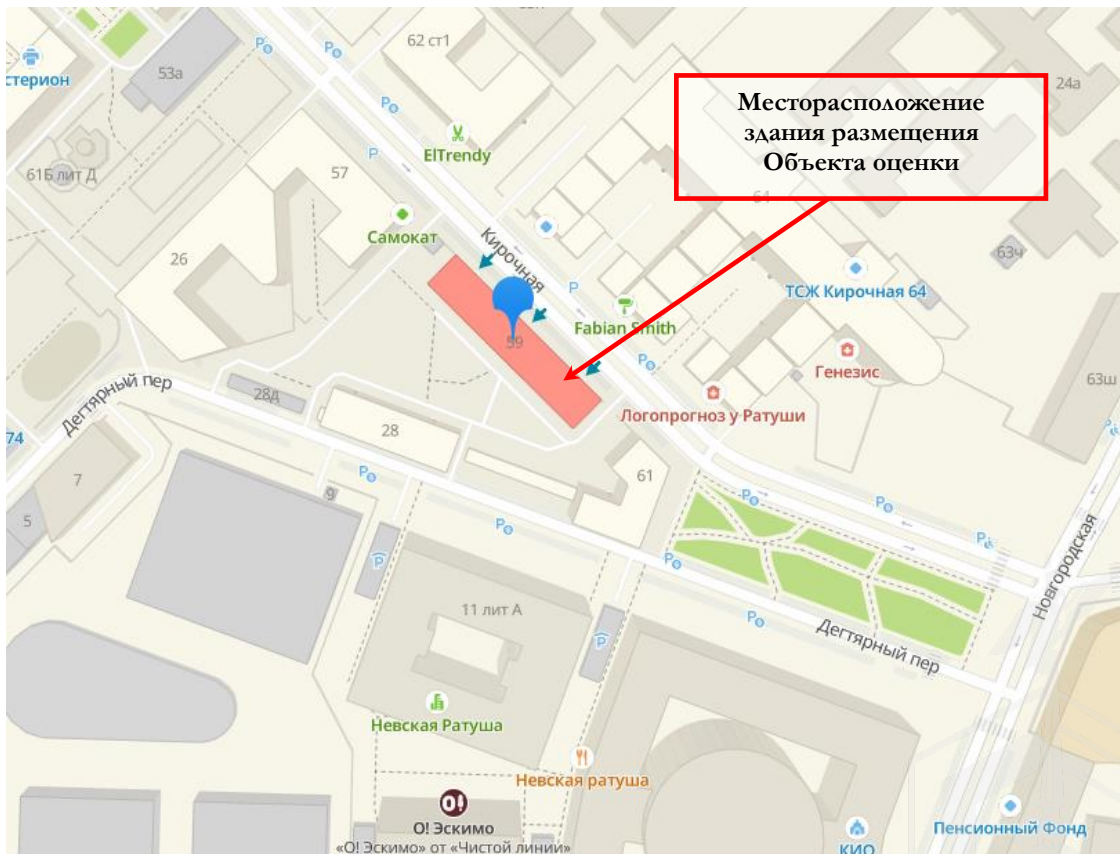
- 1.1. Дата проведения оценки: 02 июня 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

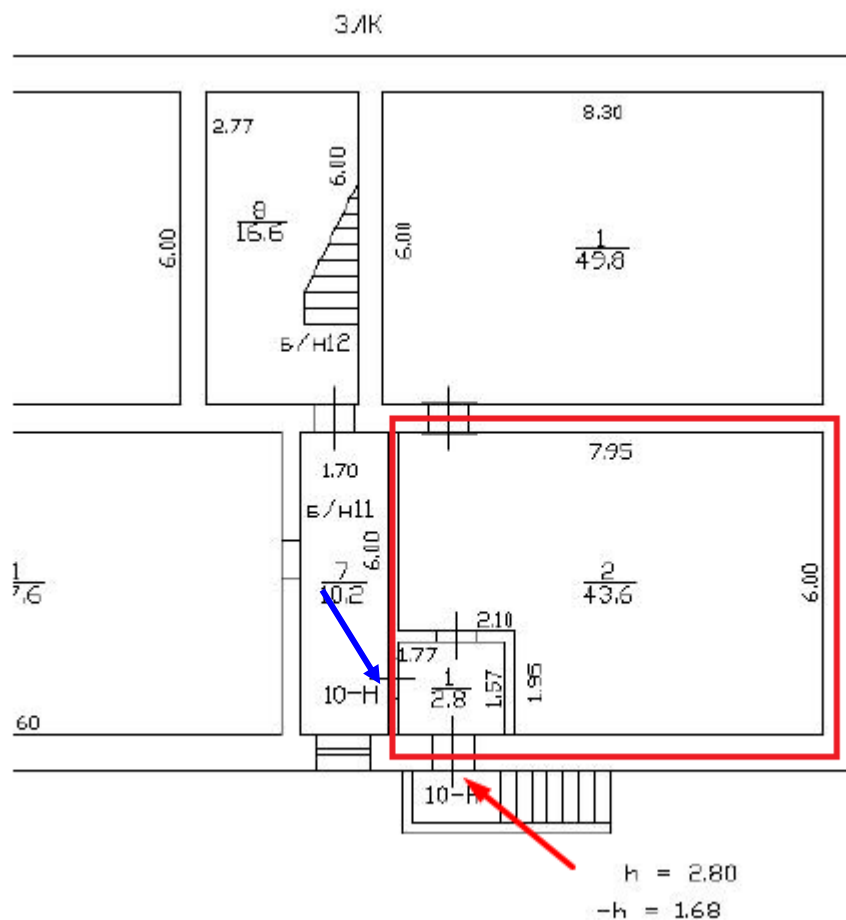
2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001119:1012
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1958
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

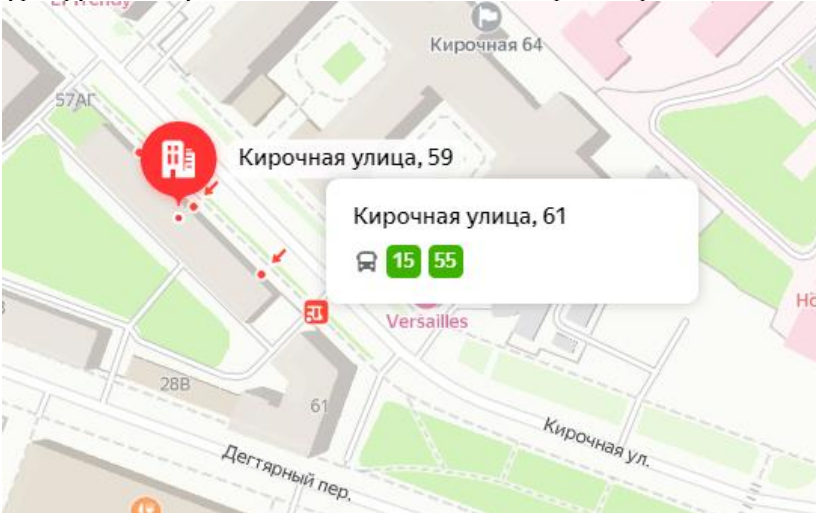
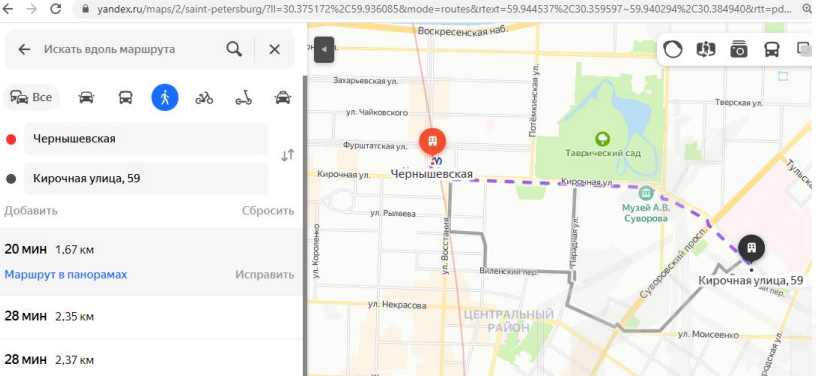
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001119:1207
Общая площадь, кв. м	46,4
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения	2,8 м
Заглубление	1,68 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора, общий с улицы
Инженерные коммуникации	электроснабжение
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены

План помещения



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

2.4. 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 (медицинский центр «Versailles», магазин мебели «Фабрикан Смит» и др.). Дворовые помещения на нижних этажах, как правило, используются как офисные, этажи выше – жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной застройкой XVIII -XX-го вв.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности Таврический сад. В непосредственной близости – сквер Пироговского, сквер Финансистов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности музей Суворова.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Доступ к Объекту</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Кировочная улица является одной из крупных улиц Центрального района. В локации Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Кировочная улица» расположена на расстоянии около 100 метров, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии 1670 м от Объекта оценки, что составляет около 20 минут пешком.</p> 

2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.05.2022 г. № КУВИ-001/2022-73517760 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП № 07-2306/22-0-1 от 20.07.2022 г. объект, находящийся по адресу: Кирочная улица, дом 59, 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 охранной зоне 2 (участок ОЗРЗ-2(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 07.07.2016) "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".

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кирочная улица)

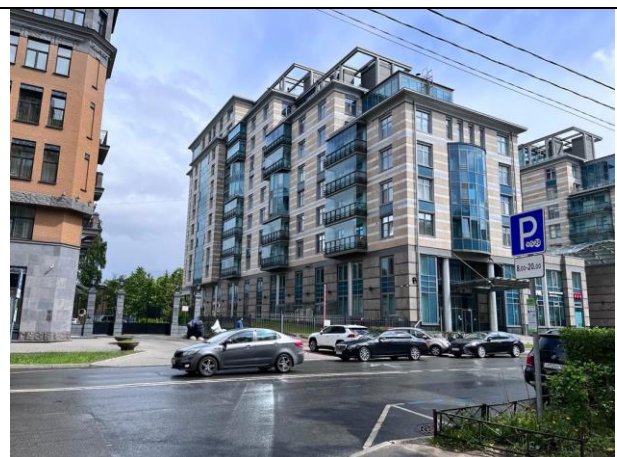


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кирочная улица)



Фото 3. Адрес Объекта оценки

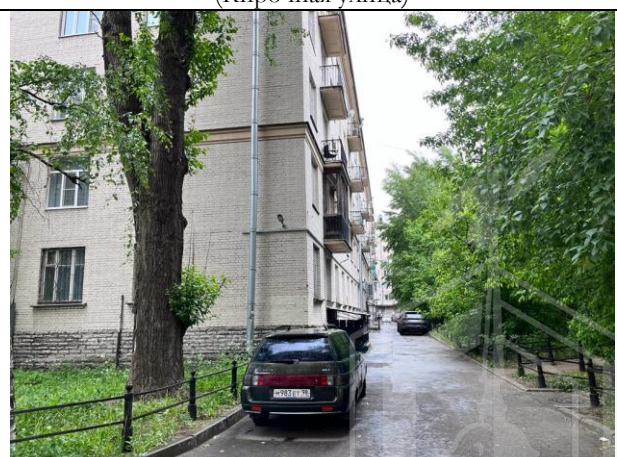


Фото 4. Вид здания расположения Объекта оценки

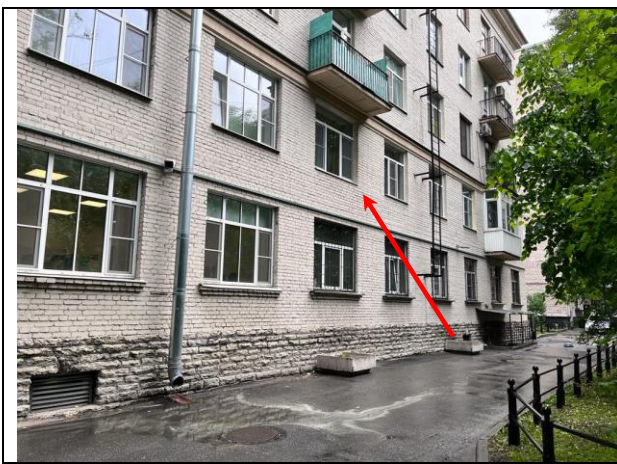


Фото 5. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 6. Входная группа Объекта оценки



Фото 7. Входная группа Объекта оценки (отдельный вход со двора)



Фото 8. Входная группа Объекта оценки (вид изнутри помещения)



Фото 9. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 10. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 11. Типичное состояние Объекта оценки

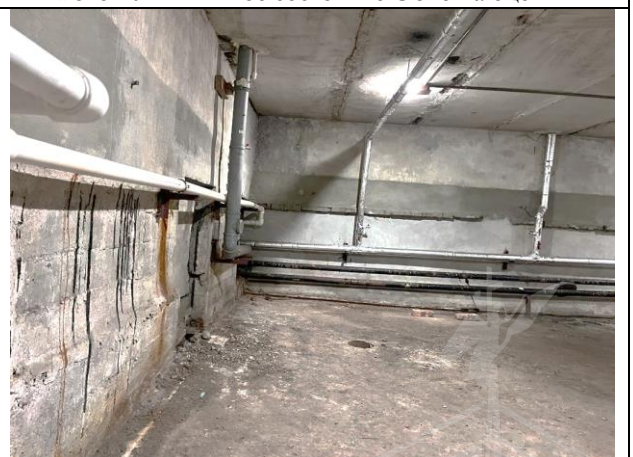


Фото 12. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 13. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутридворовая территория Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 2 июня 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 59, литера. А, помещение 10-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001119:1207	46,4	подвал	*	—	*	+	—	—	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора и общий с улицы;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 11.07.2022 г. в помещении перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.7. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 10-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Кирочной улице в доме №59, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Вход в помещение – отдельный со двора и общий с улицы. На Объекте имеется электроснабжение. Оконные проемы отсутствуют.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Дворовые помещения на нижних этажах, как правило, используются как офисные, этажи выше – жилые.

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

2.8. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 200 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	47 414
Диапазон стоимости, руб.	1 980 000 – 2 420 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 833 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	39 511

* 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 и в 2023 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

³https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=713219
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=698051
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=684777
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=676062

