

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

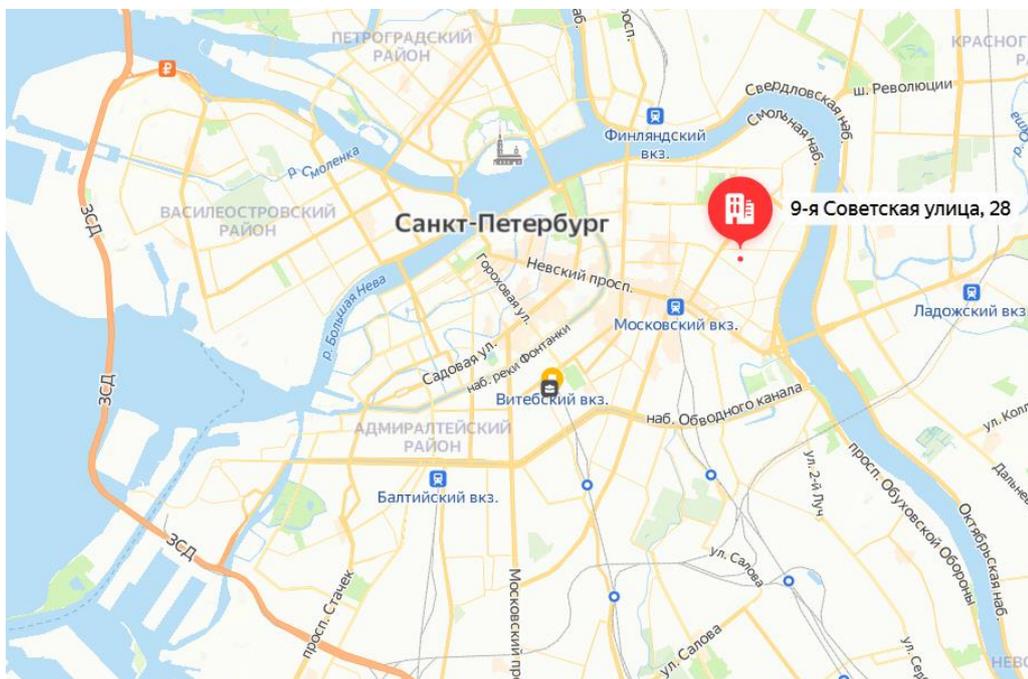
Санкт-Петербург, 9-я Советская улица, дом 28, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

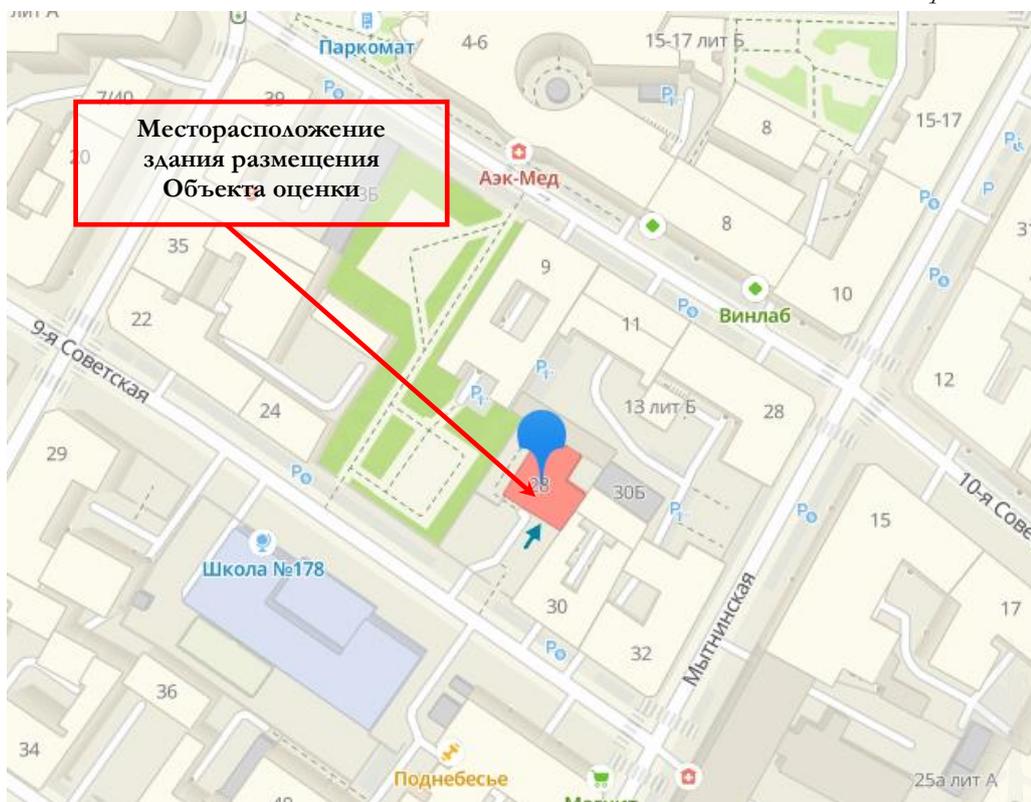
- 1.1. Дата проведения оценки: 17 июля 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/59895/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

Кадастровый номер	78:31:0001429:2009
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1881
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	892,4
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

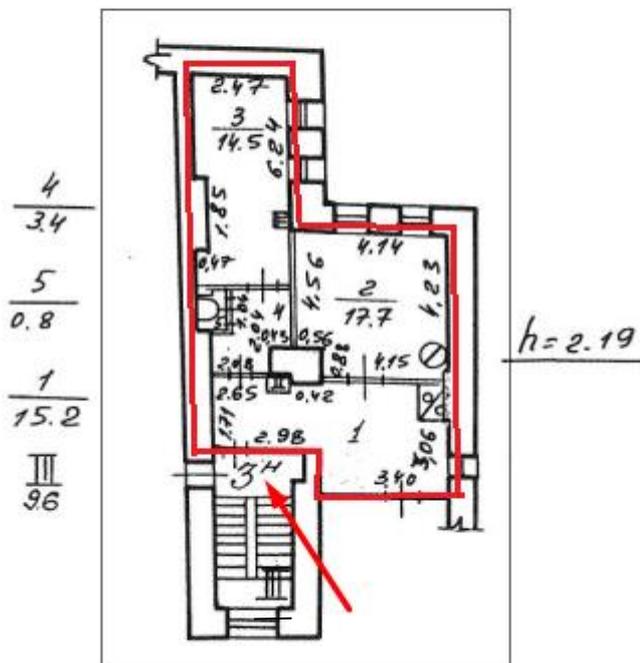
2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 14.06.2023г. №КУВИ-001/2023-137321012
Кадастровый номер объекта	78:31:0001429:2259	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 14.06.2023г. №КУВИ-001/2023-137321012
Общая площадь, кв. м	51,6	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 14.06.2023г. №КУВИ-001/2023-137321012
Занимаемый объектом этаж	5	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.06.2023г. №КУВИ-001/2023-137321012
Высота помещения, м.	2,19	В соответствии с планом этажа
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 23.06.2023 г. и результатом визуального осмотра
Оконные проемы	есть	В соответствии с планом этажа и результатом визуального осмотра
Вход	общий с улицы	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 23.06.2023 г., планом этажа и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление,	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 23.06.2023 г., планом этажа и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 23.06.2023 г., планом этажа и результатом визуального осмотра
Результат обследования	В ч.п.1 имеется проход в чердачное пространство В ч.п.2 демонтировано напольное покрытие В ч.п.3 визуально выявлены выводы коммуникаций В ч.п.4 установлено сантехническое оборудование (раковина) В ч.п.5 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз) Визуально перепланировки не выявлены.	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 23.06.2023 г., планом этажа и визуальным осмотром



План помещения

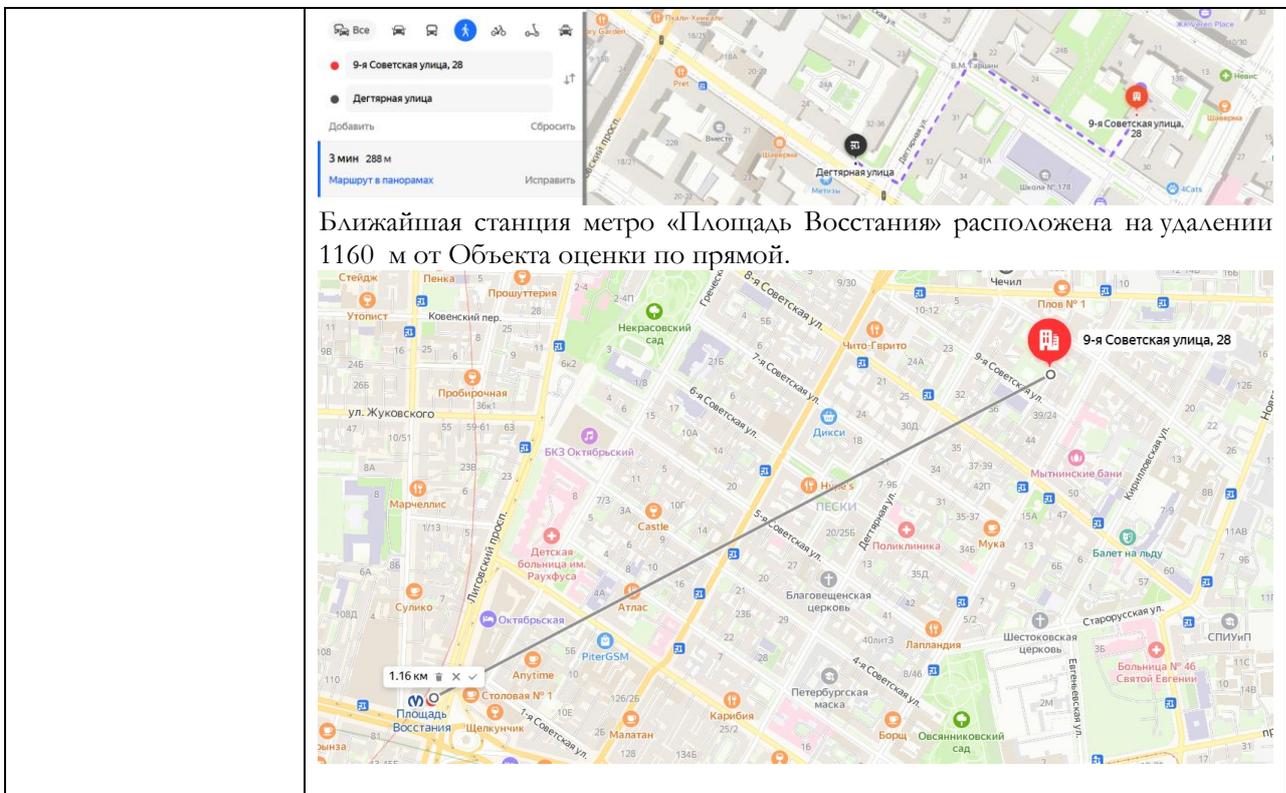
5 этаж



- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки;

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, заглублено относительно «красной линии» 9-й Советской 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: бутики, продовольственные магазины, предприятия общепита (магазин «Магнит», «Колясочки.рф» и т.п.), а также мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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 XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен сквер. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Непосредственно напротив здания расположения Объекта оценки находится средняя общеобразовательная школа №178.</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. 9-я Советская улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Дегтярная» расположена на удалении около 3 минут пешком, там курсирует автобус №15:</p>



Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на удалении 1160 м от Объекта оценки по прямой.

2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.06.2023г. №КУВИ-001/2023-137321012, ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 15.06.2023 № 01-43-14029/23-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, 9-я Советская ул., 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: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

Здание, в котором расположен Объект оценки, является историческим*

* 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).

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 № 820-7 (ред. от 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».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 9-я Советская ул., дом 28, литера А, помещение 3-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.



Фотографии Объекта оценки

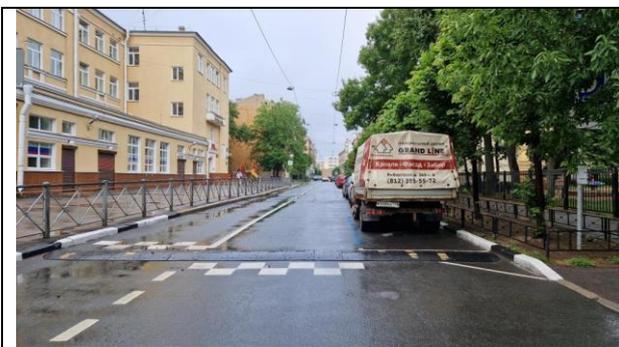


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (9-я Советская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (9-я Советская улица)

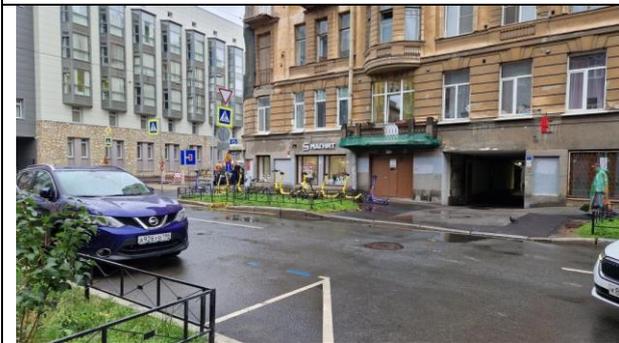


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (9-я Советская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (9-я Советская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (9-я Советская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (9-я Советская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (9-я Советская улица)

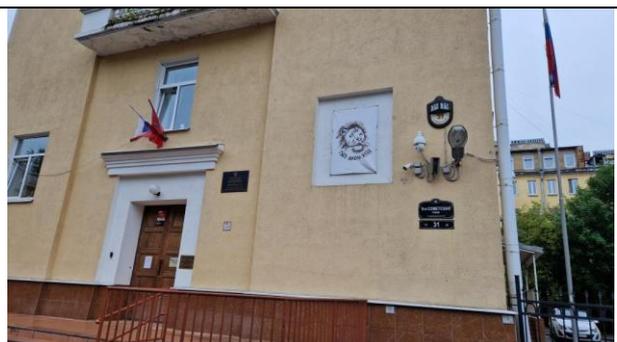


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (9-я Советская улица)



Фото 9. Расположение здания расположения Объекта оценки



Фото 10. Внутривдоровая территория Объекта оценки





Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Вид здания Объекта оценки



Фото 13. Входная группа Объекта оценки (вход в парадную)



Фото 14. Входная группа Объекта оценки (вход в парадную изнутри)

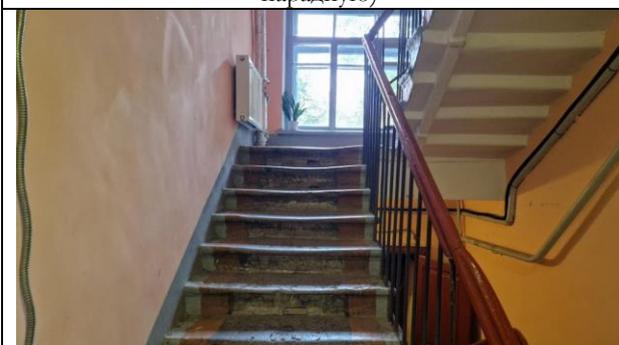


Фото 15. Типичное состояние лестничных клеток в парадной Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние парадной Объекта оценки

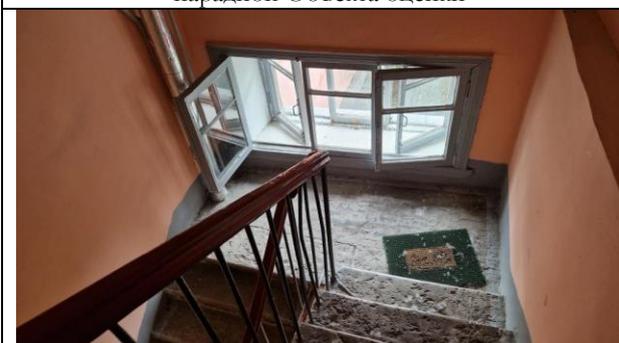


Фото 17. Типичное состояние лестничных клеток в парадной Объекта оценки



Фото 18. Вход в Объект оценки

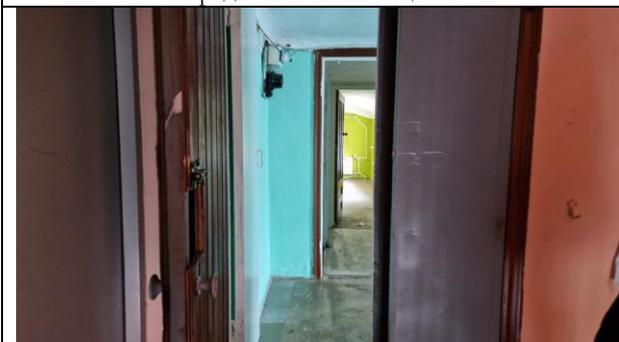


Фото 19. Вход в Объект оценки



Фото 20. Типичное состояние 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



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

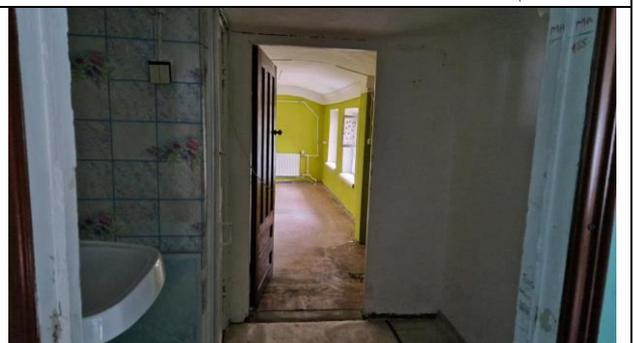


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

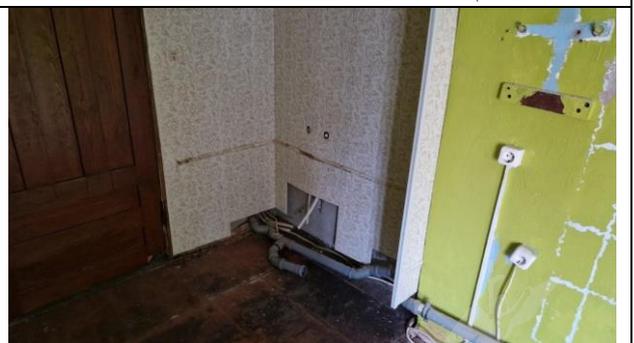


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

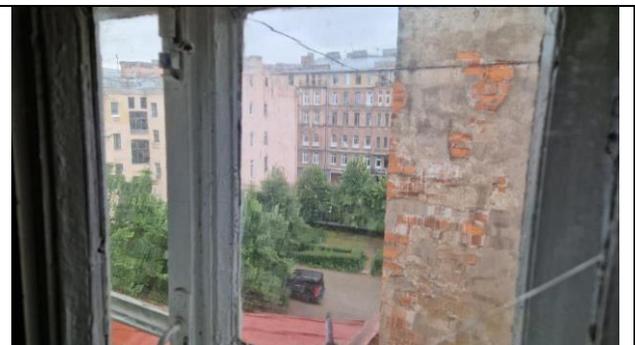


Фото 32. Вид из окон Объекта оценки



Фото 33. Вид из окон Объекта оценки



Фото 34. Вид из окон Объекта оценки

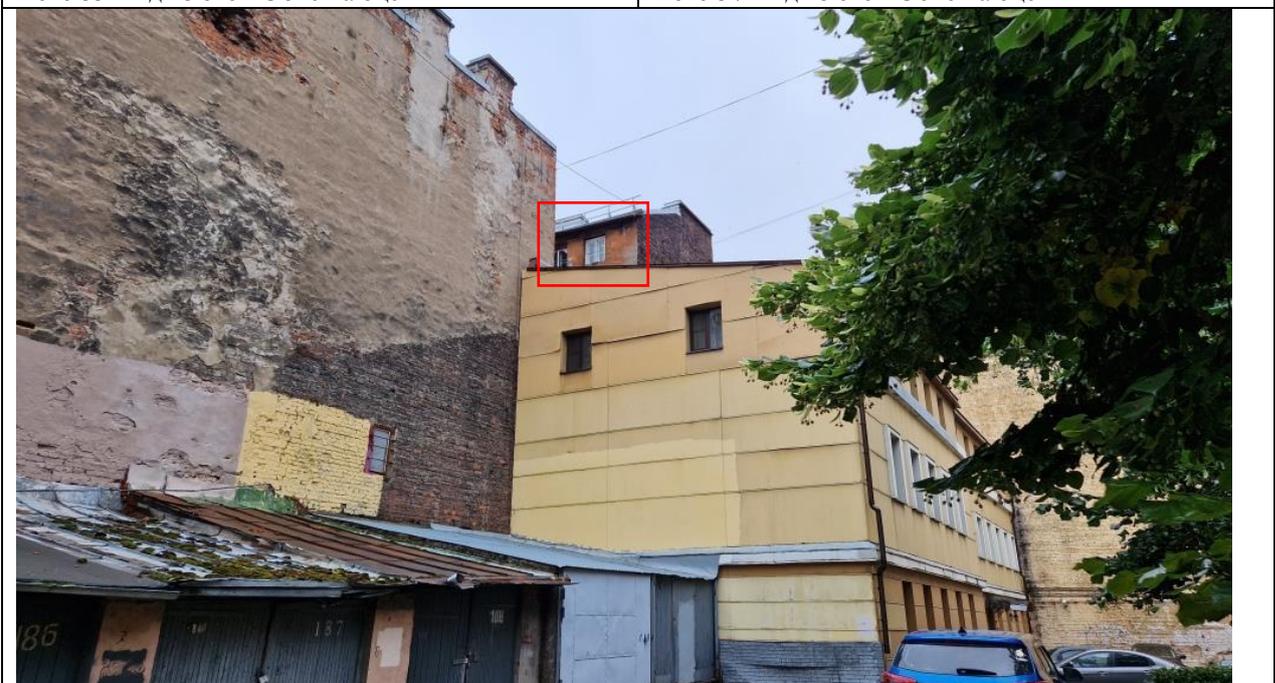


Фото 35. Оконная группа Объекта оценки (окна выходят во двор дома 11 на улице 10 Советская)



Фото 36. Оконная группа Объекта оценки (окна выходят во двор дома 11 на улице 10 Советская)

2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 17 июля 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, 9-я Советская улица, дом 28, литера. А, 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	78:31:0001429:2259	51,6	пятый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий с улицы;
- Состояние: удовлетворительное;
- Коммуникации: по данным визуального осмотра.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 23.06.2023 года выявлено:
 - В ч.п.1 имеется проход в чердачное пространство
 - В ч.п.2 демонтировано напольное покрытие
 - В ч.п.3 визуально выявлены выводы коммуникаций
 - В ч.п.4 установлено сантехническое оборудование (раковина)
 - В ч.п.5 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз)
 - Визуально перепланировки не выявлены

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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 9-й Советской улице в доме №28, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – пятый. Площадь помещения составляет 51,6 кв. м. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации на объекте имеются. Есть оконные проемы.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: бутики, продовольственные магазины, предприятия общепита (магазин «Магнит», «Колясочки.рф» и т.п.), а также мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен сквер. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Непосредственно напротив здания расположения Объекта оценки находится средняя общеобразовательная школа №178.

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

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	106 589
Диапазон стоимости, руб.	4 950 000 – 6 050 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	88 824

*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

