

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

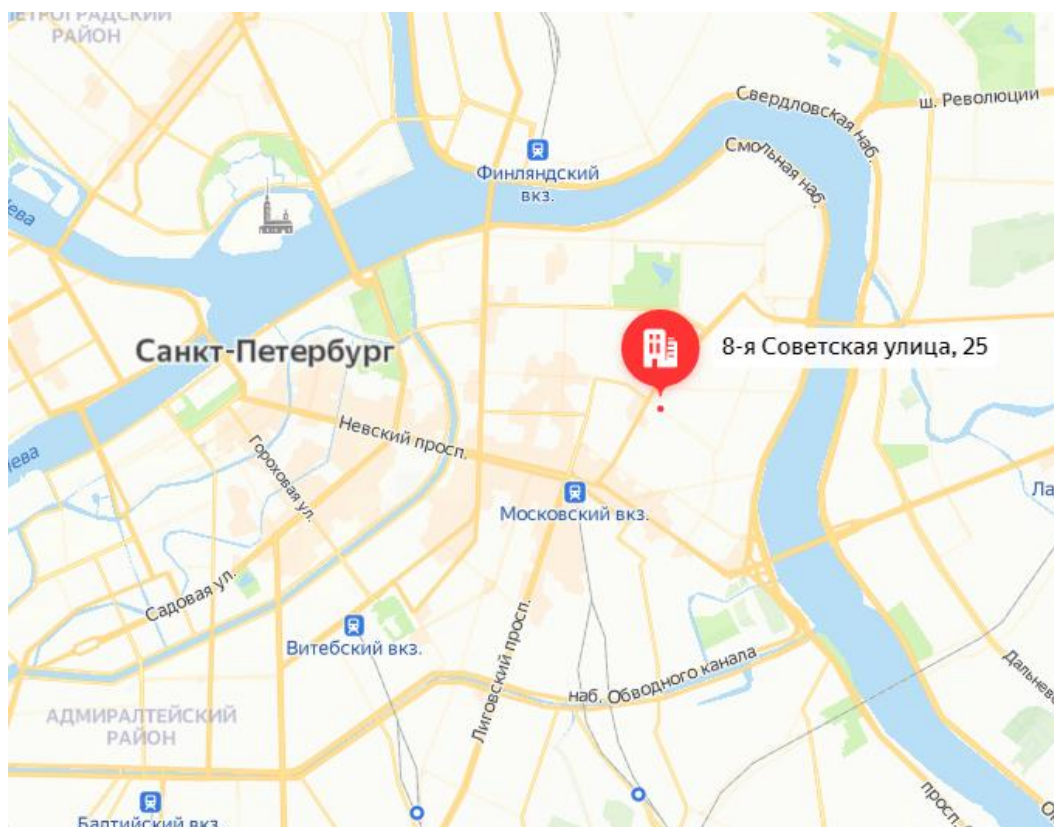
г. Санкт-Петербург, улица 8-я Советская, дом 25, литера. А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

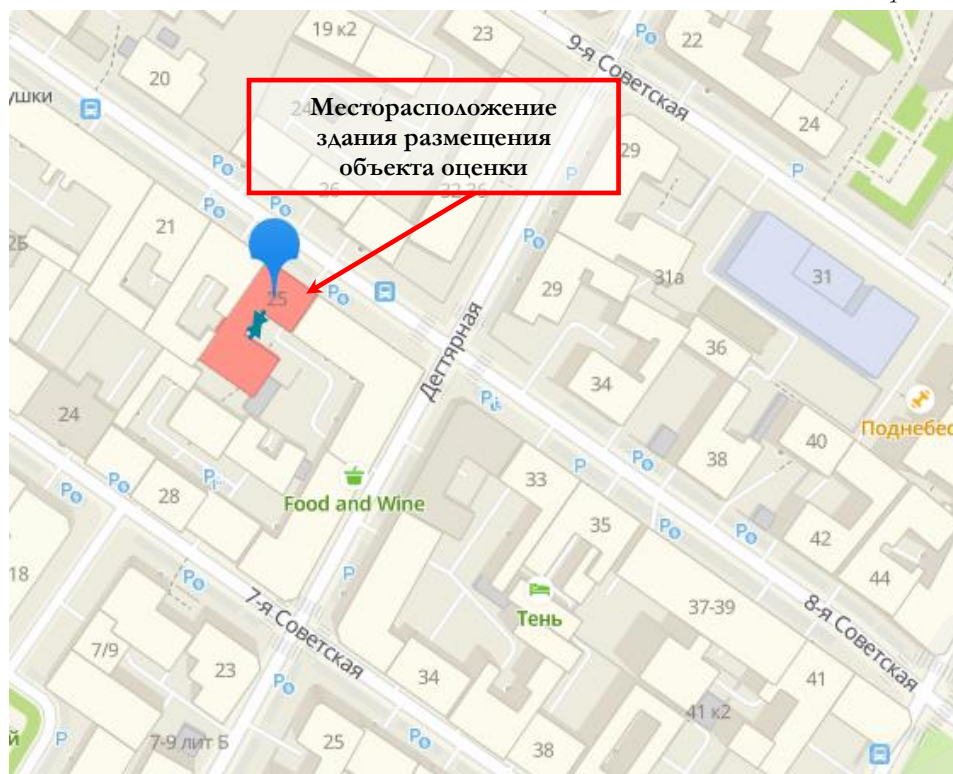
1.1. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

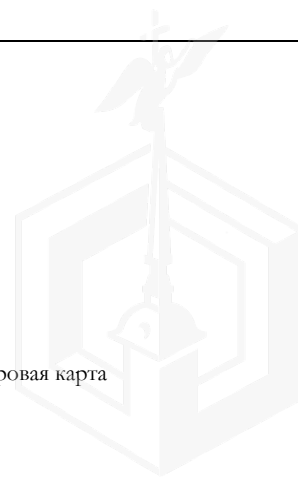
2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001426:2014
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1894
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	1 974 кв. м
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

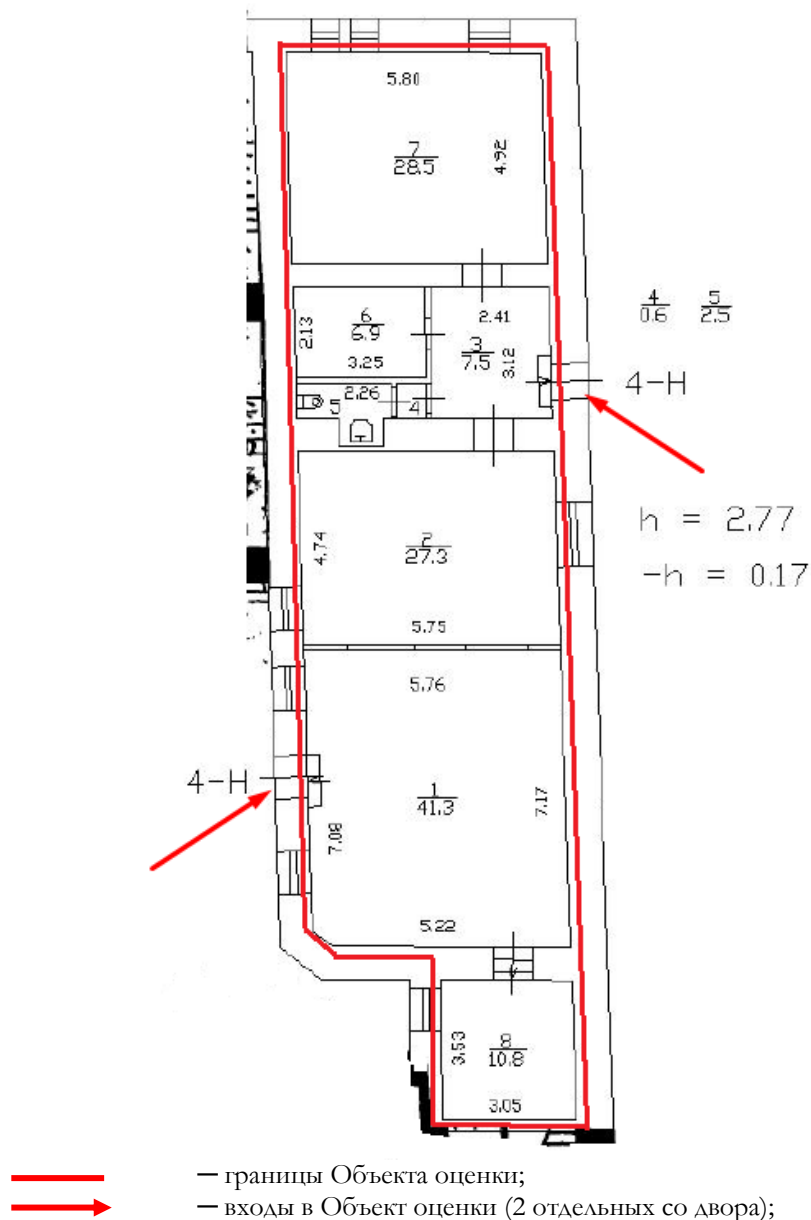
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное помещение нежилое	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 15.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88144984
Кадастровый номер объекта	78:31:0001426:2336	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 15.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88144984
Общая площадь, кв. м	125,4	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 15.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88144984
Занимаемый объектом этаж	цокольный	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88144984
Высота помещения	2,77	В соответствии с планом этажа
Состояние	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 14.03.2022 г. и результатом визуального осмотра
Оконные проемы	имеются, ориентированы во двор, установлены металлические решетки	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	два отдельных со двора	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 14.03.2022 г., планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	В соответствии с письмом Жилищного агентства Центрального района Санкт-Петербурга №17-886/22 от 17.03.2022, Актом обследования объекта нежилого фонда от 14.03.2022 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	в помещении не выявлено перепланировок	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 14.03.2022 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 14.03.2022 г. и результатом визуального осмотра



План помещений

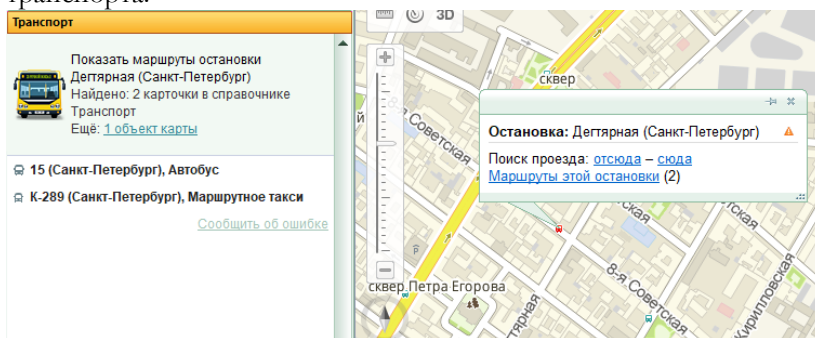


2.3.2. Описание локального окружения

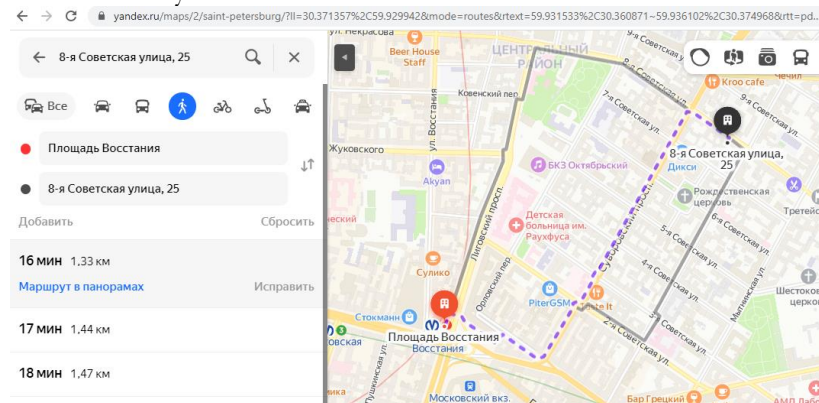
<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» улицы 8-й Советской. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: продовольственные магазины, предприятия общепита. 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.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-6-этажной исторической застройкой 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 расположены сквер Галины Старовойтовой и Некрасовский сад В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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. 8-я Советская улица</p>

характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Дегтярная улица», расположена прямо напротив здания, где расположен Объект оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:



Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 1330 м от Объекта оценки, что составляет около 16 минут пешком.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88144984 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 14.07.2021 №07-5625/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., д.25 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 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 (ред. от 01.02.2021) «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».

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Суворовский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Суворовский проспект)

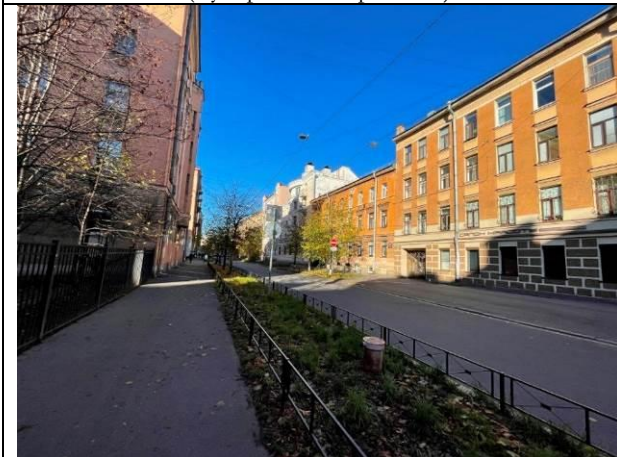


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Дегтярная улица)



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

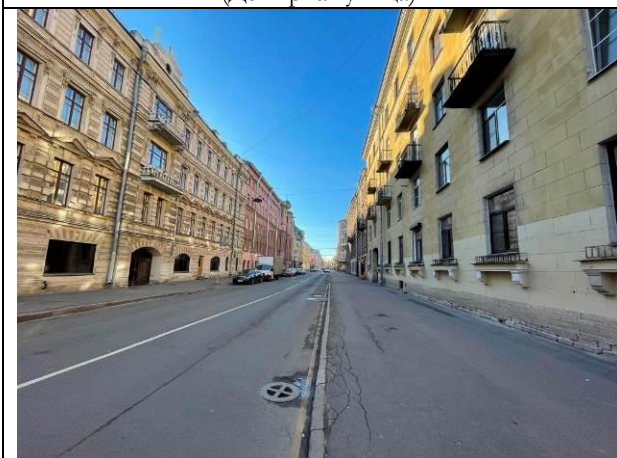


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (9-я
Советская улица)

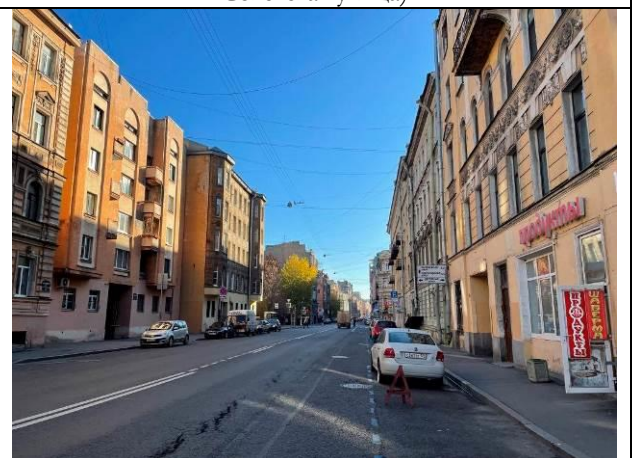


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (8-я
Советская улица)

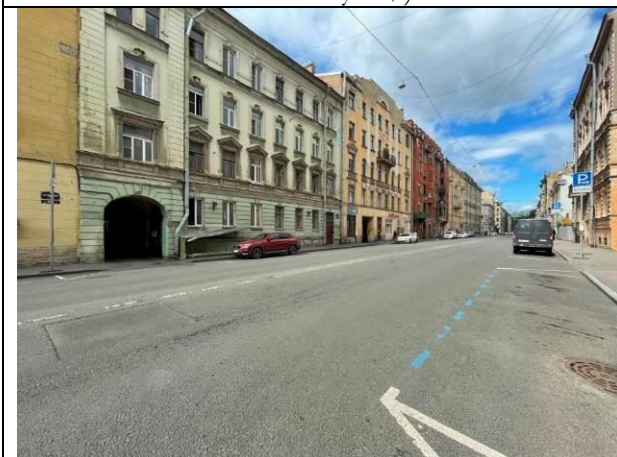


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (8-я
Советская улица)



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

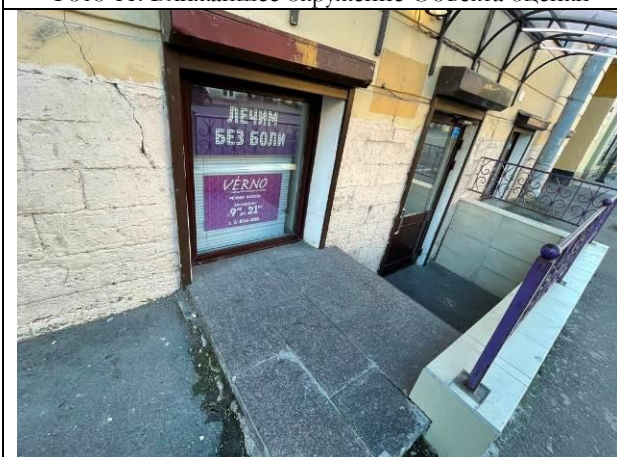


Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Адрес Объекта оценки



Фото 16. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки





Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Вид расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная и оконная группа Объекта оценки

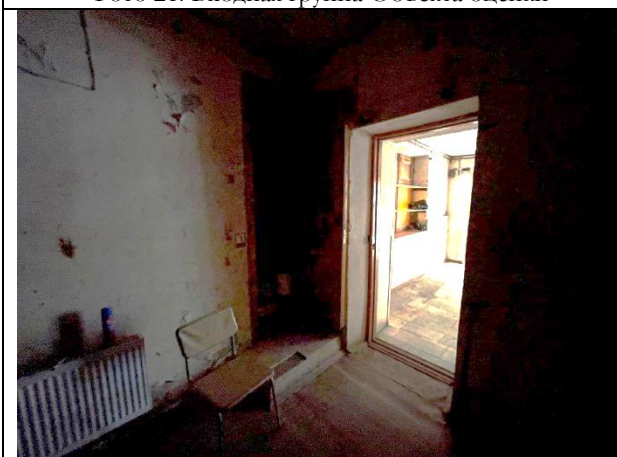
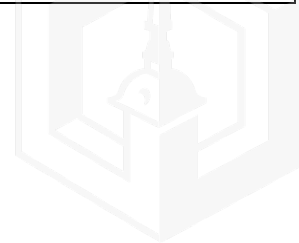


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



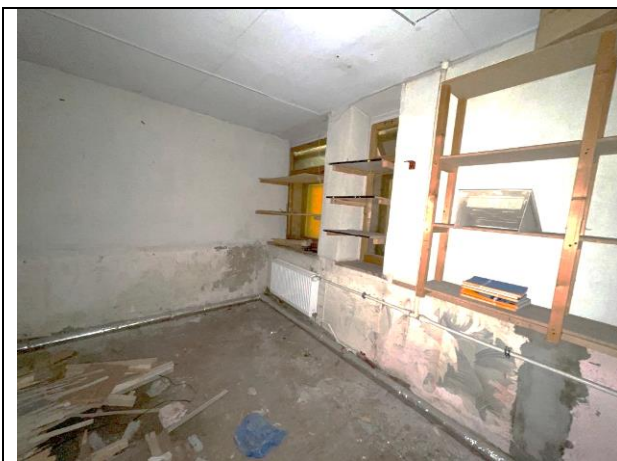


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

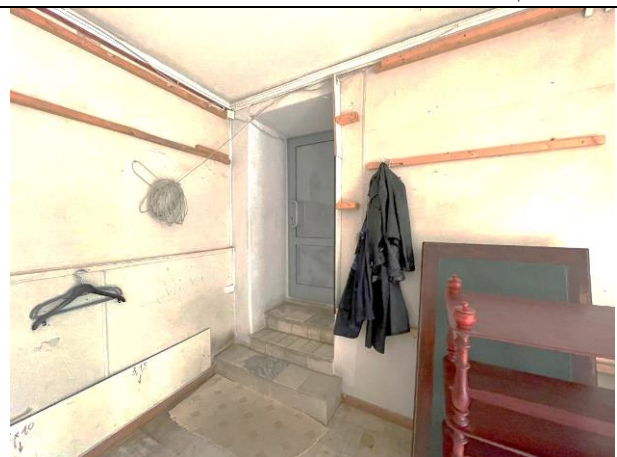


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

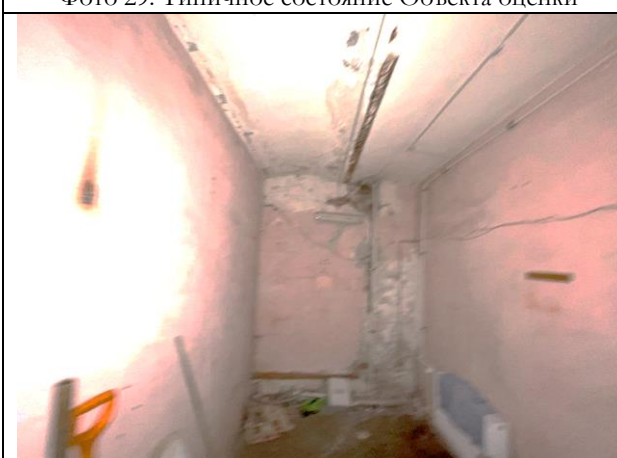


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

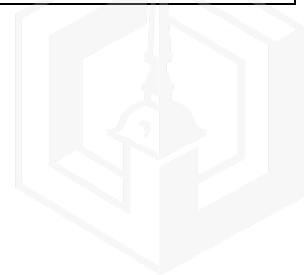




Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

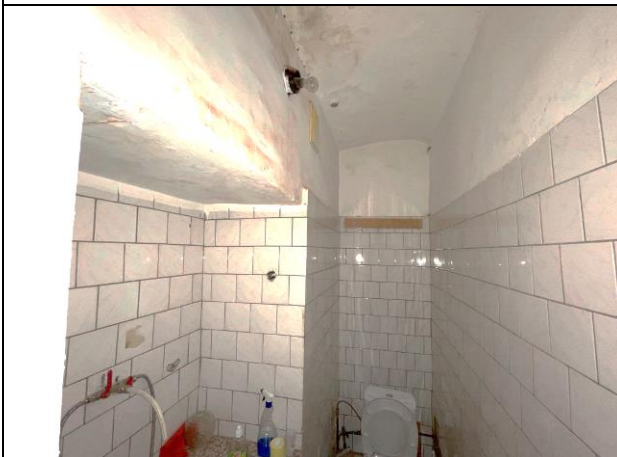


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

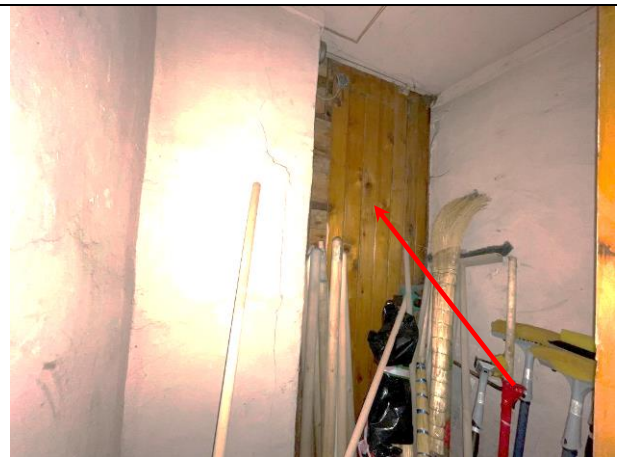


Фото 36. Входная группа Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 05 июля 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица 8-я Советская, дом 25, литера. А, помещение 4-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001426:2336	125,4	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: 2 отдельных входа со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлаплено, в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой;
 - Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 14.03.2022 г. в помещении не выявлено перепланировок

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 8-й Советской улице в доме №25, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 125,4 кв.м. Вход в помещение - 2 отдельных со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» 8-й Советской линии. 8-я Советская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение характеризуется низкой интенсивностью движения пешеходных и транспортных потоков, что обусловлено расположением во дворе.
- 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. 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 офисного назначения (свободное назначение, сфера услуг).

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	9 000 000
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	71 770
Диапазон стоимости, руб.	8 100 000 – 9 900 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	7 500 000
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	59 809

*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=114481003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=118224003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=120951003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=130209003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=136087003>

