

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

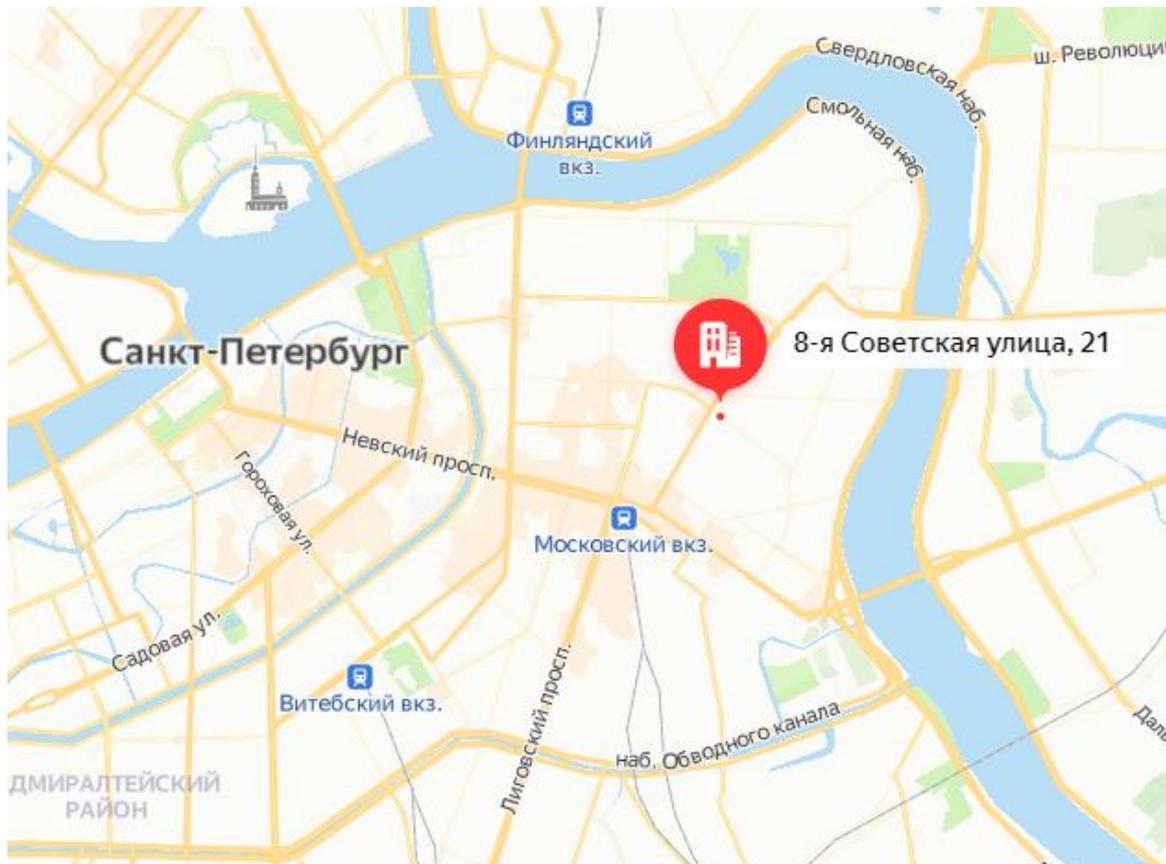
г. Санкт-Петербург, улица 8-я Советская, дом 21, литера. А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

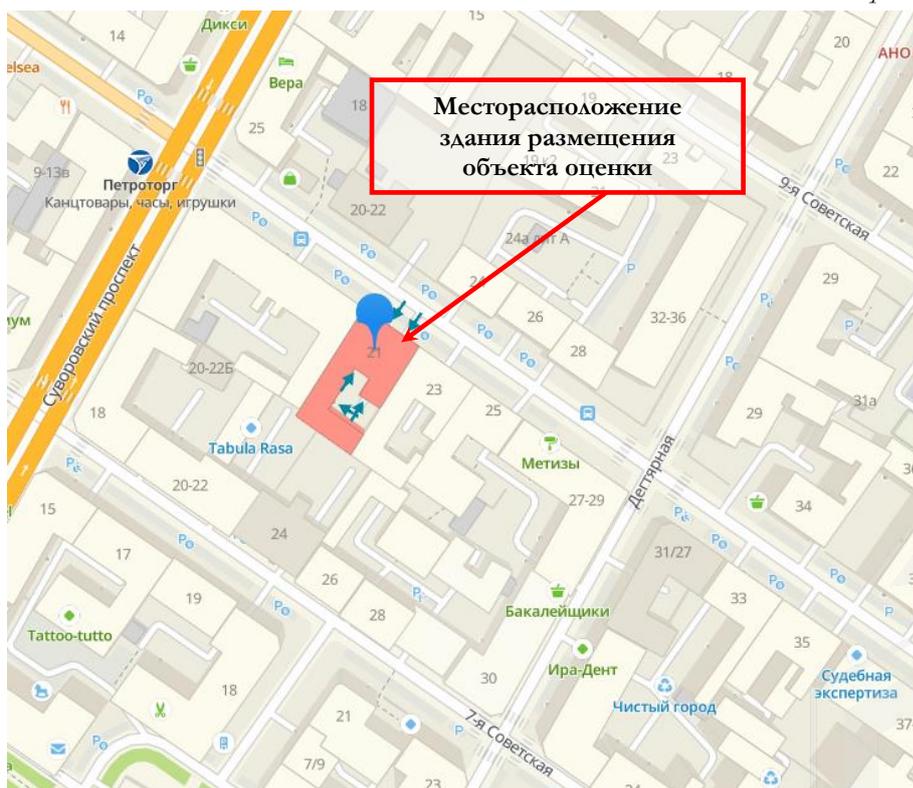
- 1.1. Дата проведения оценки: 8 августа 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

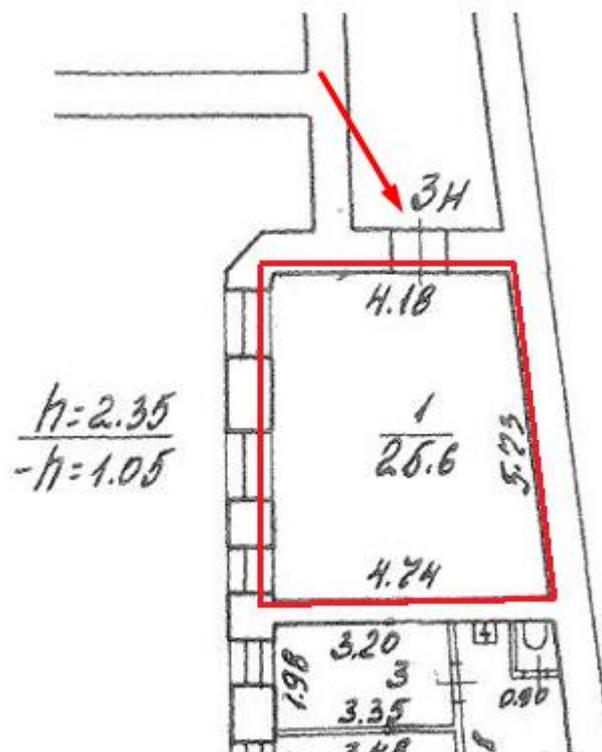
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001426:2315
Общая площадь, кв. м	25,6
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Высота помещения, м	2,35
Величина заглубления, м	1,05
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	имеются, ориентированы во двор, проемы защиты металлическими листами
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 01.09.2022 г. в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образовано 2 новые ч.п., в одной из которых оборудован санузел• в стене между ч.п.1 пом. 3-Н и ч.п.1 пом. 8-Н пробит проход
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы



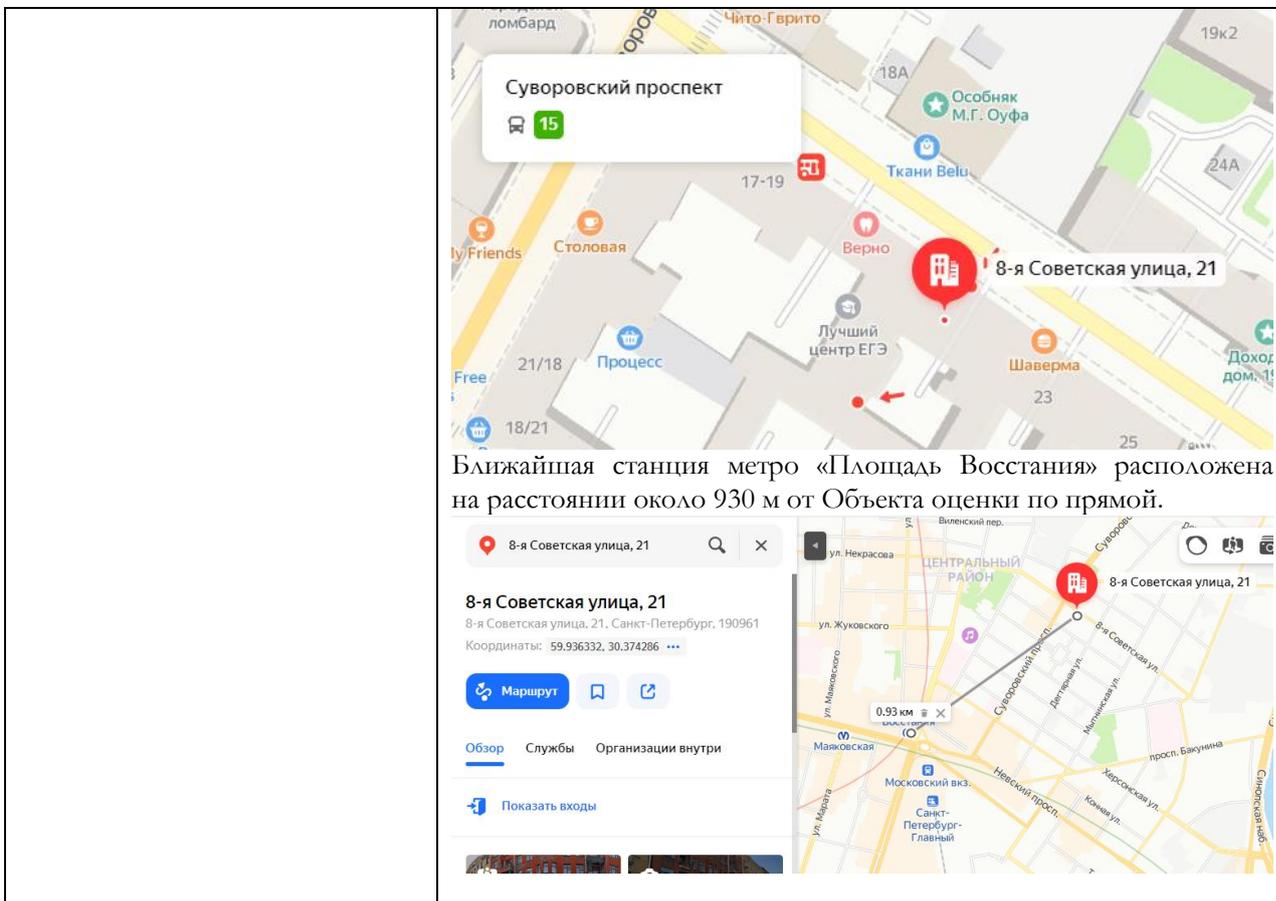
План помещения



- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки (общий со двора);

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 и сферы услуг (стоматологическая клиника «Verno», кафе «Паста», кафе «Шаверма» 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.</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 характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Суворовский проспект», расположена прямо напротив здания, где расположен Объект оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>



Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 930 м от Объекта оценки по прямой.

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 30.08.2022г. № КУВИ-001/2022-149226126 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 30.08.2022 №01-43-22768/22-0-1 объект, расположенный по адресу: 191036, г. Санкт-Петербург, 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.

Фотографии объекта

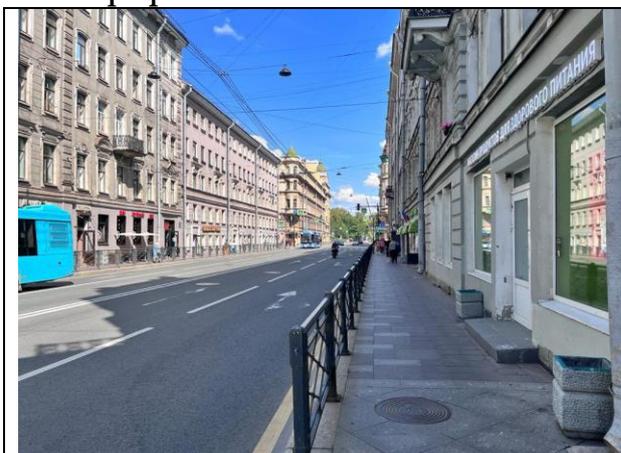


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Советская улица)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дегтярная улица)



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



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Адрес Объекта оценки, входная группа Объекта оценки

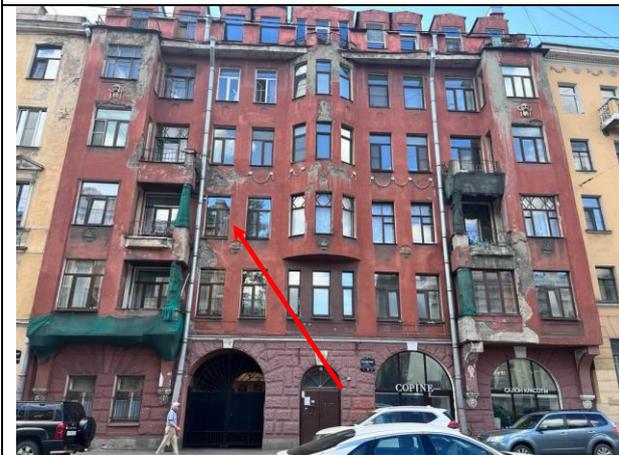


Фото 7. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 8. Входная группа Объекта оценки

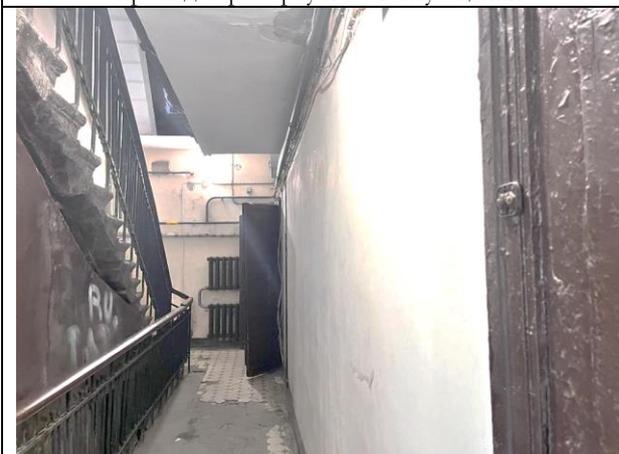


Фото 9. Состояние лестничной клетки Объекта оценки

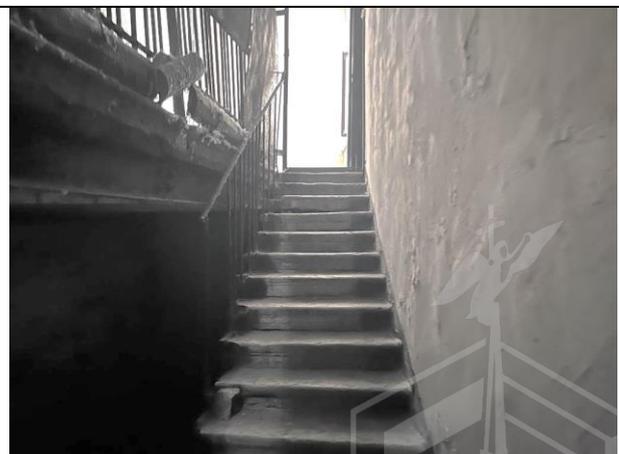


Фото 10. Состояние лестничной клетки Объекта оценки





Фото 11. Входная группа Объекта оценки



Фото 12. Входная группа Объекта оценки



Фото 13. Входная группа Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

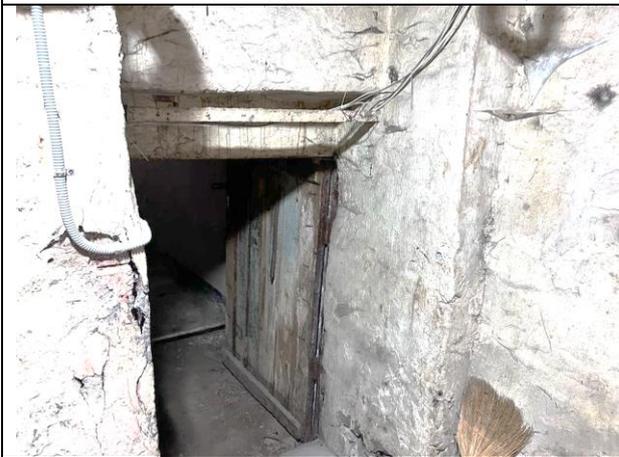


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Внутридворовая территория Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 8 августа 2023 г.

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица 8-я Советская, дом 21, литера. А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:

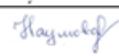
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001426:2315	25,6	цокольный	*	**	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Оконные проемы защиты металлическими листами;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы.
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 01.09.2022 г. в помещении имеются перепланировки:
 - в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образовано 2 новые ч.п., в одной из которых оборудован санузел
 - в стене между ч.п.1 пом. 3-Н и ч.п.1 пом. 8-Н пробит проход

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 8-й Советской улице в доме №21, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 25,6 кв.м. Вход в помещение - общий 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	1 600 000
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	62 500
Диапазон стоимости, руб.	1 440 000 – 1 760 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 333 333,33
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	52 083

*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 года³ 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://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=724415

https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=710001

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=121001003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=125327003>

