

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

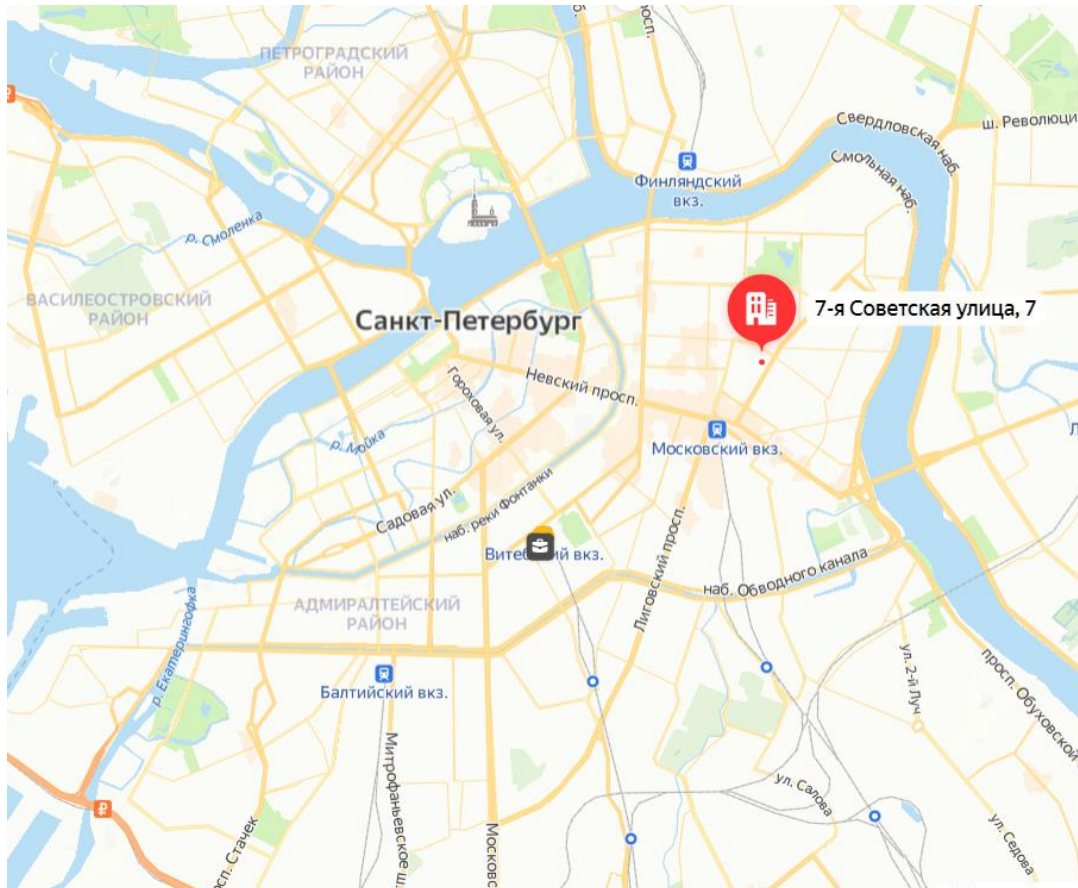
г. Санкт-Петербург, улица 7-я Советская, дом 7, литера. А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

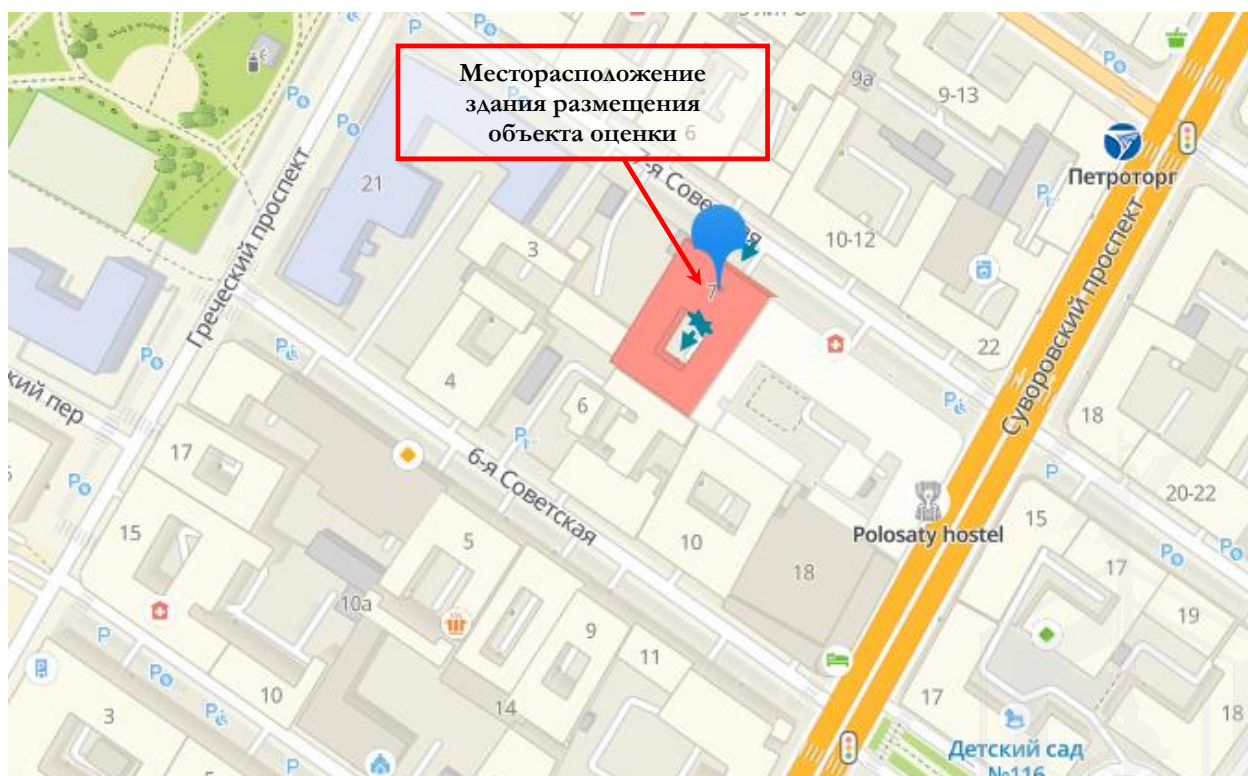
- 1.1. Дата проведения оценки: 27 июля 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

Кадастровый номер	78:31:0001425:2015
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1899
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

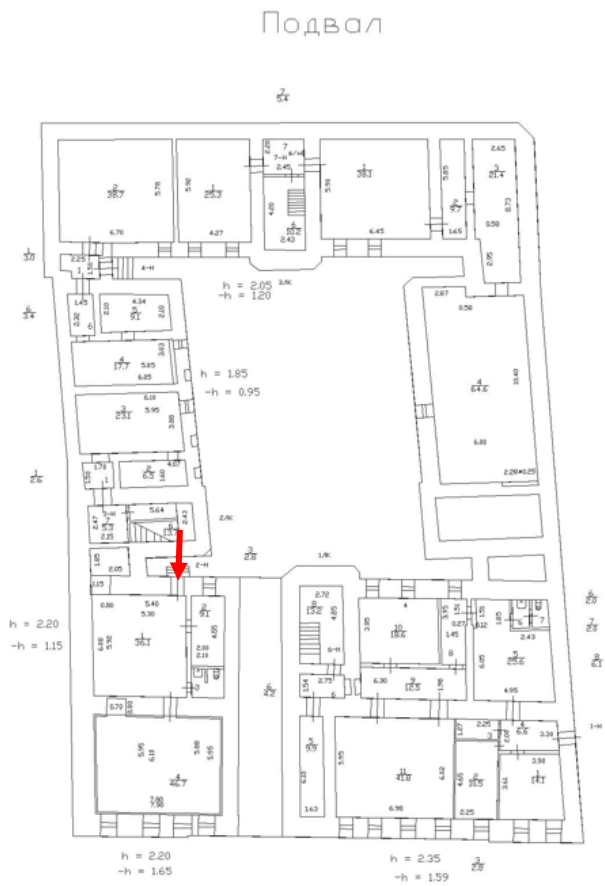
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

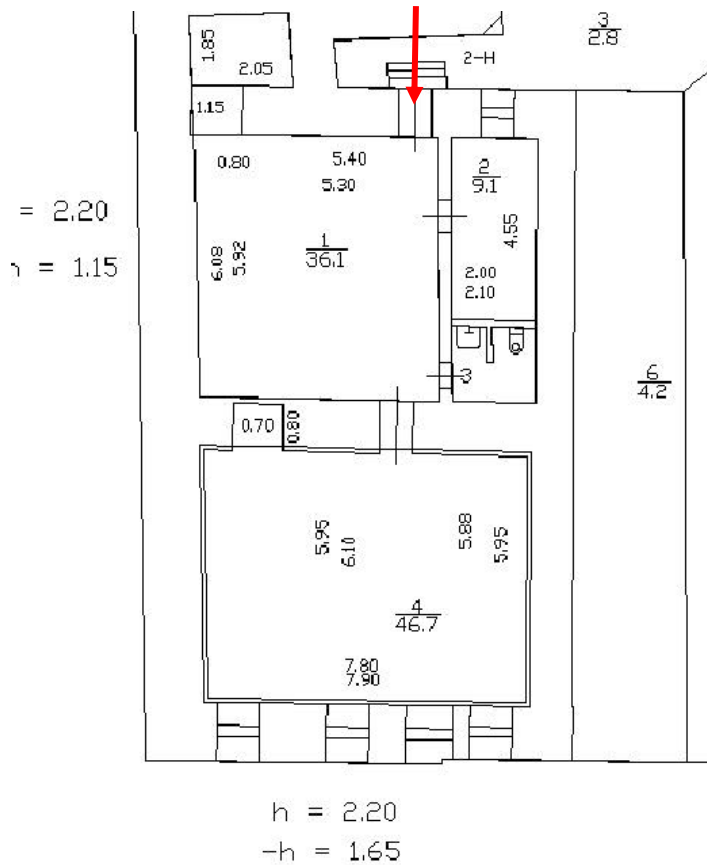
Вид объекта	встроенное помещение нежилое	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 12.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-110115562
Кадастровый номер объекта	78:31:0001425:2228	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 12.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-110115562
Общая площадь, кв. м	94,7	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 12.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-110115562
Занимаемый объектом этаж	подвал	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-110115562
Высота помещения	2,20	В соответствии с планом этажа
Состояние	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 25.05.2023 г. и результатом визуального осмотра
Оконные проемы	имеются	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный со двора через прямик	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 25.05.2023 г., планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 25.05.2023 г., и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	оконный проем в ч.п. 2 зашит, в ч.п. 2 визуально выявлены вводы коммуникаций, оконные проемы в ч.п.4 защиты, в ч.п.4 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 25.05.2023 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы.	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 25.05.2023 г. и результатом визуального осмотра



План подвала



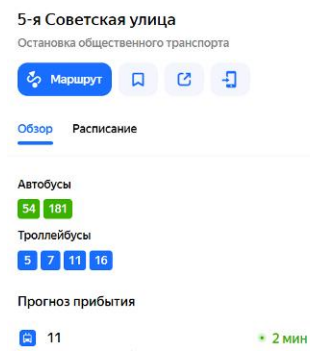
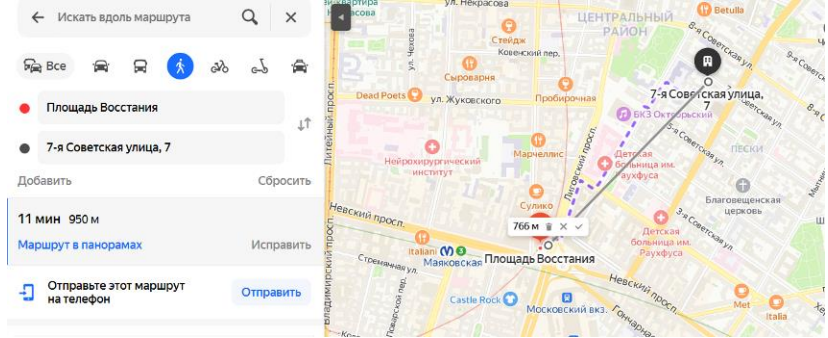
План помещений



— вход в Объект оценки



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 7-й Советской. В здании расположения Объекта оценки находится пансионат для пожилых Евгения Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (клиника «Интермед», отделение Сбербанка, комиссионный магазин «Скупка» и пр.). 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 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 расположен 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. 7-я Советская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «5-я Советская улица», расположена на Советском проспекте на расстоянии менее 200 метров. Здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии 950 м от Объекта оценки, что составляет около 11 минут пешком. Расстояние по прямой – 766 метров.</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН 12.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-110115562 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 16.05.2023 №01-43-10949/23-0-1 объект, расположенный по адресу: 193036, г. Санкт-Петербург, 7-я Советская ул., д.7 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».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я Советская ул., д.7 литера. А, помещение 2-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.

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- 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.

Фотографии объекта

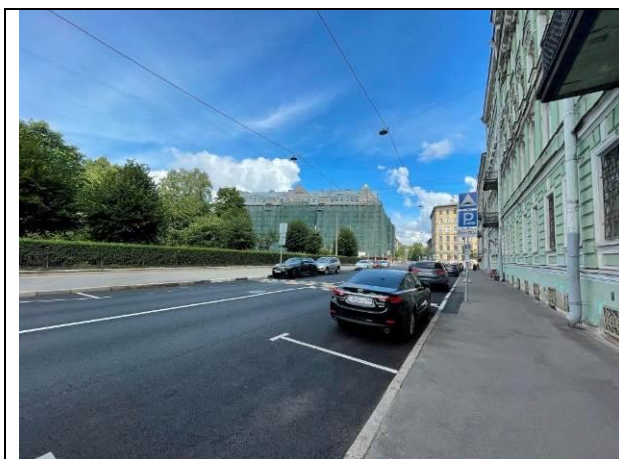


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Греческий проспект)

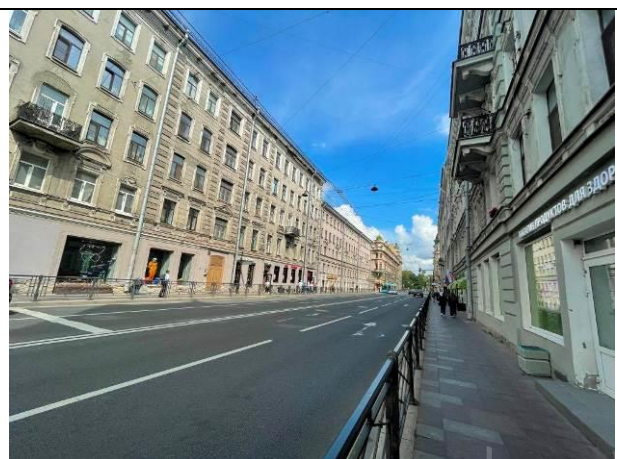


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки 6-я Советская улица)



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



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Советская улица)

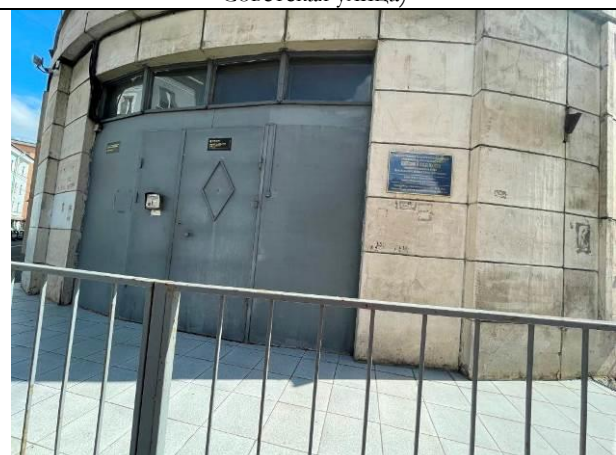


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



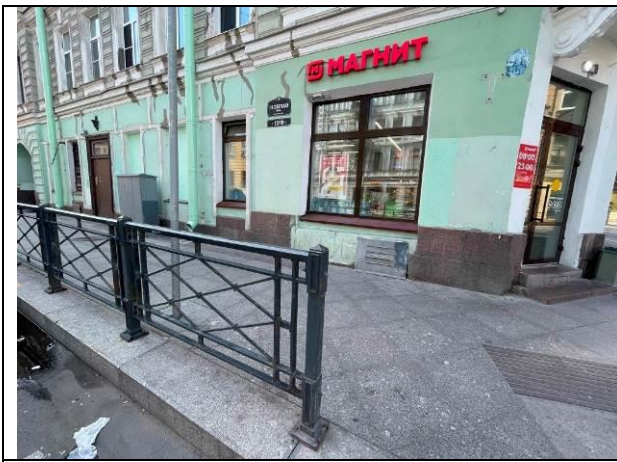


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. 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



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки

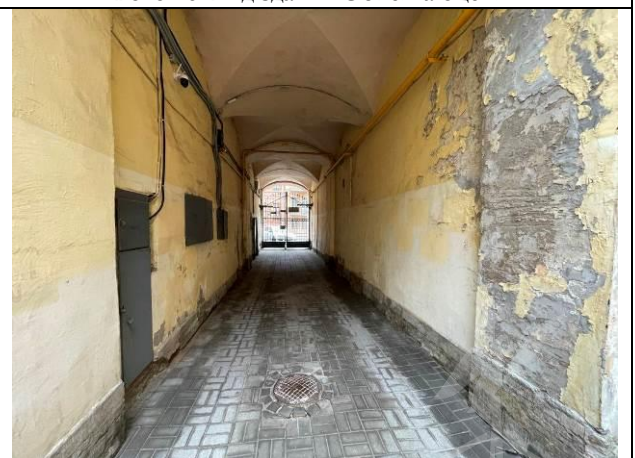


Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 19. Внутриворобная территория Объекта оценки



Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 21. Входная и оконная группа Объекта оценки со стороны двора



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

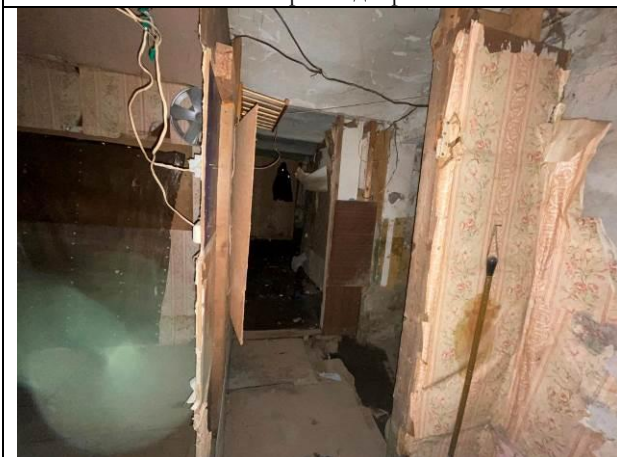


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



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



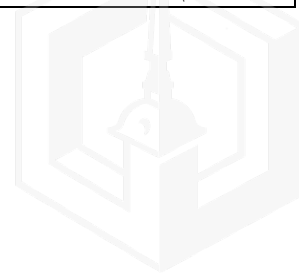
Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



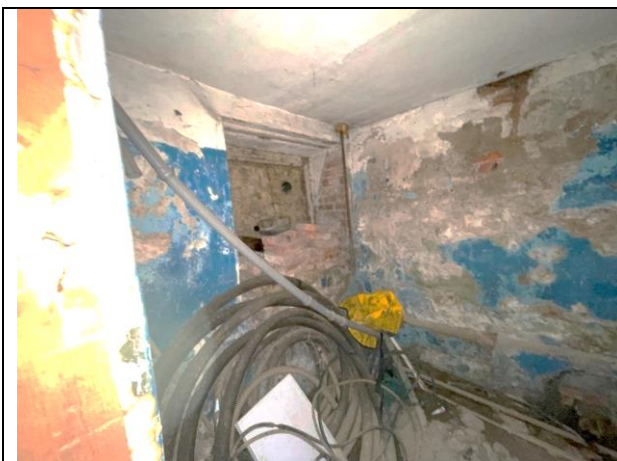


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



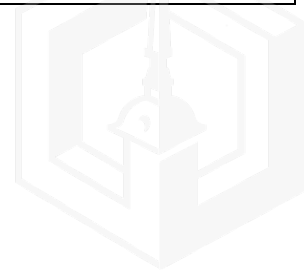
Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 27 июля 2023 года

Адрес объекта: Санкт-Петербург, 7-я Советская улица, дом 7, литера А, помещение 2-Н

Данные по помещению:

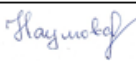
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001425:2228	94,7	подвал	отдельный со двора	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования и в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 25.05.2023 г. выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Оконный проем в ч.п.2 зашит;
- В ч.п. 2 визуально выявлены вводы коммуникаций,
- Оконные проемы в ч.п.4 зашиты,
- В ч.п.4 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.

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 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 7-й Советской улице в доме №7, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 94,7 кв.м. Вход в помещение – отдельный со двора через приямок. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно обеспечен.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» улицы 7-й Советской. В здании расположения Объекта оценки находится пансионат для пожилых Евгения. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (клиника «Интермед», отделение Сбербанка, комиссионный магазин «Скупка» и пр.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.

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	5 900 000
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	62 302
Диапазон стоимости, руб.	5 310 000 – 6 490 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 916 666,67
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	51 918

*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

