

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

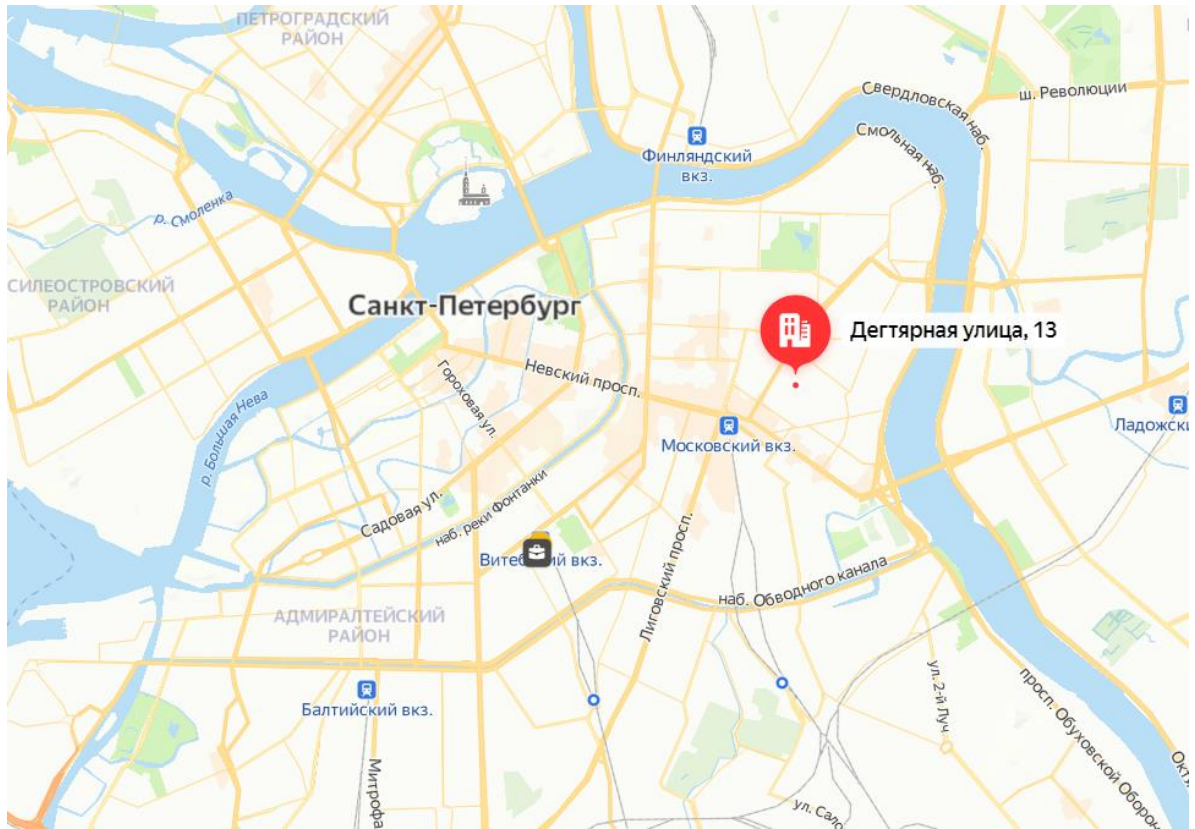
Санкт-Петербург, Дегтярная улица, дом 13, литера А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

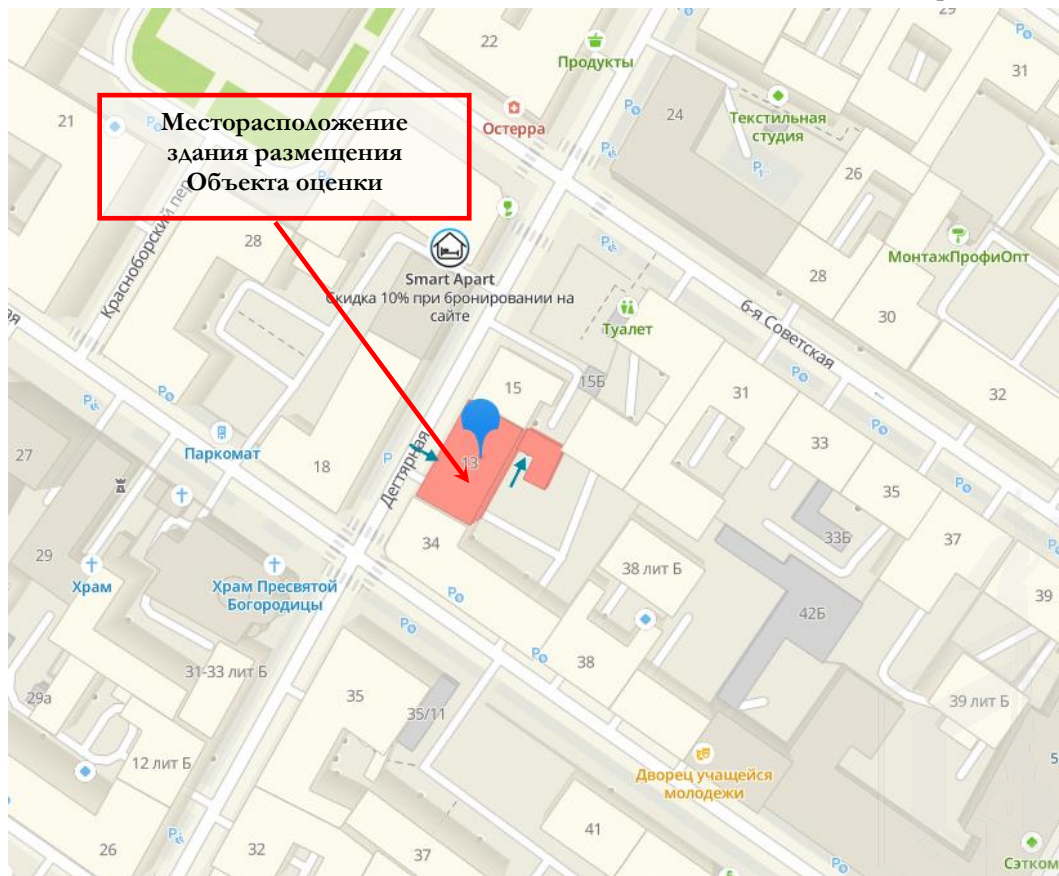
- 1.1. Дата проведения оценки: 02 ноября 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



**2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>**

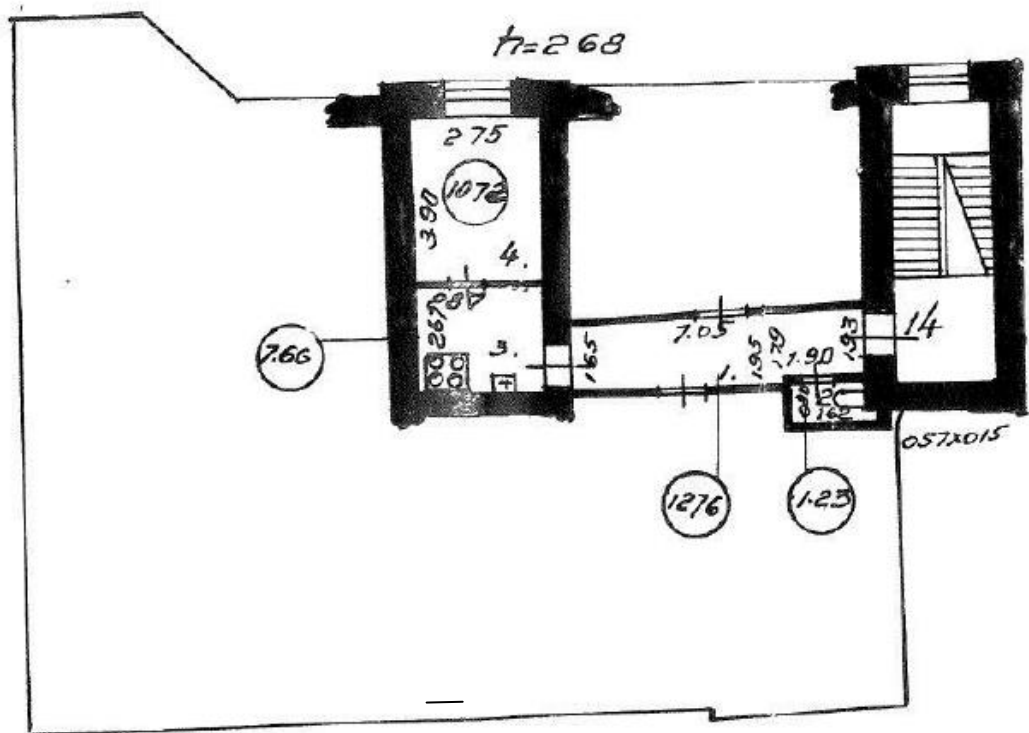
Кадастровый номер	78:31:0001470:1028
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1900
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	1275,9
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

**2.3. Описание встроенного помещения**

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 06.02.2023г. №КУВИ-001/2023-27998732
Кадастровый номер объекта	78:31:0001470:1368	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 06.02.2023г. №КУВИ-001/2023-27998732
Общая площадь, кв. м	32,4	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 06.02.2023г. №КУВИ-001/2023-27998732
Занимаемый объектом этаж	мансарда	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 06.02.2023г. №КУВИ-001/2023-27998732
Высота помещения, м.	2,68	В соответствии с планом мансарды
Состояние (по осмотру)	Часть помещения находится в удовлетворительном, часть в неудовлетворительном состоянии	По результату визуального осмотра
Оконные проемы	есть	В соответствии с планом этажа и результатом визуального осмотра
Вход	общий со двора	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 29.03.2023 г., планом этажа и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление,	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 29.03.2023 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 29.03.2023 г., планом этажа и результатом визуального осмотра
Результат обследования	В ч.п.1 пом. 4-Н осуществляется проход на чердак В помещении проходят транзитные трубы Визуально перепланировки не выявлены.	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 29.03.2023 г., планом этажа и визуальным осмотром

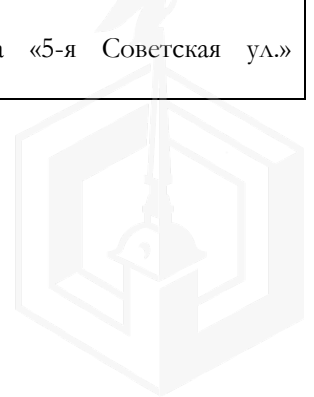


## План мансарды

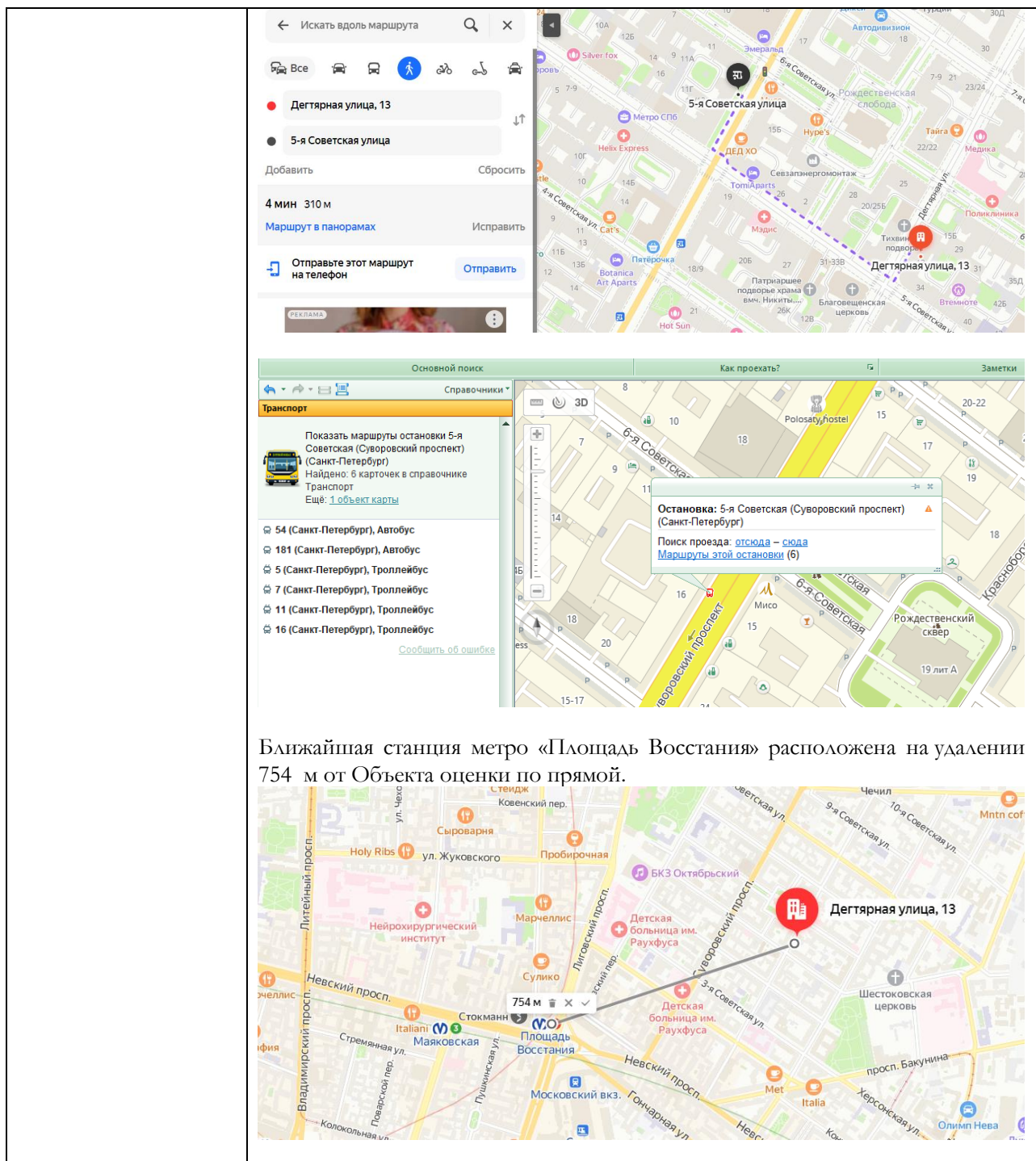


### 2.4. Описание локального окружения

<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» Дегтярной 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 (магазин цветов «VIP Flora», агентство недвижимости «Амфир» 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, в частности, в пешеходной доступности Овсянниковский сад, 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. Дегтярная улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «5-я Советская ул.» расположена на удалении около 4 минут пешком.</p>







Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на удалении 754 м от Объекта оценки по прямой.

## 2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 06.02.2023г. №КУВИ-001/2023-27998732, ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 02.02.2023 № 01-43-2183/23-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Дегтярная ул., дом 13, 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)).

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: г. Санкт-Петербург, Дегтярная ул., дом 13, литера А, помещение 4-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 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 оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Советская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)

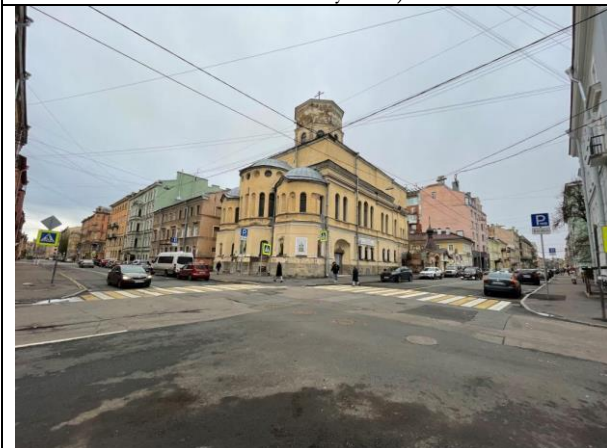


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки

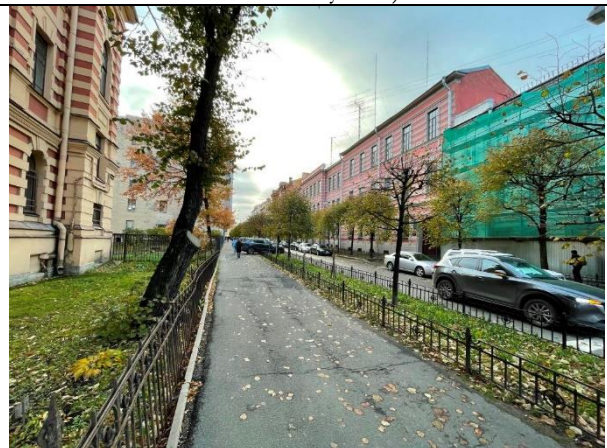


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (6-я Советская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дегтярная 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. Адрес Объекта оценки



Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки (Дептарная улица), проход через арку к Объекту оценки

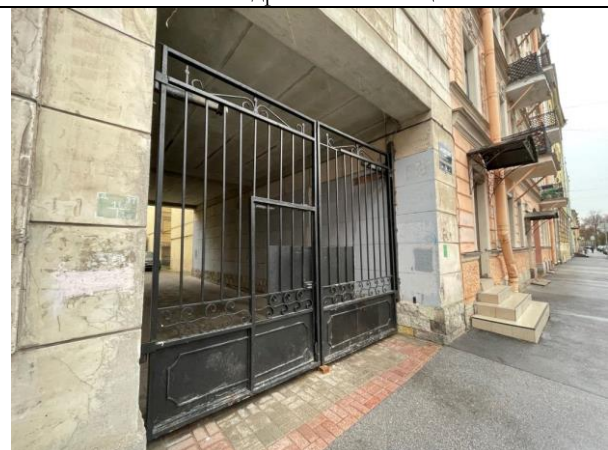


Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки (с 5-й Советской улицы)



Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки

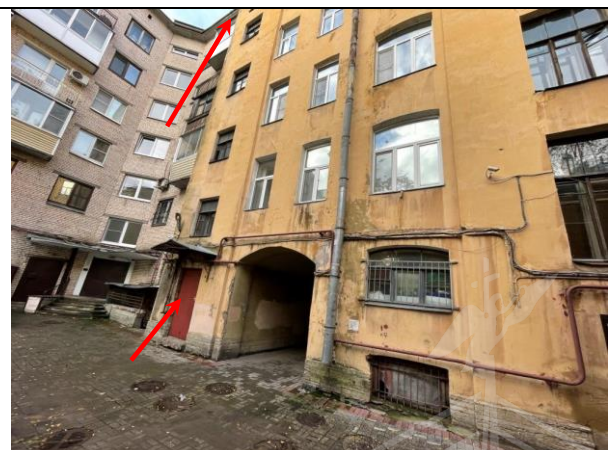


Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки





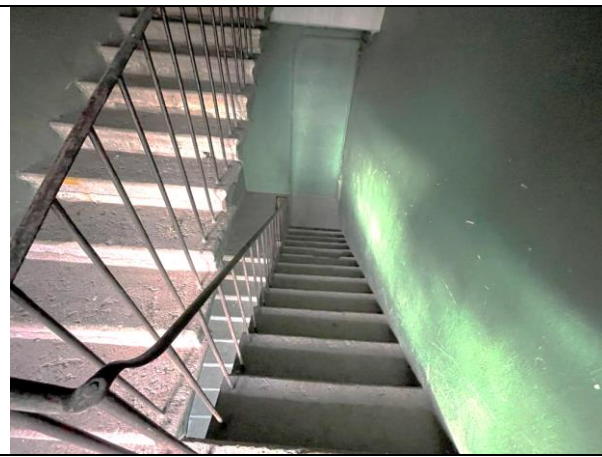


Фото 17. Лестница Объекта оценки

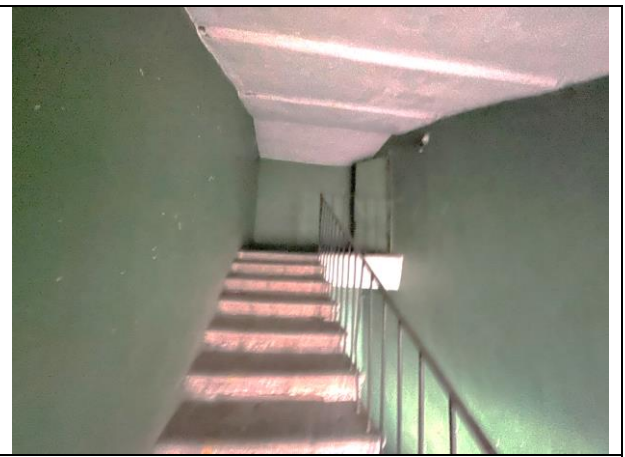


Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Лестница Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

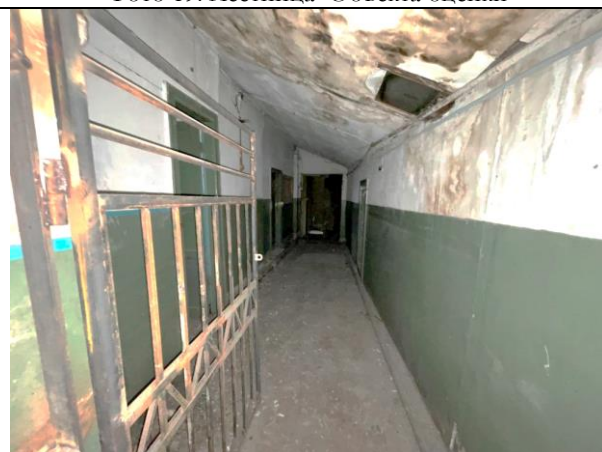


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

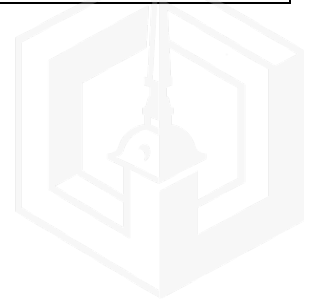






Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Вид из окна во двор



## 2.6. Акт осмотра помещений

### А К Т контрольного осмотра помещения от 02 ноября 2023 года

1. Адрес объекта:  
Санкт-Петербург, Дегтярная улица, дом 13, литера. А, помещение 4-Н
2. Данные по помещению:

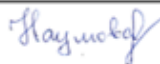
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001470:1368	32,4	мансарда	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Состояние: часть помещений в неудовлетворительном, часть в удовлетворительном состоянии;
- Тип входа: общий со двора
- 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 29.03.2023 года выявлено:  
В ч.п.1 пом. 4-Н осуществляется проход на чердак  
В помещении проходят транзитные трубы  
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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Дегтярной улице в доме №13, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – мансарда. Площадь помещения составляет 32,4 кв.м. Часть объекта находится в удовлетворительном, часть в неудовлетворительном состоянии. 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 (магазин цветов «VIP Flora», агентство недвижимости «Амфир» 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, в частности, в пешеходной доступности Овсянниковский сад и Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.

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 \*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>3 200 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	96 765
Диапазон стоимости, руб.	2 880 000 – 3 520 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 666 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	82 305

\*Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, 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 неоднократно<sup>3</sup> выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

<sup>2</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

<sup>3</sup> <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=143100003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=145876003>

