

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

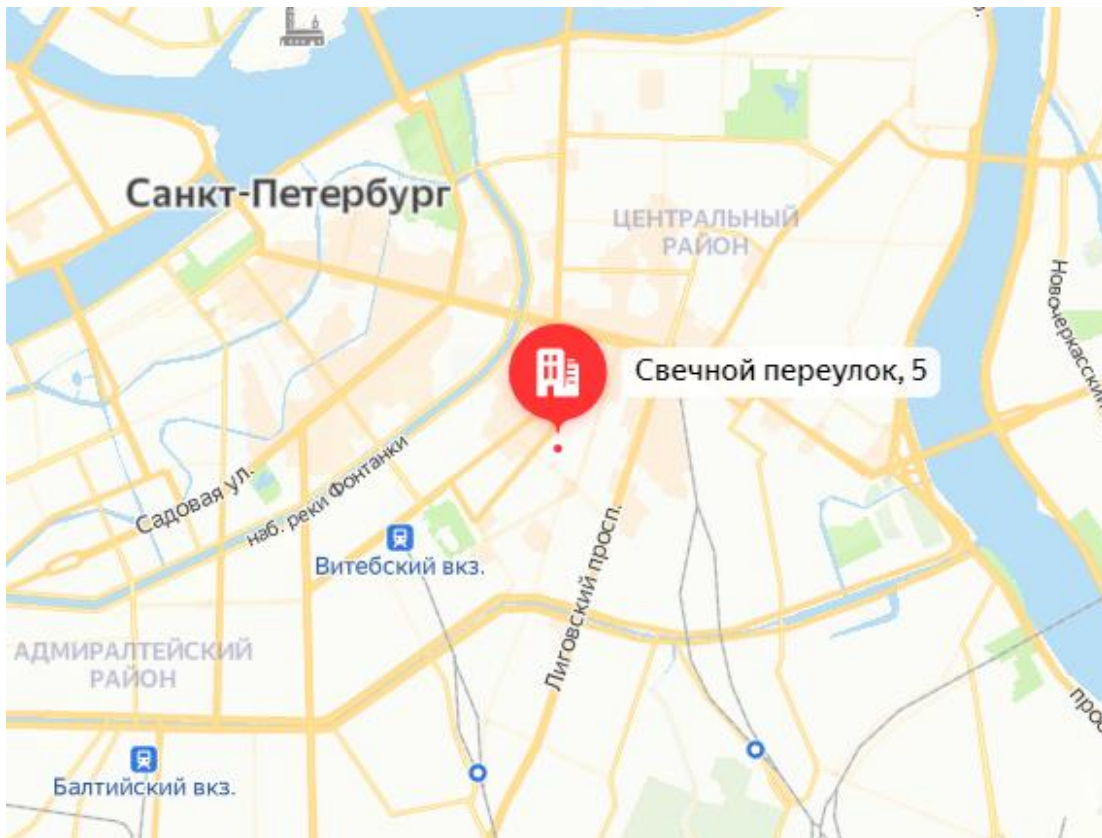
г. Санкт-Петербург, Свечной переулок, дом 5, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

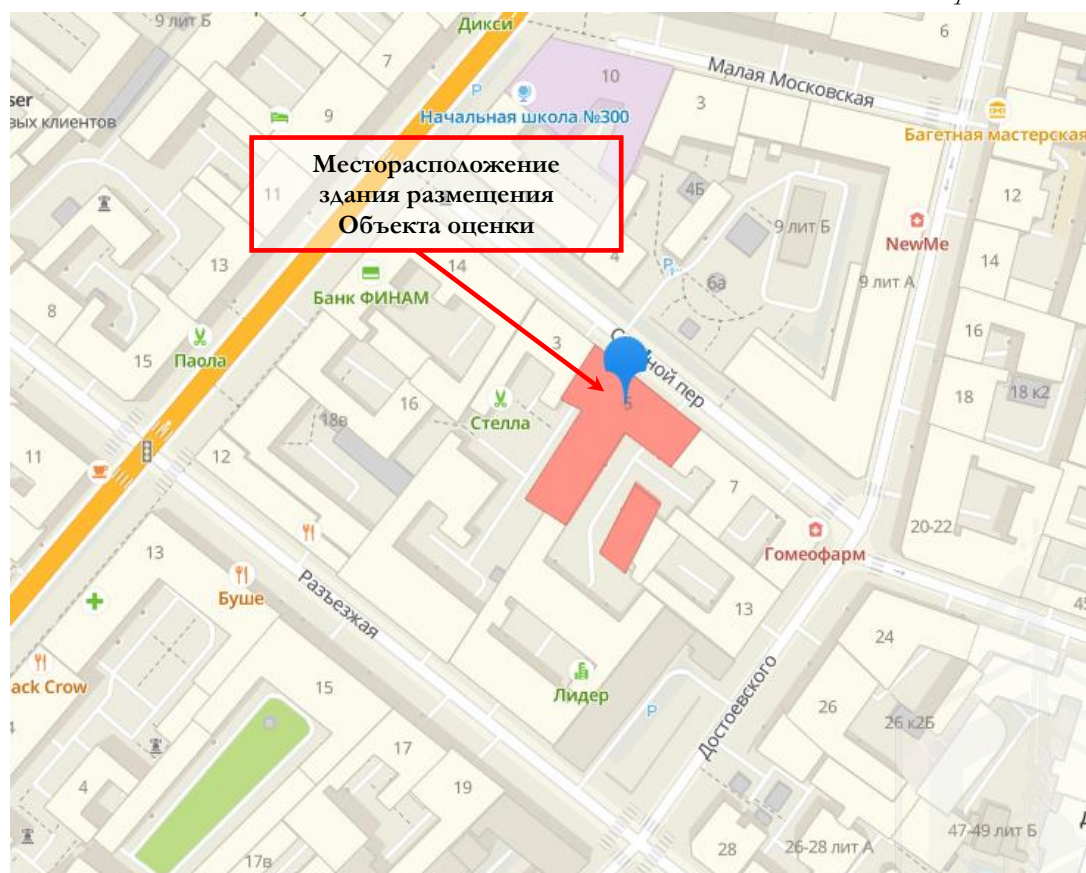
- 1.1. Дата проведения оценки: 5 октября 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

Кадастровый номер	78:31:0001051:1011
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1899 (согласно данным портала публичной кадастровой карты, адрес в сети интернет: <a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a> )
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6 (согласно данным публичной кадастровой карты)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

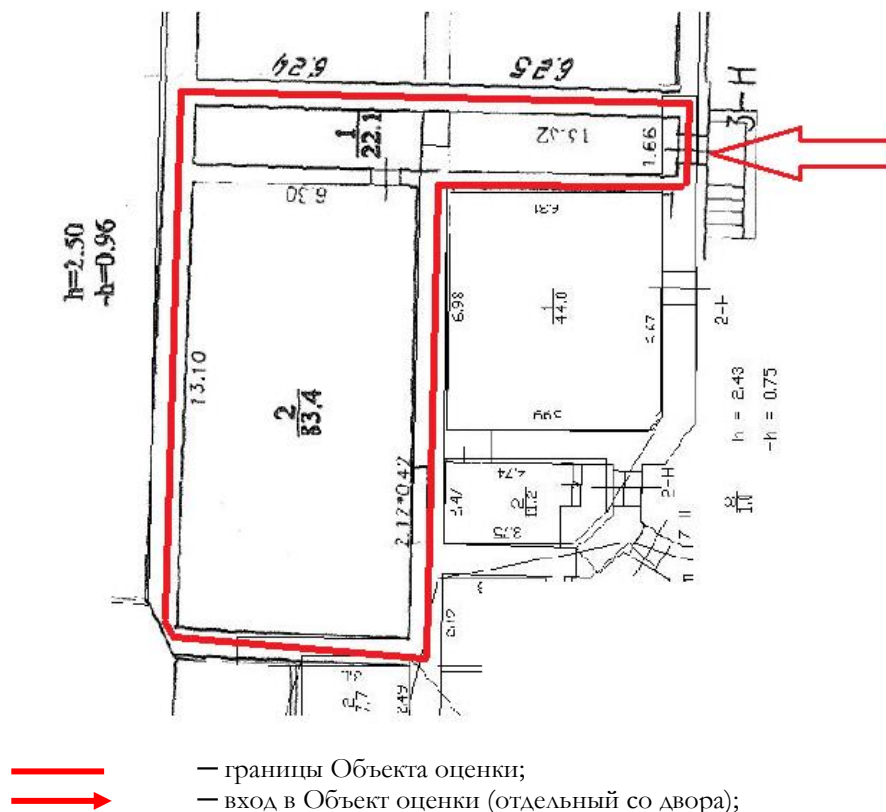
## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	в соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.09.2021 № КУВИ-002/2021-116142821
Кадастровый номер объекта	78:31:0001051:1305	в соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.09.2021 № КУВИ-002/2021-116142821
Общая площадь, кв. м	105,5	в соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.09.2021 № КУВИ-002/2021-116142821
Занимаемый объектом этаж	цокольный	в соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.09.2021 № КУВИ-002/2021-116142821
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	отсутствуют	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 12.10.2021 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 12.10.2021 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	установлено сантехническое оборудование в ч.п. 2 Объекта	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 12.10.2021 г. и результатом визуального осмотра



## План помещения



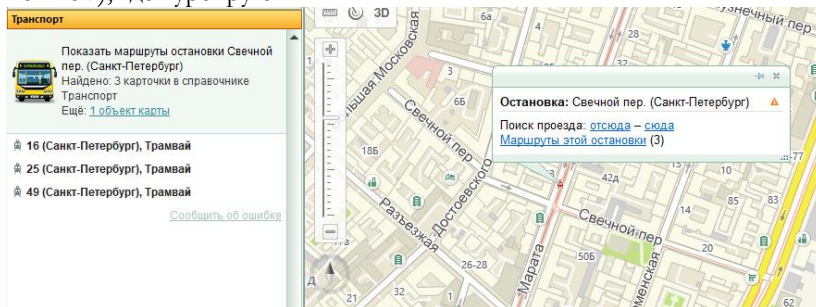
### 2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной линии» Свечного переулка. 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 (стоматологическая клиника «Стоматология РозДент», магазины «Студия ароматов», «Салон художника», аптека, магазин «Стройторг», ресторан «Старый город» и т.д.). 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 4-6-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 сад «Сан Галли», в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки находится Багратионовский сквер и Сад театра Юных зрителей. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства (Мемориальный музей-квартира Н.А. Римского-Корсакова, Литературно-мемориальный музей Ф.М. Достоевского, театр «Невский театр»).</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>

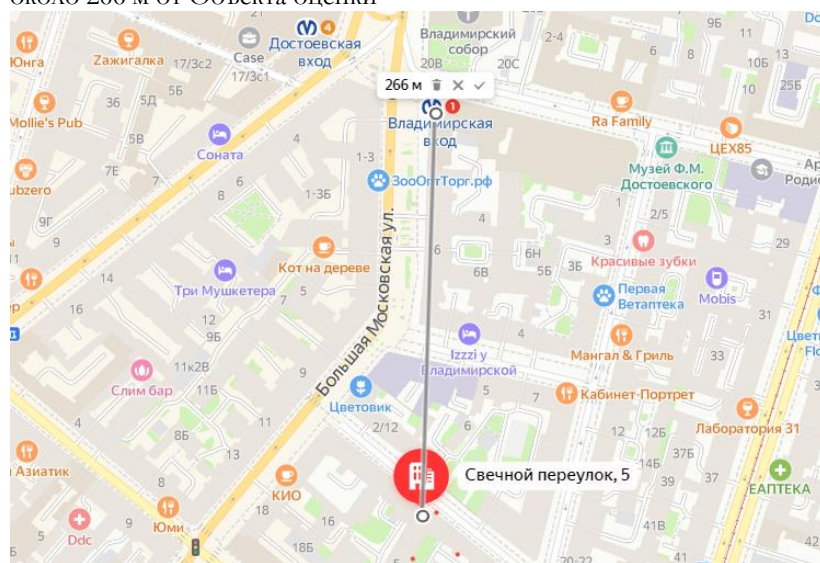


### Транспортная доступность

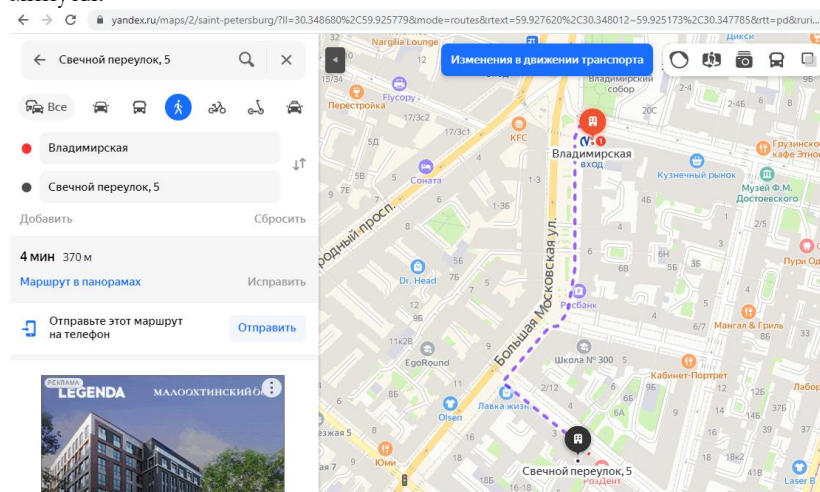
Свечной переулоч в районе расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта «Свечной переулоч» расположена на удалении около 230 метров (3 минуты пешком), где курсируют:



Ближайшая станция метро «Владимирская» расположена на удалении около 266 м от Объекта оценки



Пешеходный маршрут, согласно данным Яндекс-карты займет 4 минуты.



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-1001КУВИ-002/2021-116142821 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 02.09.2021 № 07-7092/21-0-0 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Свечной переулоч, дом 5, 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 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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: Санкт-Петербург, Свечной переулок, д. 5, литера А, пом. 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.
- 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  
(Кузнечный переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Разъезжая)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Малая Московская улица)

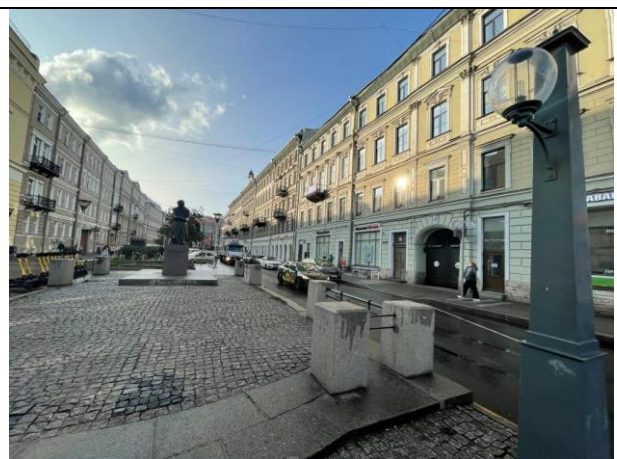


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Большая Московская улица)

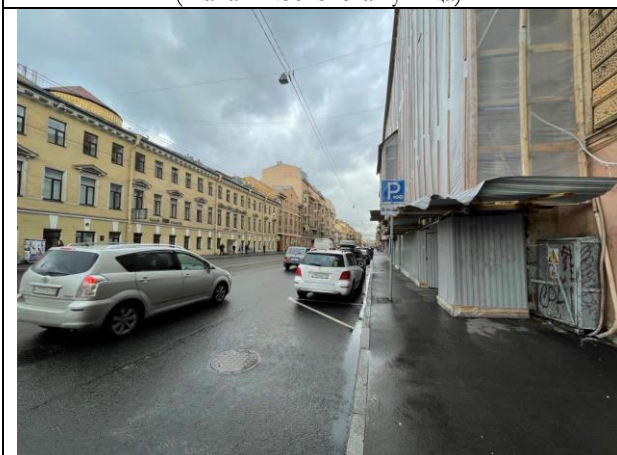


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Марата)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Достоевского)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Свечной переулоч)



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. Адрес Объекта оценки

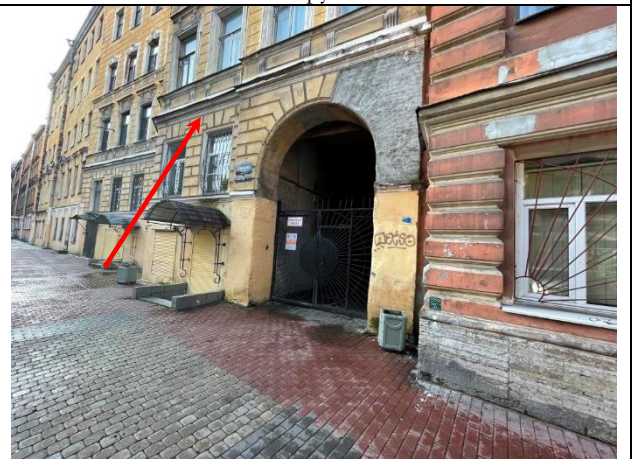


Фото 14. Вид здания Объекта оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки

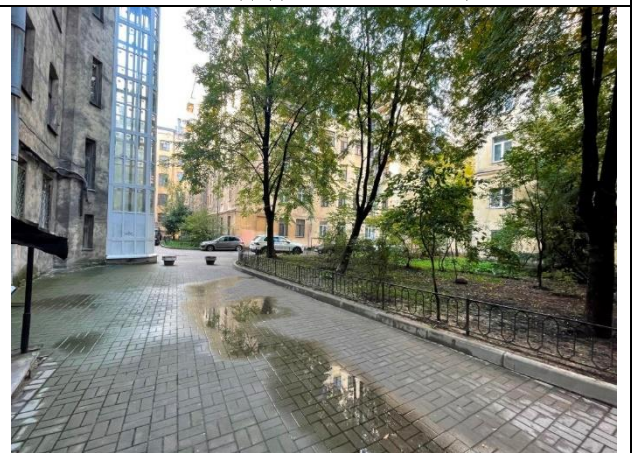


Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки

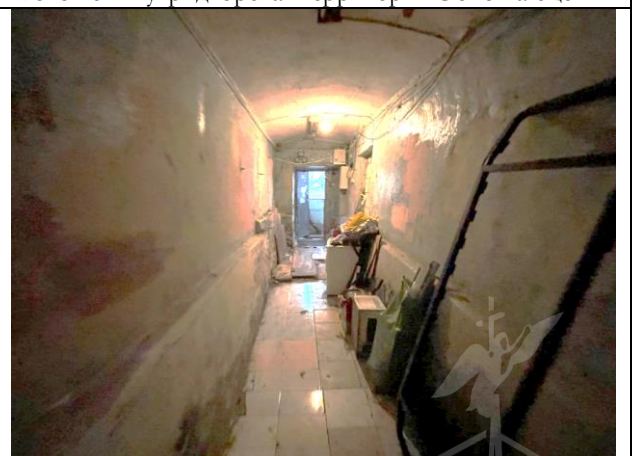
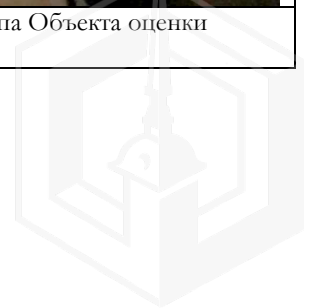


Фото 18. Входная группа Объекта оценки



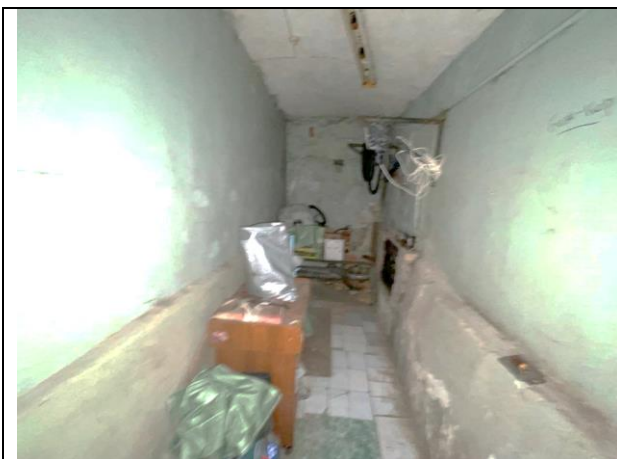


Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки

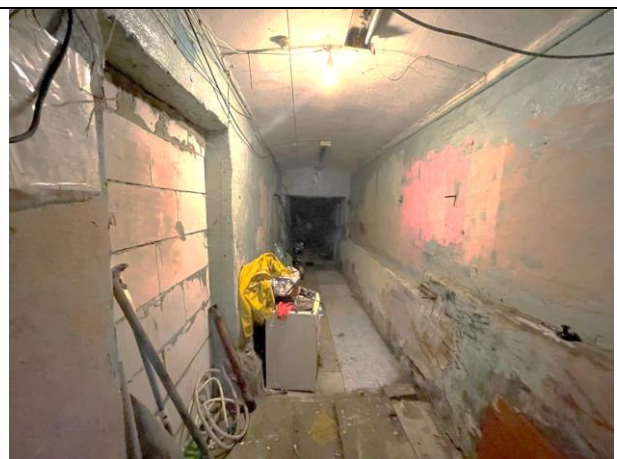


Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

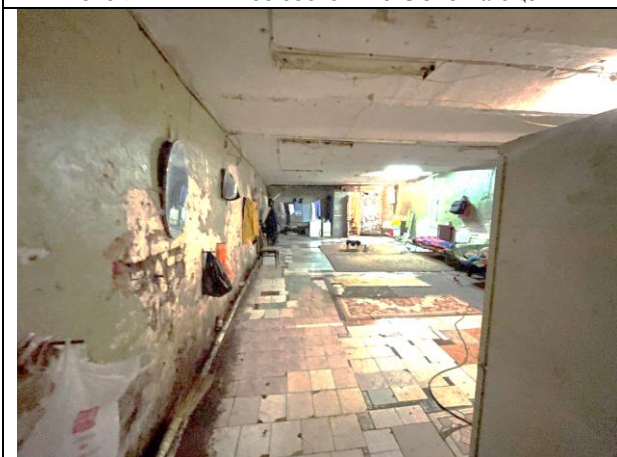


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

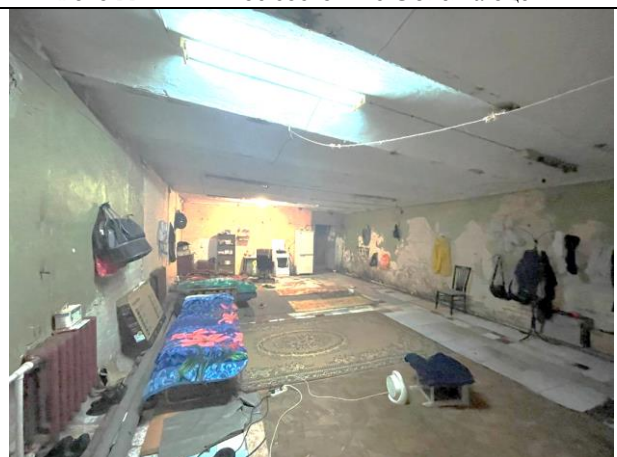


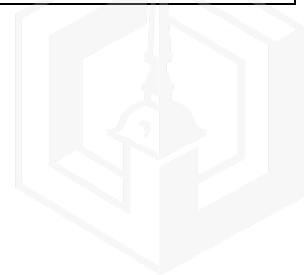
Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки





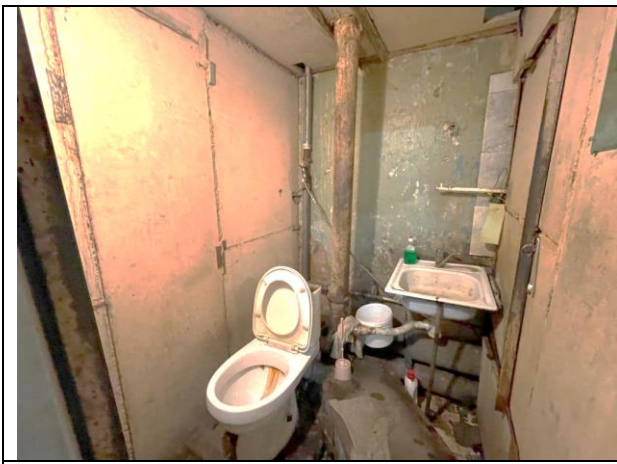


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 5 октября 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, переулоч Свечной, дом 5, 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	78:31:0001051:1305	105,5	цокольный	*	—	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.10.2021 г. в помещении имеются перепланировка: установлено сантехническое оборудование в ч.п. 2 Объекта

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 Свечном переулке в доме №5, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 105,5 кв. м. Вход в помещение - отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы отсутствуют. Инженерные коммуникации – визуально выявлены элементы электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- 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 (стоматологическая клиника «РосДент», магазины «Студия ароматов», «Салон художника», «Стоматология РозДент», аптека, магазин «Стройторг», ресторан «Старый город» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений универсального коммерческого (офисного) назначения.

## 2.6. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>5 400 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	51 185
Диапазон стоимости, руб.	4 860 000 – 5 940 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	42 654

\* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>1</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>2</sup> выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

<sup>1</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

<sup>2</sup> [https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=726971](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=726971)  
[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=713330](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=713330)  
[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=690488](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=690488)  
[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=678544](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=678544)  
[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=661629](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=661629)  
[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=642659](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=642659)

