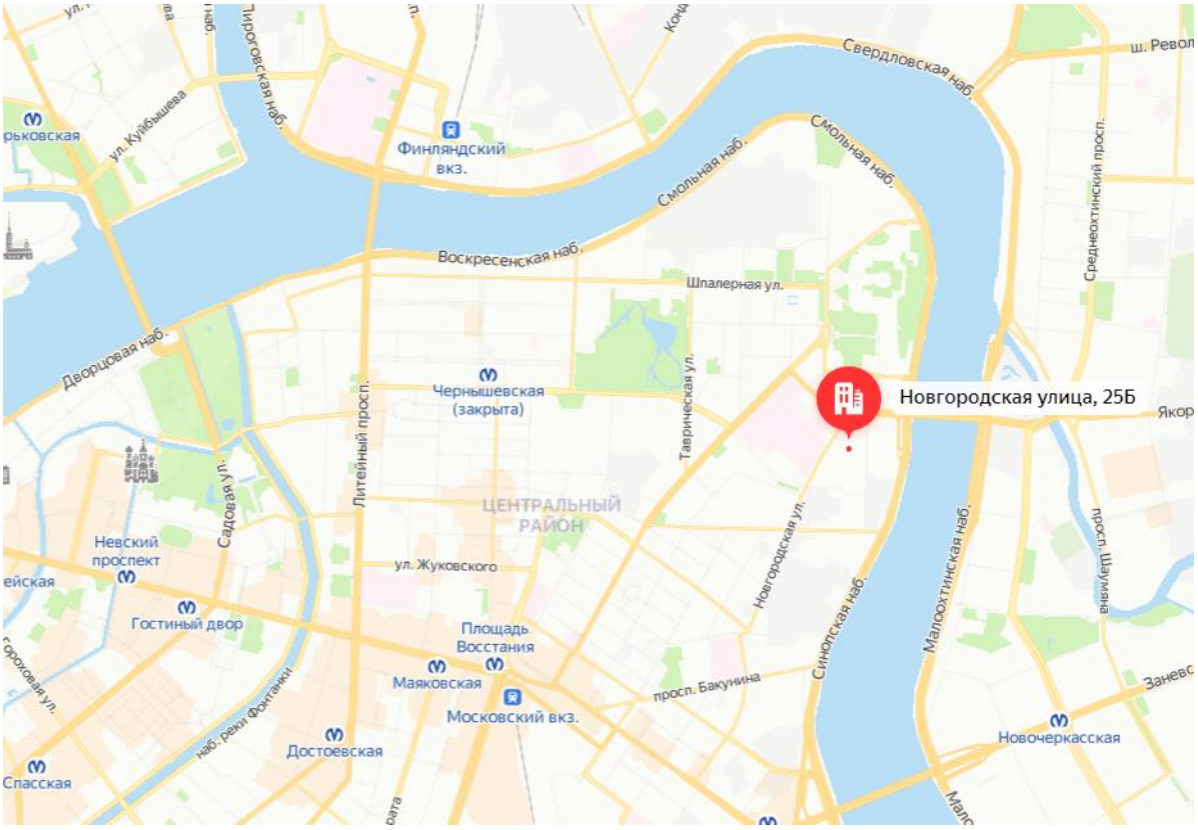
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Новгородская улица, дом 25, литера. Б, помещение 8-Н

1. Данные об отчете

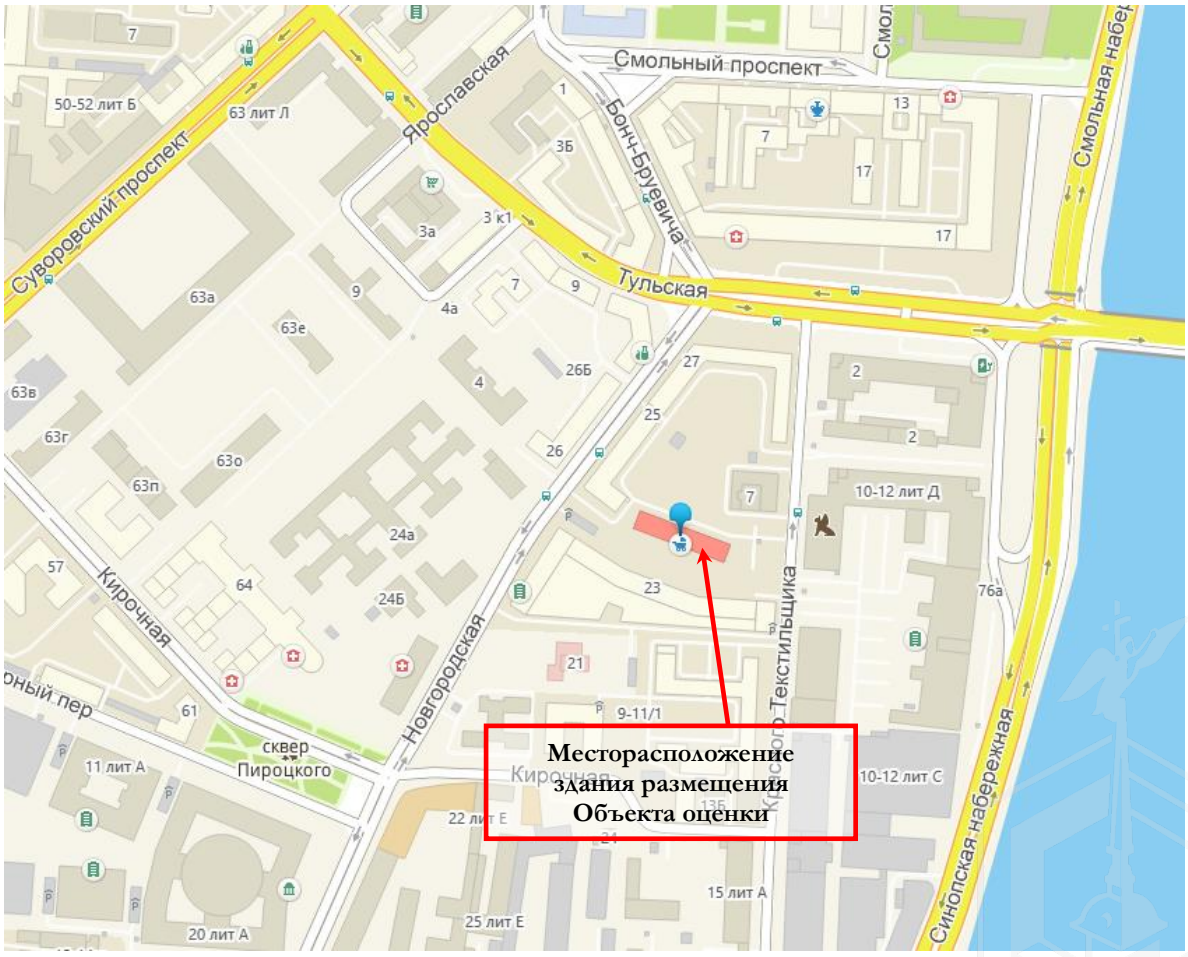
1.1. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки[1]

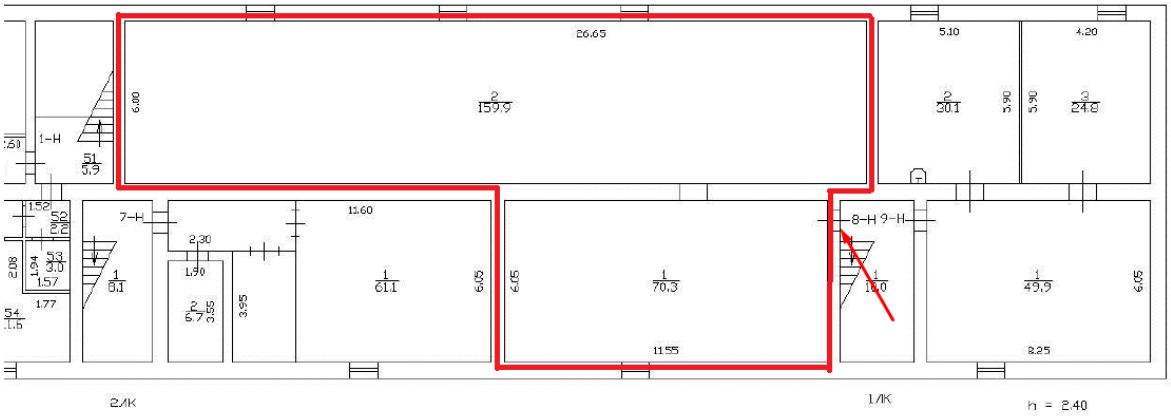
Кадастровый номер	78:31:0001034:2034
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1958
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001034:2450
Общая площадь, кв. м	230,2
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения	2,4
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 31.10.2022 г., в помещении выявлены перепланировки: оконные проемы в ч.п.1 заштыты
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы

План помещения

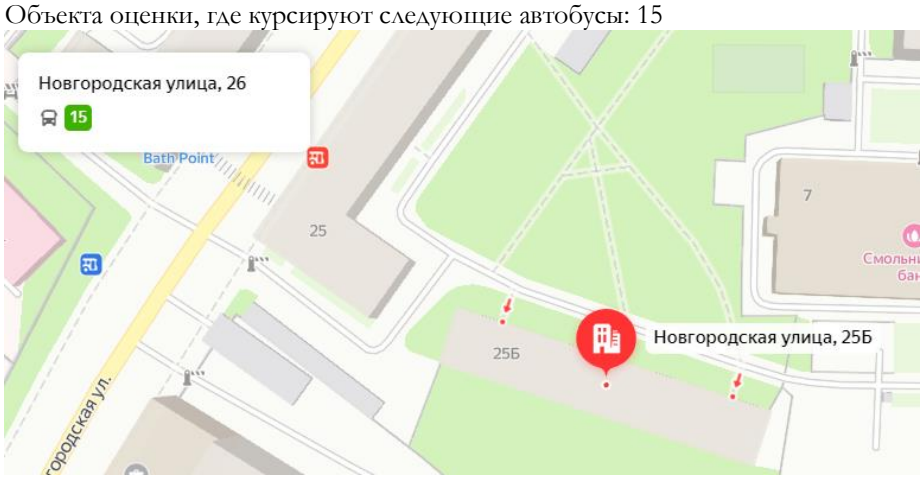
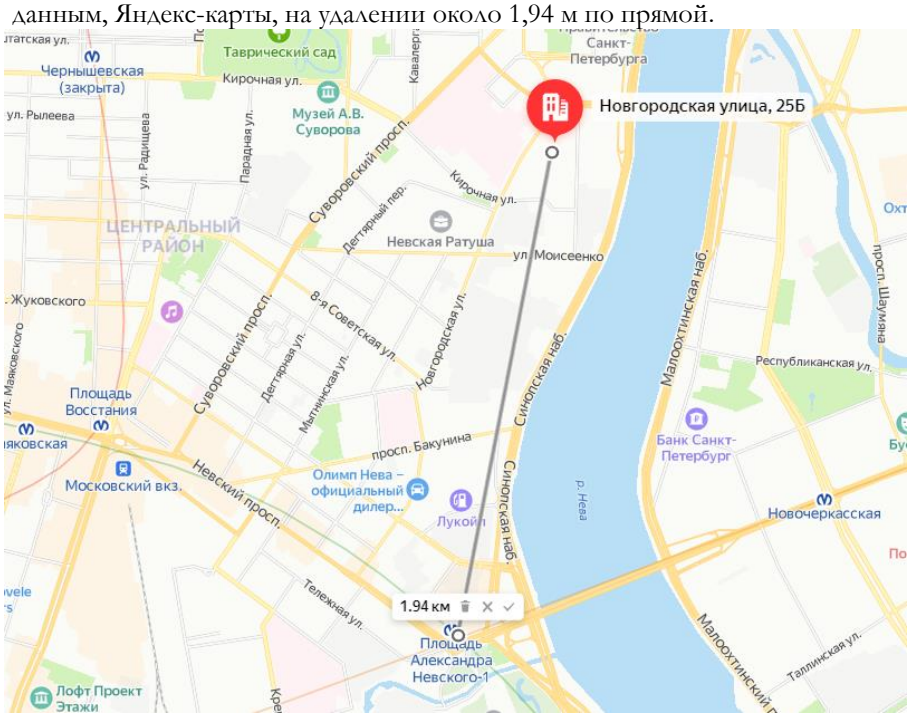


— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки (общий со двора);

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на внутри дворовой территории Новгородской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (магазин «Лента», магазин сантехники «Bath Point», магазин товаров для отдуха и туризма «5.11 Tactical-Tactec» и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 4-6 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских	Объект оценки расположен Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений, школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации:

[1]Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» https://gorod.gov.spb.ru; Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru/#/search/

площадок и т.д.)	Таврический сад, сад Салтыкова-Щедрина. В непосредственной близости – сад-партер Смольного. Имеется много учреждений культуры и искусства.
Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Новгородской улице в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Новгородская улица» расположена на Новгородской улице в 1 минуте ходьбы на удалении около 50 м от Объекта оценки, где курсируют следующие автобусы: 15  Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского» расположена согласно данным, Яндекс-карты, на удалении около 1,94 м по прямой. 

2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.10.2022г. № КУВИ-001/2022-186182148, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 01.12.2022 № 01-43-31715/22-0-1 объект, находящийся по адресу: 193124, г. Санкт-Петербург, Новгородская улица, дом 25, литера Б, 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(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, Новгородская улица, дом 25, литера Б, помещение 8-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 Объектах, 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

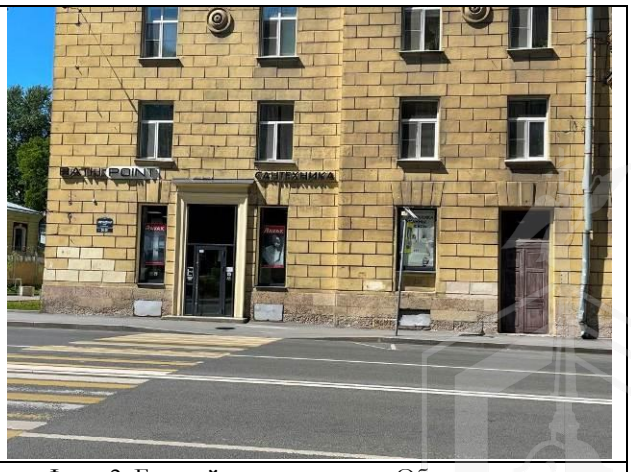


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная улица)

Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Красного Текстильщика)

Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Новгородская улица)

Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Новгородская улица)

Фото 9. Адрес Объекта оценки

Фото 10. Вид здания расположения Объекта оценки

Фото 11 Проезд на внутридворовую территорию Объекта оценки

Фото 12. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 13. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 17. Входная группа Объекта оценки

Фото 18. Лестничный проём Объекта оценки

Фото 19. Входная группа Объекта оценки

Фото 20. Входная группа Объекта оценки

Фото 21. Входная группа 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. Оконная группа Объекта оценки

2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 29 сентября 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Новгородская улица, дом 25, литера. Б, помещение 8-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001034:2450	230,2	подвал	*	+	*	+	—	—	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения.

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 31.10.2022 г. в помещении выявлены перепланировки:
    - оконные проемы в ч.п.1 зашиты.

Ф. И. О.	Коленицына Е.В.
Подпись	

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 8-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Новгородской улице в доме № 25, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 230,2 кв. м. Вход в помещение общий со двора, то есть локальное местоположение помещения внутриквартальное. Состояние характеризуется как удовлетворительное. На Объекте имеются элементы электроснабжения.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Новгородской улице в локации Объекта оценки характеризуется как средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на внутри дворовой территории Новгородской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (магазин «Лента», магазин сантехники «Bath Point», магазин товаров для отдыха и туризма «5.11 Tactical-Tactec» и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно внутриквартальное локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений свободного (сервисно-бытового) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	**5 600 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	24 327
Диапазон стоимости, руб.	5 040 000 – 6 160 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	4 666 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	20 272

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация[2], 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 раз[3] выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

[2]Указ 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=741653
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=731097
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=717052
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=702823