

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

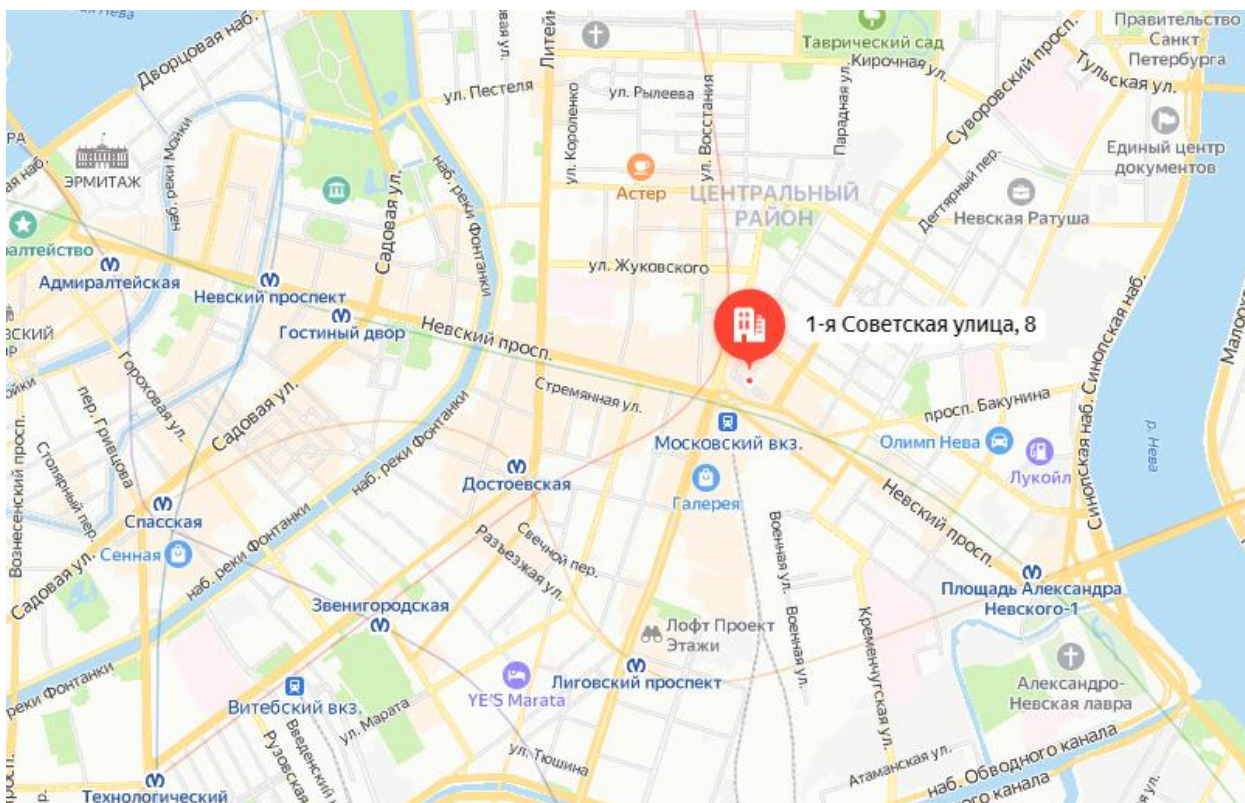
г. Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, дом 8, литера А, помещение 7-Н

1. Данные об отчете

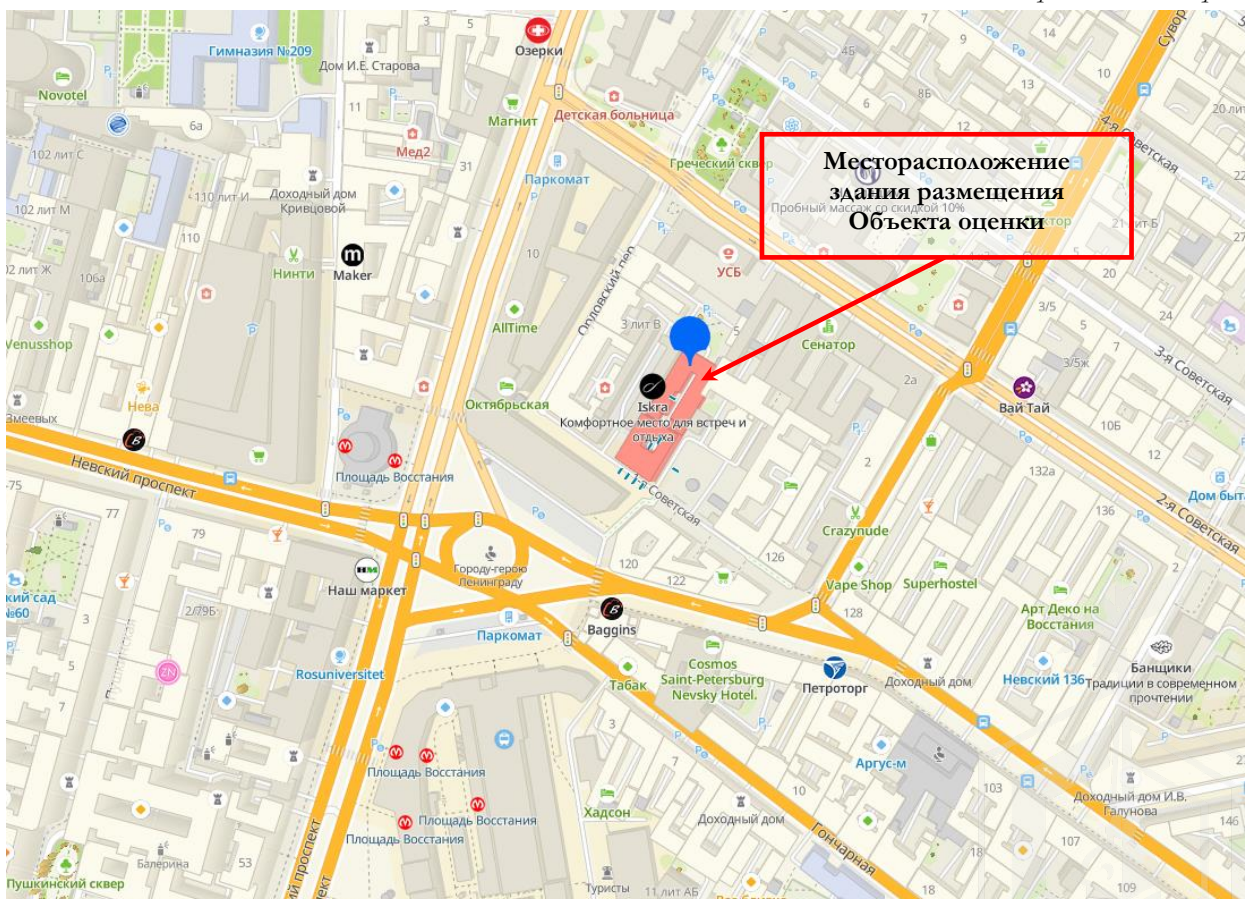
- 1.1. Дата проведения оценки: 8 ноября 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

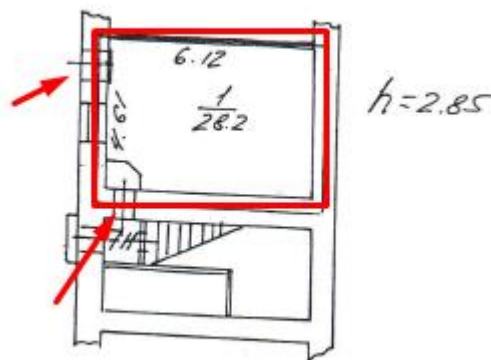
2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001494:2007
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1844
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	3 839,5
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245432272
Кадастровый номер объекта	78:31:0001494:2278	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245432272
Общая площадь, кв. м	28,2	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245432272
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245432272
Высота помещения	2,85	согласно поэтажному плану
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	имеется	по данным визуального осмотра
Вход	отдельный вход со двора и общий вход со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2023 г.
Инженерные коммуникации	визуально выявлены только элементы электроснабжения, отопления	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2023 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлачено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2023 г.
Наличие перепланировок	отдельный вход в помещение зашит со стороны ч.п. 1.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2023 г.

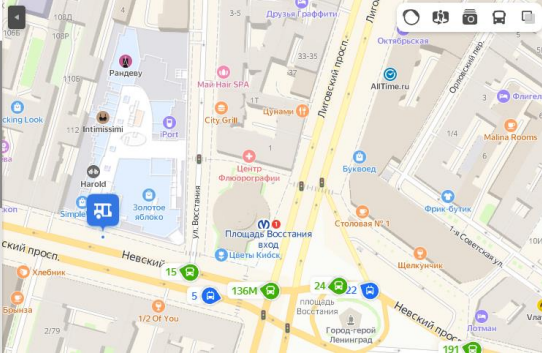
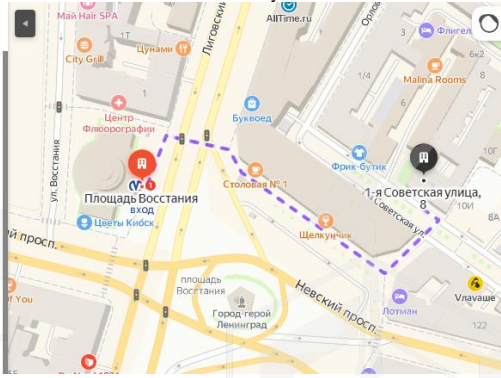
План помещения



- == — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки;



2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии 1-ой Советской улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (кафе «Борщ», магазин «Miss Me», магазин «Продукты», пекарня «Ленинградские булочные» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной 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 районе расположения находятся Некрасовский сад и Овсянниковский сад, а также скверы на территории дворов жилых домов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства. В непосредственной близости расположен БКЗ Октябрьский.</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. Интенсивность движения – низкая. Пешеходный трафик по 1-ой Советской улице – высокий. Улица является пешеходной зоной от Орловского переулка до Суворовского проспекта. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Площадь Восстания» расположена на Суворовском проспекте на расстоянии около 200 метров, здесь курсируют следующие виды наземного общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 265 м от Объекта оценки, что составляет около 3 минут пешком.</p> 

2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245432272 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 23.06.2023 № 01-43-14568/23-0-1 объект, по адресу: г. г. Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, дом 8, 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: единой зоне 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 от 03.11.2023 №2829-рз Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Советская ул., д. 8, литера А, пом. 7-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

Фотографии Объекта оценки

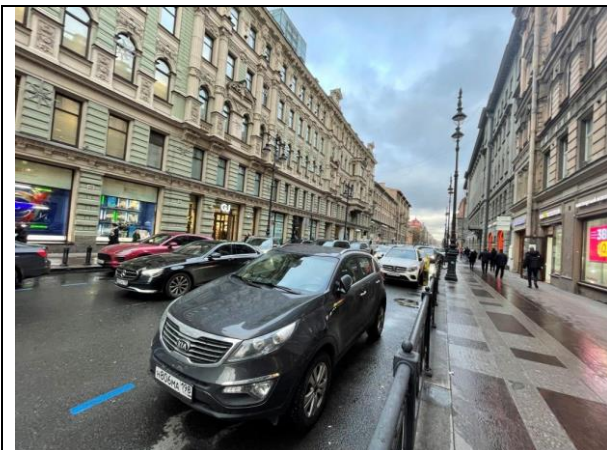
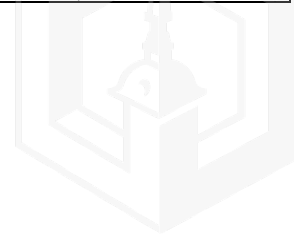


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



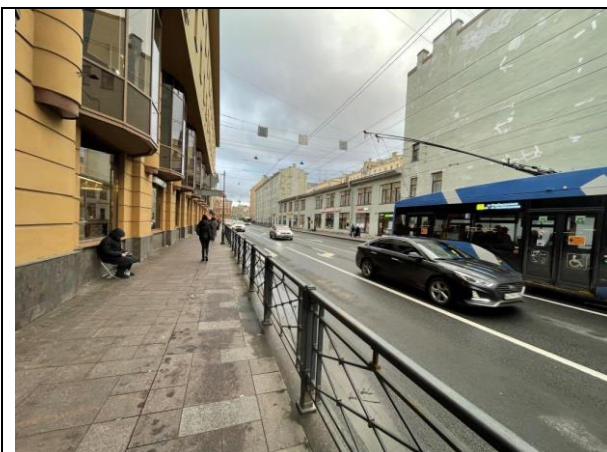


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Суворовский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(переулок Ульяны Громовой)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Греческий проспект)

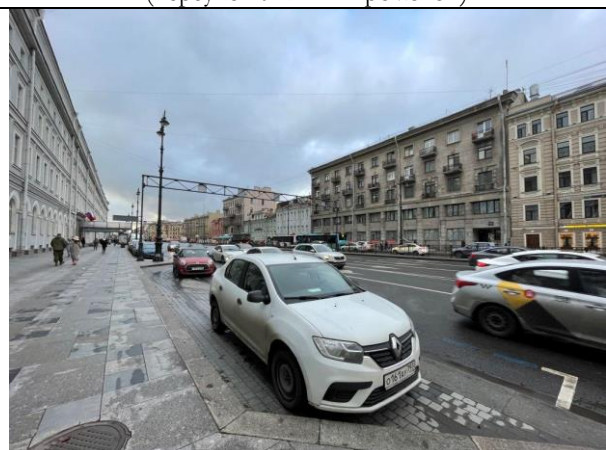


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)



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



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Орловский переулок)

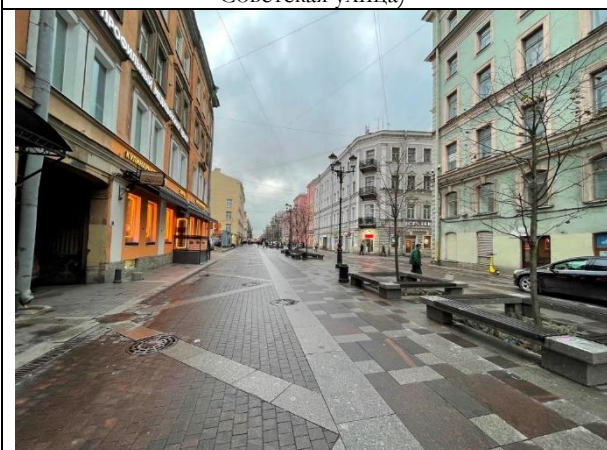


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (1-я
Советская улица)

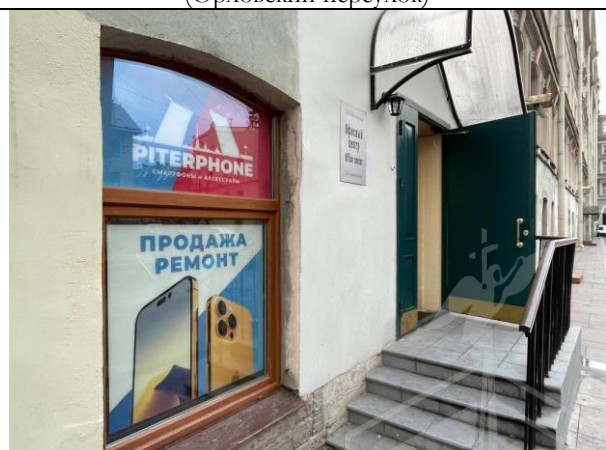


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки





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 расположения Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Входная группа объекта оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки

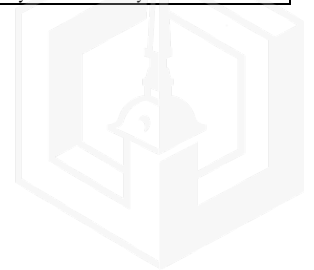




Фото 19. Внутридворовая территория объекта оценки



Фото 20. Вид здания расположения со стороны двора



Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки

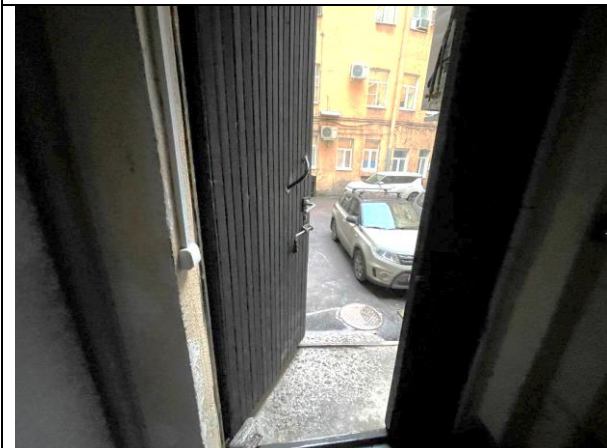


Фото 23. Входная группа Объекта оценки

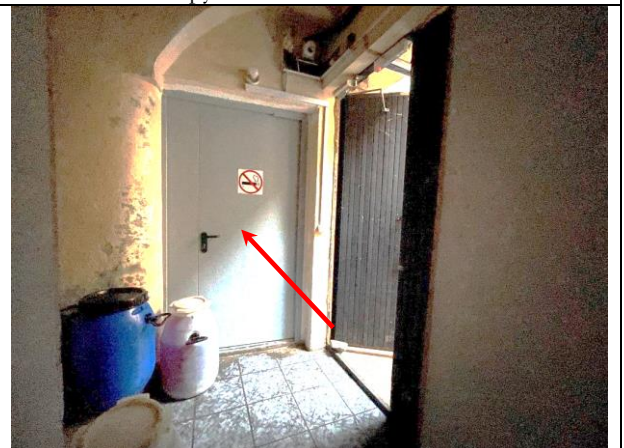


Фото 24. Входная группа Объекта оценки



Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Оконная группа Объекта оценки

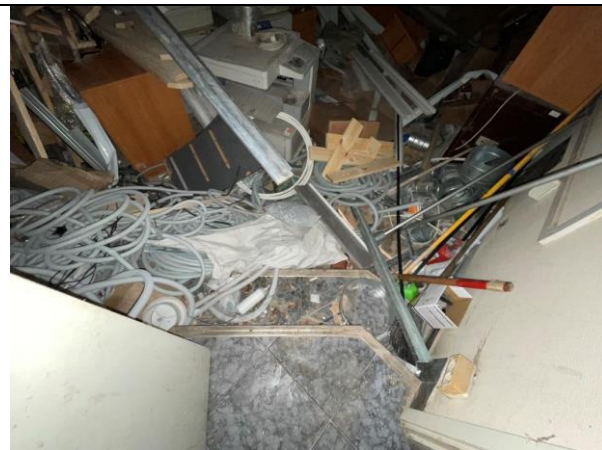


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 8 ноября 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, дом 8, литера А, помещение 7-Н

2. Данные по помещению:

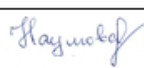
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001494:2278	28,2	1 этаж	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора, общий со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжение, отопление;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 27.06.2023 г установлено, что в помещении имеются перепланировки:
 - отдельный вход в помещение зашит со стороны ч.п. 1.

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 7-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 1-й Советской улице в доме №8, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж. Площадь помещения составляет 28,2 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора дома и общий вход со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства в помещении 7-Н – электроснабжение, отопление.
- Интенсивность транспортных потоков по 1-ой Советской улице низкая, пешеходных – высокая, так как является пешеходной зоной. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение помещения 7-Н) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии 1-ой Советской улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (кафе «Борщ», магазин «Miss Me», магазин «Продукты», пекарня «Ленинградские булочные» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства. В непосредственной близости расположен БКЗ Октябрьский.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (универсального коммерческого).

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 600 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	92 199
Диапазон стоимости, руб.	2 340 000 – 2 860 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 166 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	76 832

* Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

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.

