

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

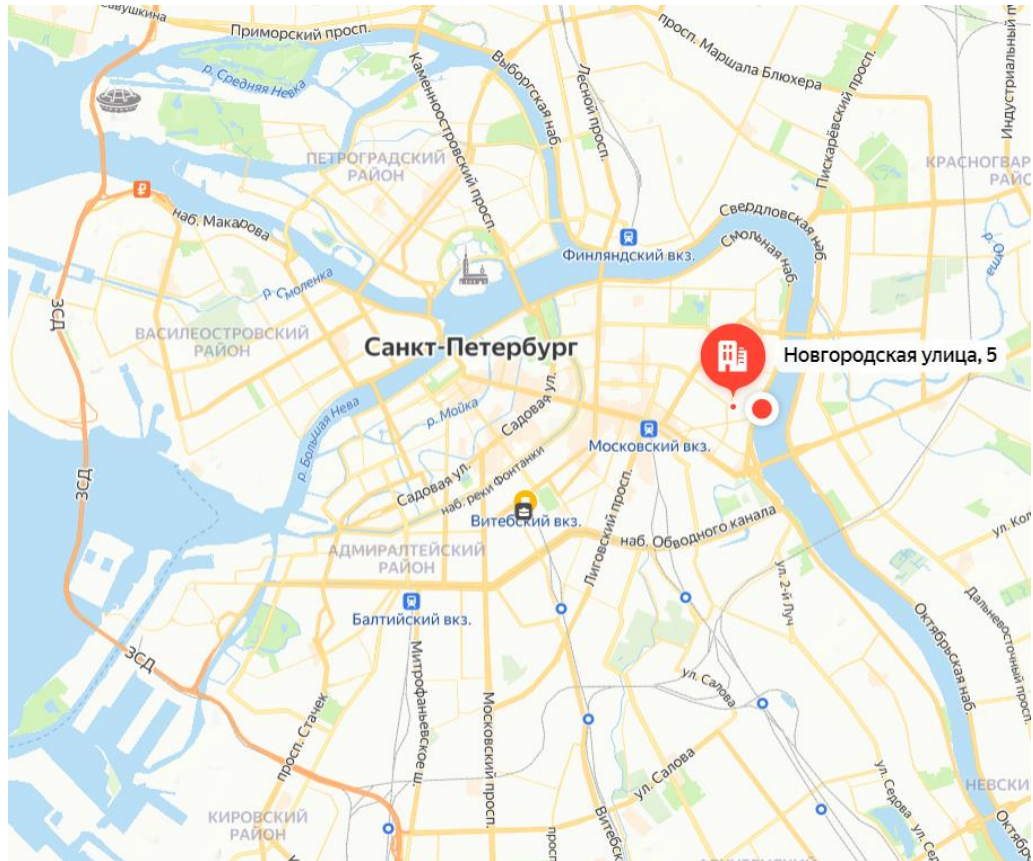
Санкт-Петербург, Новгородская улица, дом 5, литера А,
помещение 4-Н

1. Данные об отчете

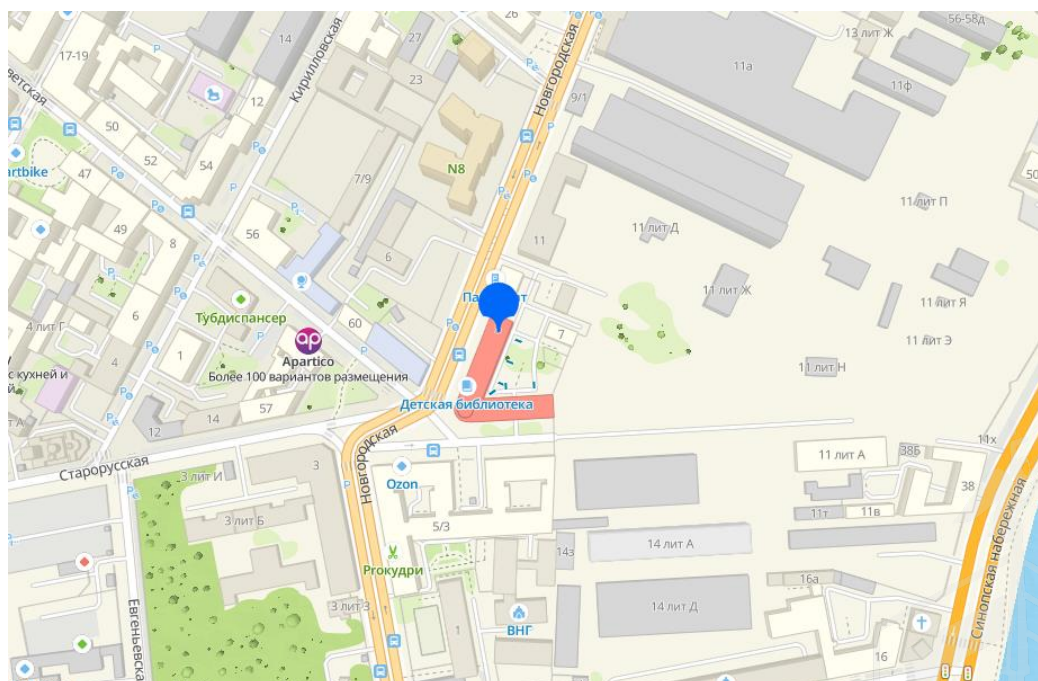
- 1.1. Дата оценки: 23 мая 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001417:3050
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1956
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.01.2024г. № КУВИ-001/2024-22179455
Кадастровый номер объекта	78:31:0001417:3676	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.01.2024г. № КУВИ-001/2024-22179455
Общая площадь, кв. м	109,3	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.01.2024г. № КУВИ-001/2024-22179455
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.01.2024г. № КУВИ-001/2024-22179455
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.11.2023 года и визуальному осмотру
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.11.2023 года и визуальному осмотру
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.11.2023 года и визуальному осмотру
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц доступ в ч.п. 1 ограничен	согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.11.2023 года и визуальному осмотру
Наличие перепланировок	проход в ч.п. 1 заложен, перегородки с дверями между ч.п.2,3,4,5 демонтированы, установлены новые перегородки с дверными и оконными проемами, образовано 6 новых ч.п., в стене между ч.п.5 и ч.п.6 оборудован дверной проем, в ч.п.6 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п., в одной из которых оборудован санузел.	согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.11.2023 года и визуальному осмотру

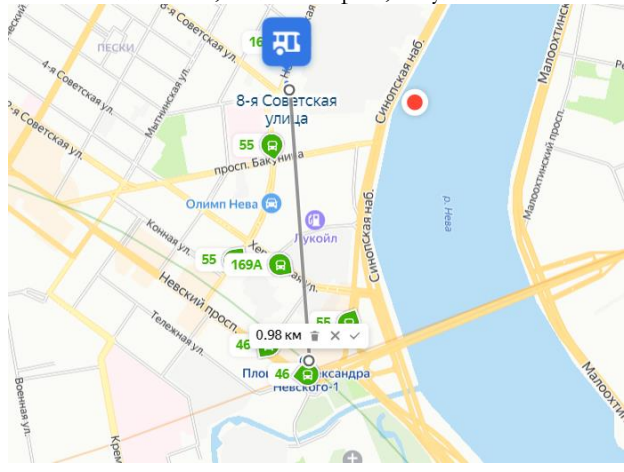
¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



План подвала



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 Новгородской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (магазины «Мир посуды», «Продукты», бистро «Шаверма».</p> <p>В здании расположения Объекта оценки находится детский сад, учебный центр и библиотека.</p> <p>Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>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.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен Центральном районе. Во дворе здания расположения объекта оценки находятся детские площадки.</p> <p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации: Таврический сад, Овсянниковский сад. В непосредственной близости – Старорусский сквер.</p>
<p>Социальная инфраструктура</p>	<p>Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Новгородской улице в локации Объекта оценки характеризуется как средняя.</p> <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «8-я Советская ул.» расположена непосредственно около здания расположения Объекта оценки. Там курсируют автобусы №№46,55,169А.</p> <p>Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского» расположена согласно данным, Яндекс-карты, на удалении 980 м по прямой.</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 23.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-22179455 ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 09.10.2023 № 01-43-24271/23-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Новгородская улица, 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: 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 5, 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 Объектах, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирилловская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (8-я Советская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (10-я

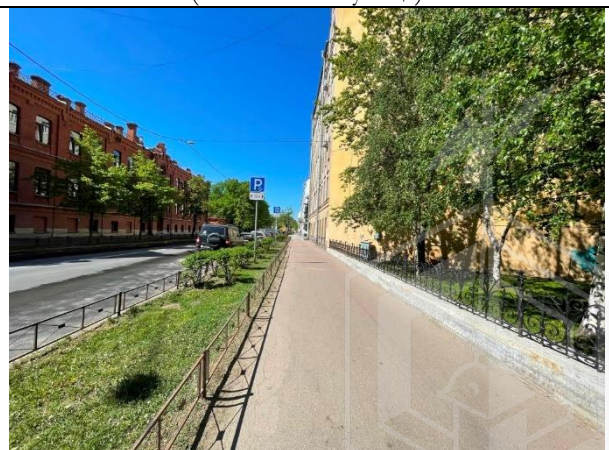


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки

Советская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Новгородская улица)

(Старорусская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Новгородская улица)



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. Адрес Объекта оценки

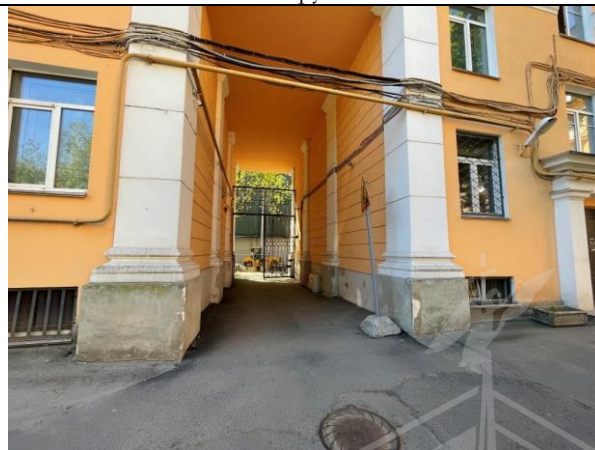


Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки



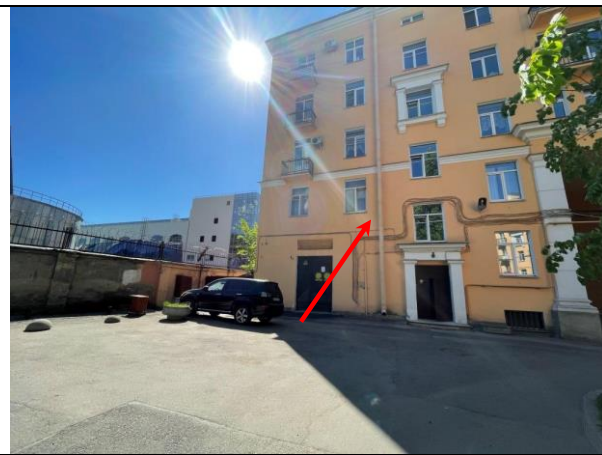


Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 15. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 16. Внутриворобная территория Объекта оценки



Фото 17. Оконная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки

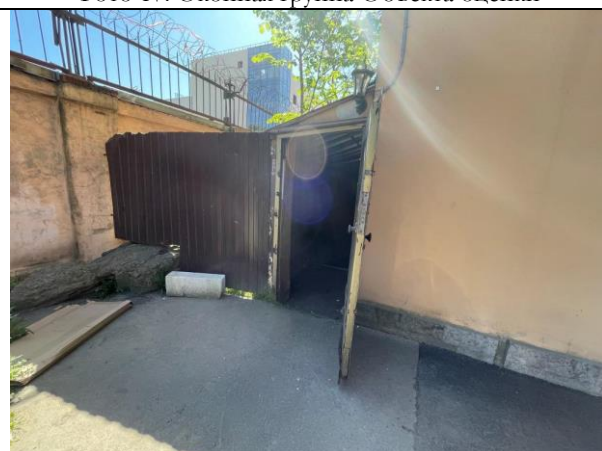


Фото 19. Входная группа Объекта оценки

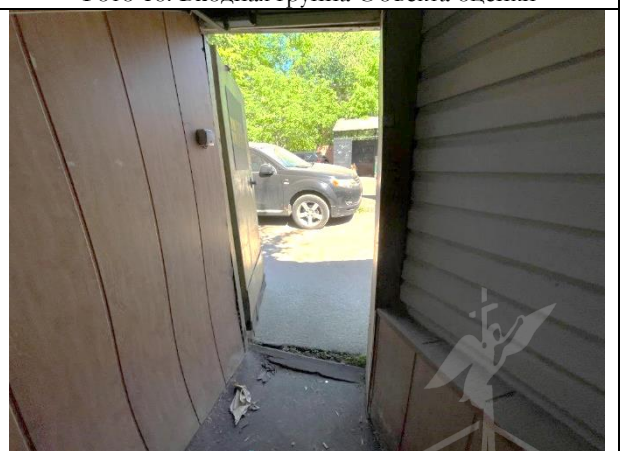
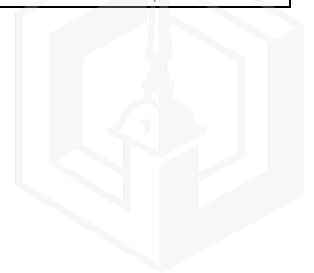


Фото 20. Входная группа Объекта оценки



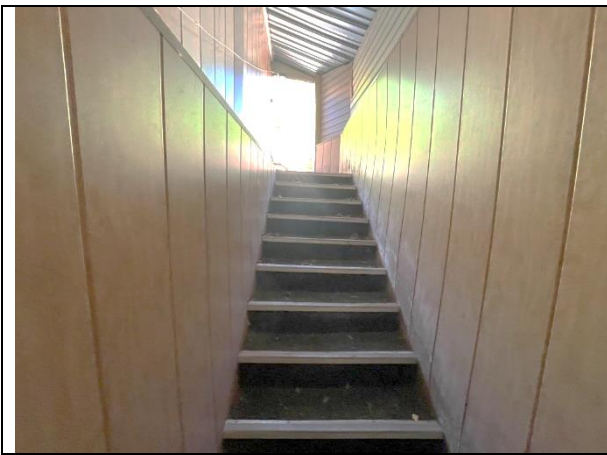


Фото 21. Проход к Объекту оценки

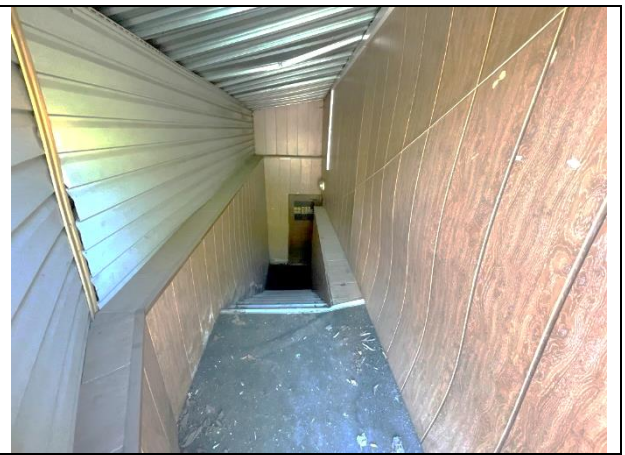


Фото 22. Лестничный проём Объекта оценки

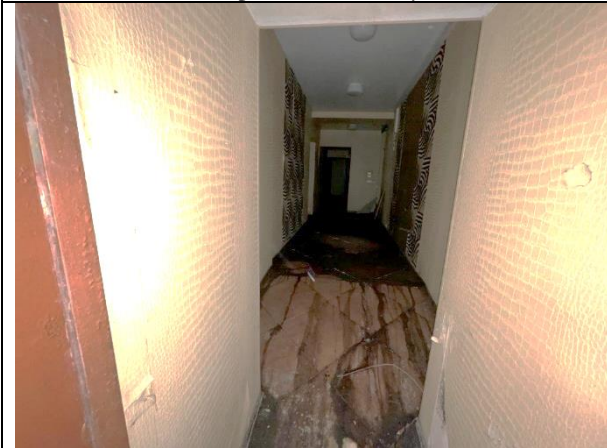


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

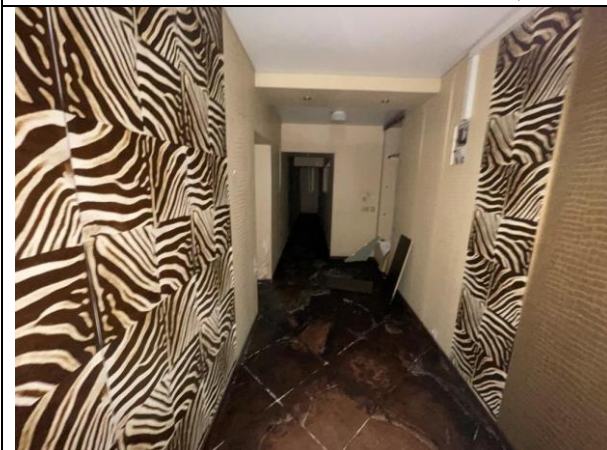


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

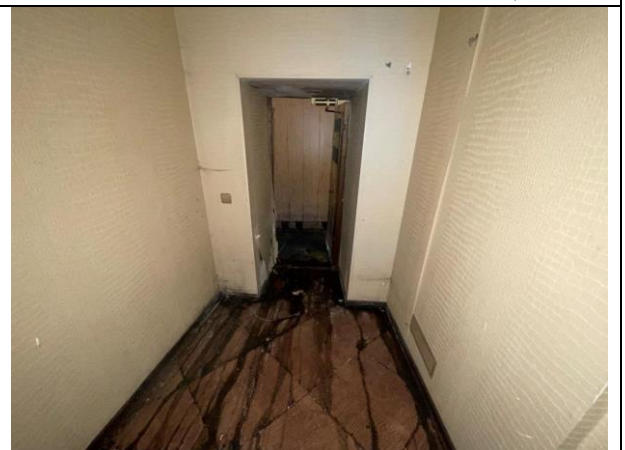


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

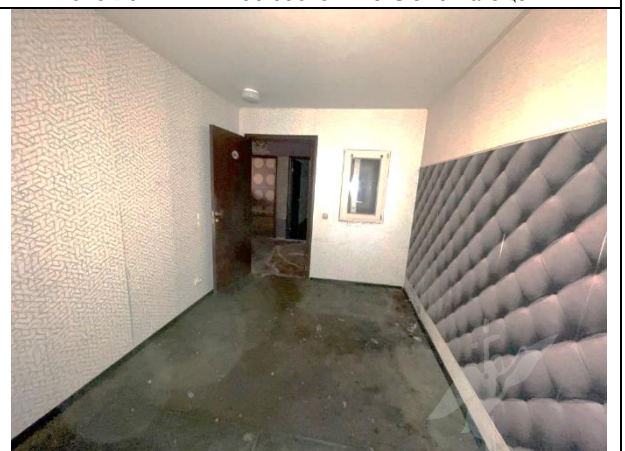


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

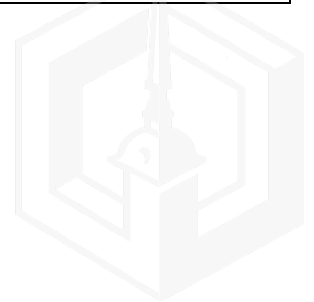




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



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

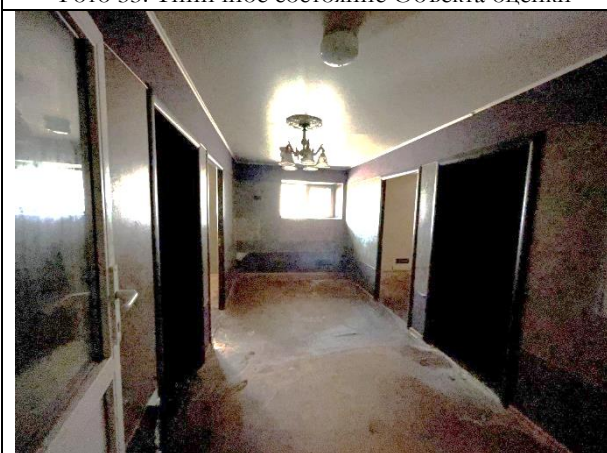


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

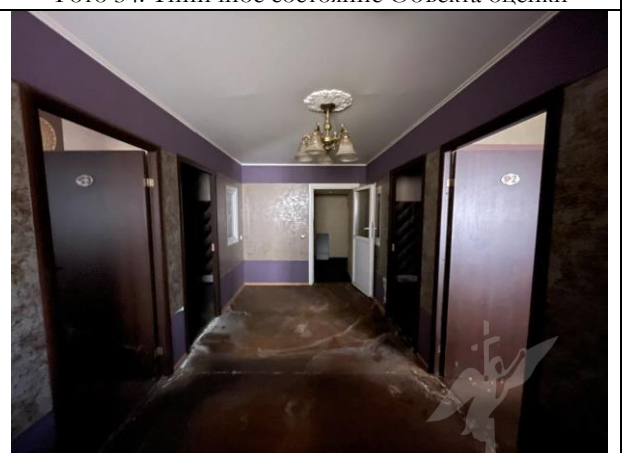


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

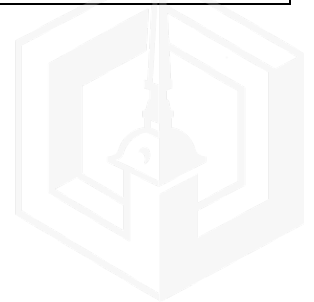




Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки

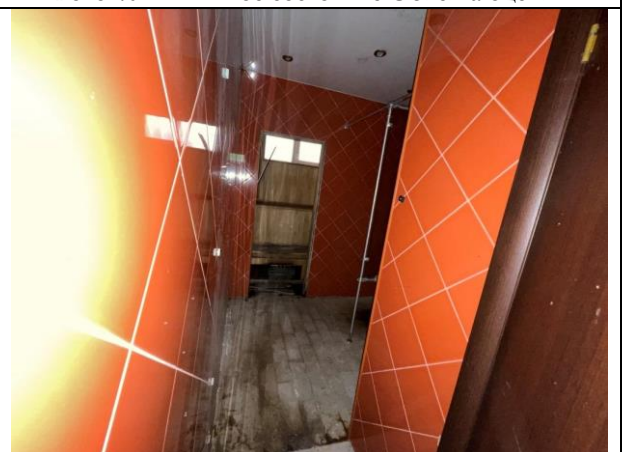


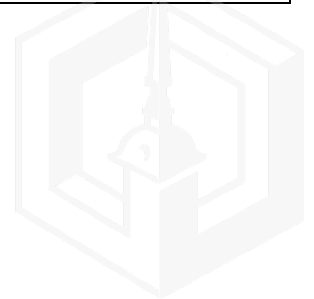
Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 23 мая 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Новгородская улица, дом 5, литера. А, помещение 4-Н.

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001417:3676	109,3	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:


- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: отдельный со двора.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Доступ в ч.п. 1 ограничен.

В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 28.11.2024 года выявлено: проход в ч.п. 1 заложен,

- Перегородки с дверями между ч.п.2,3,4,5 демонтированы, установлены новые перегородки с дверными и оконными проемами, образовано 6 новых ч.п.,
- В стене между ч.п.5 и ч.п.6 оборудован дверной проем,
- В ч.п.6 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п., в одной из которых оборудован санузел.

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Новгородской улице в доме № 5, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 109,6 кв. м. Вход в помещение отдельный со двора, то есть локальное местоположение помещения внутриквартальное. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Объект обеспечен инженерными сетями.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Новгородской улице в локации Объекта оценки характеризуется как средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии Новгородской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (магазины «Мир посуды», «Продукты», бистро «Шаверма»). В здании расположения Объекта оценки находится детский сад, учебный центр и библиотека. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 100 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	73 905
Диапазон стоимости, руб.	7 290 000 – 8 910 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 750 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	61 588

*

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.

