

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

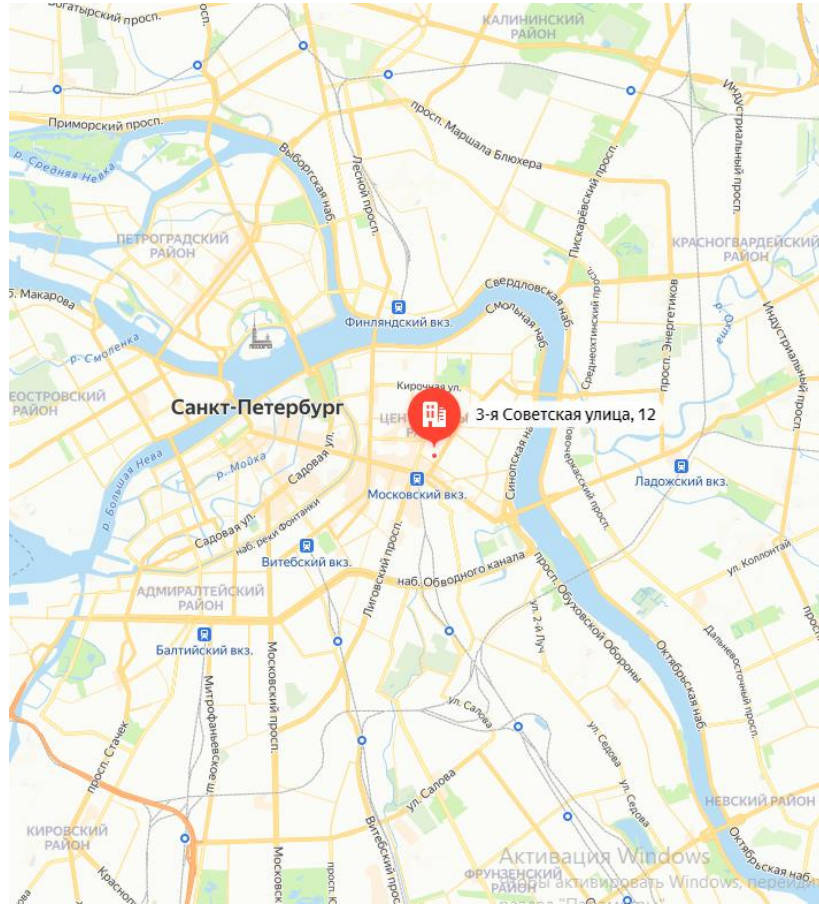
г. Санкт-Петербург, 3-я Советская улица, дом 12, литера. А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 18 января 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 карты РГГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001476:1020
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1903
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

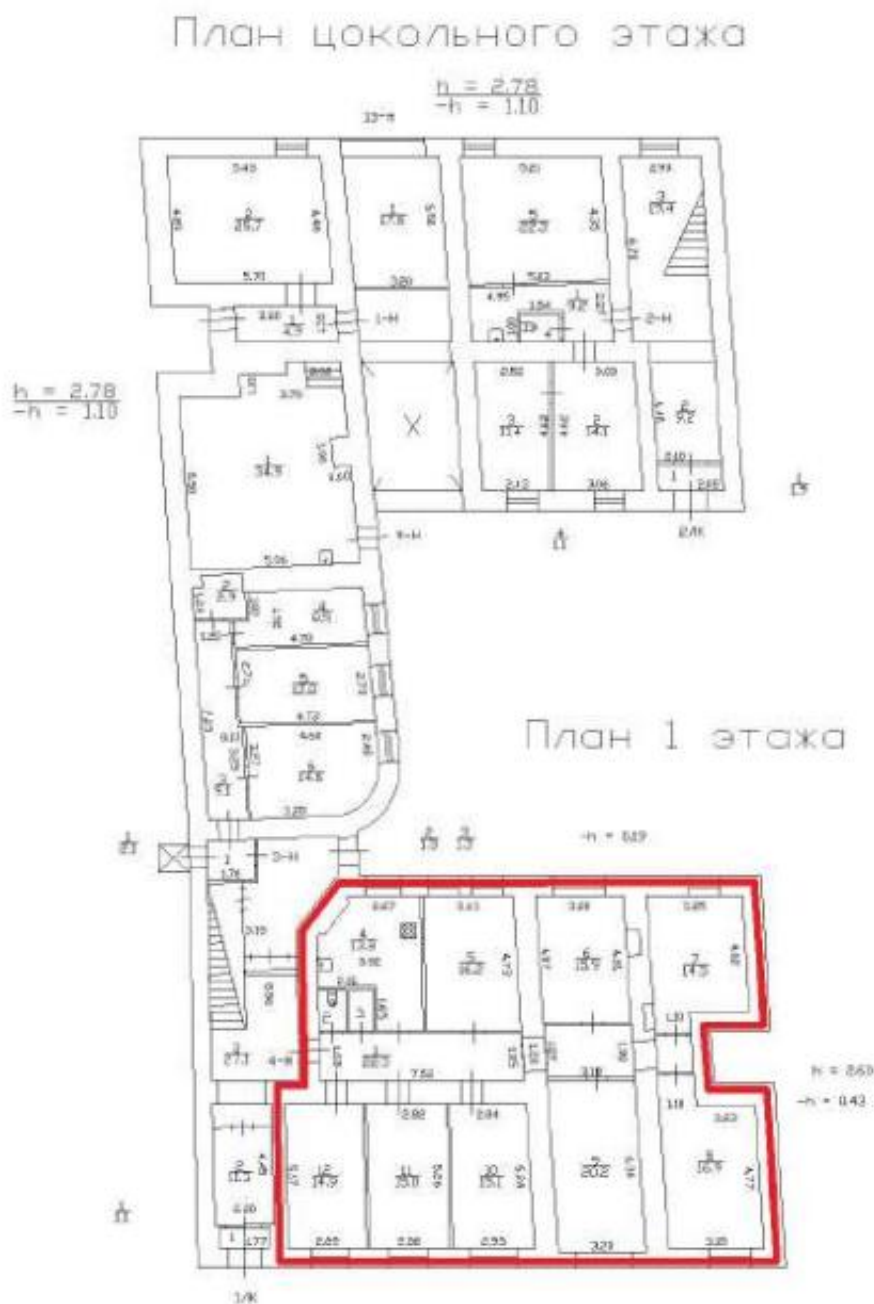
2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 17.11.2023г. № КУВИ-001/2023-260327553
Кадастровый номер объекта	78:31:0001476:1370	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 17.11.2023г. № КУВИ-001/2023-260327553
Общая площадь, кв. м	167,2	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 17.11.2023г. № КУВИ-001/2023-260327553
Занимаемый объектом этаж	цоколь	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 17.11.2023г. № КУВИ-001/2023-260327553
Высота помещения	2,6	В соответствии с ведомостью помещений
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.11.2023 г.
Оконные проемы	имеются	по данным визуального осмотра и согласно поэтажному плану
Вход	общий со двора, общий с улицы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.11.2023 г.
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.11.2023 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц в ч.п. 3 установлено сантехническое оборудование	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.11.2023 г.
Наличие перепланировок	в ч.п.1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.11.2023 г.

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

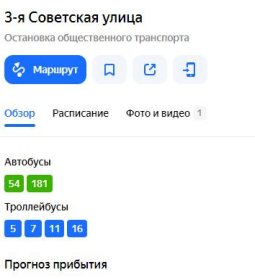
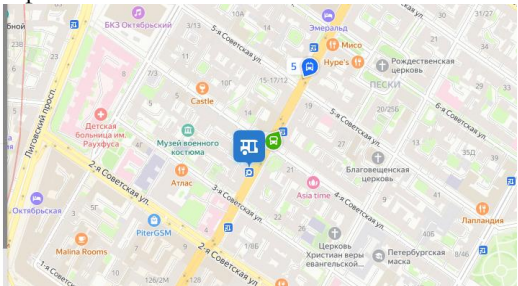
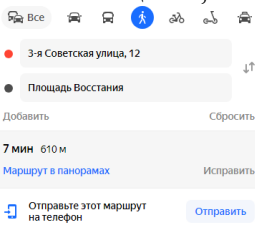
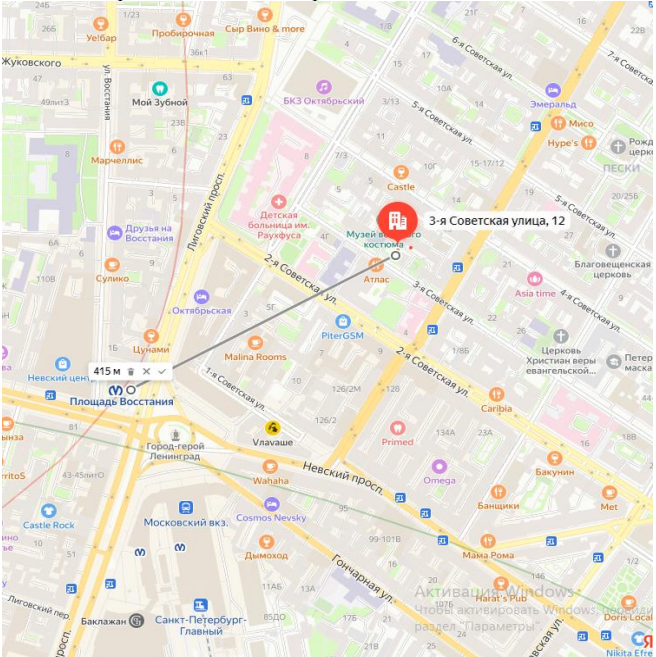


План помещений



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 3-й 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 «Перемена», магазин «Продукты», ресторан «Атлас» 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. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>

Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность движения по 3-й Советской улице средняя.</p> <p>Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «3-я Советская улица» расположена на Суворовском проспекте на расстоянии около 100 метров, здесь курсируют следующие виды наземного общественного транспорта:</p>   <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии 610 м от Объекта оценки, что составляет около 7 минут пешком.</p>   <p>Расстояние по прямой – 415 метров</p>

2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 17.11.2023г. № КУВИ-001/2023-260327553, ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 01.12.2023 № 01-43-28976/23-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я Советская улица, дом 12, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, Объект расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)) объектов культурного наследия.

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 16.04.2023)

«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».

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



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 9. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 10. Входная группа Объекта оценки



Фото 11. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 12. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 13. Входная группа Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние 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. Оконная группа Объекта оценки

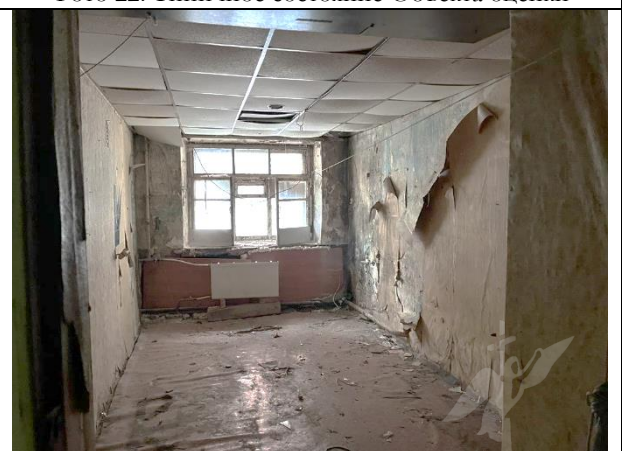


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 18 «января» 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, 3-я Советская ул., д. 12, литера. А, пом. 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	78:31:0001476:1370	167,2	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- в ч.п. 3 установлено сантехническое оборудование;
- в ч.п.1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.

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 3-й Советской улице в доме №12, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь. Площадь помещения составляет 167,2 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства в помещении 4-Н – электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация.
- Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность движения по 3-й Советской улице средняя. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии 3-й 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 «Перемена», магазин «Продукты», ресторан «Атлас» 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 находятся Некрасовский сад и Овсянниковский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.

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

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	13 800 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	82 536
Диапазон стоимости, руб.	12 420 000 – 15 180 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	11 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	68 780

* 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.

