

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

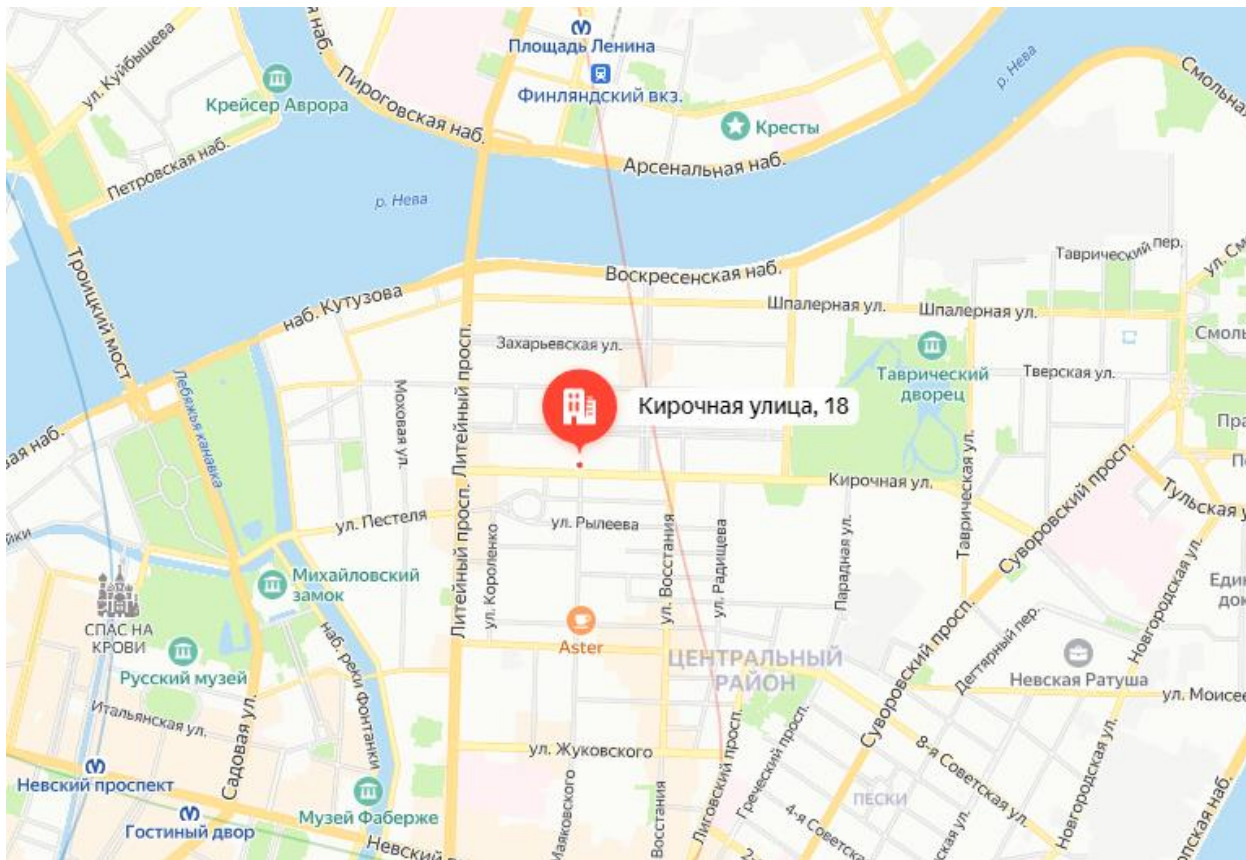
Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 18, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

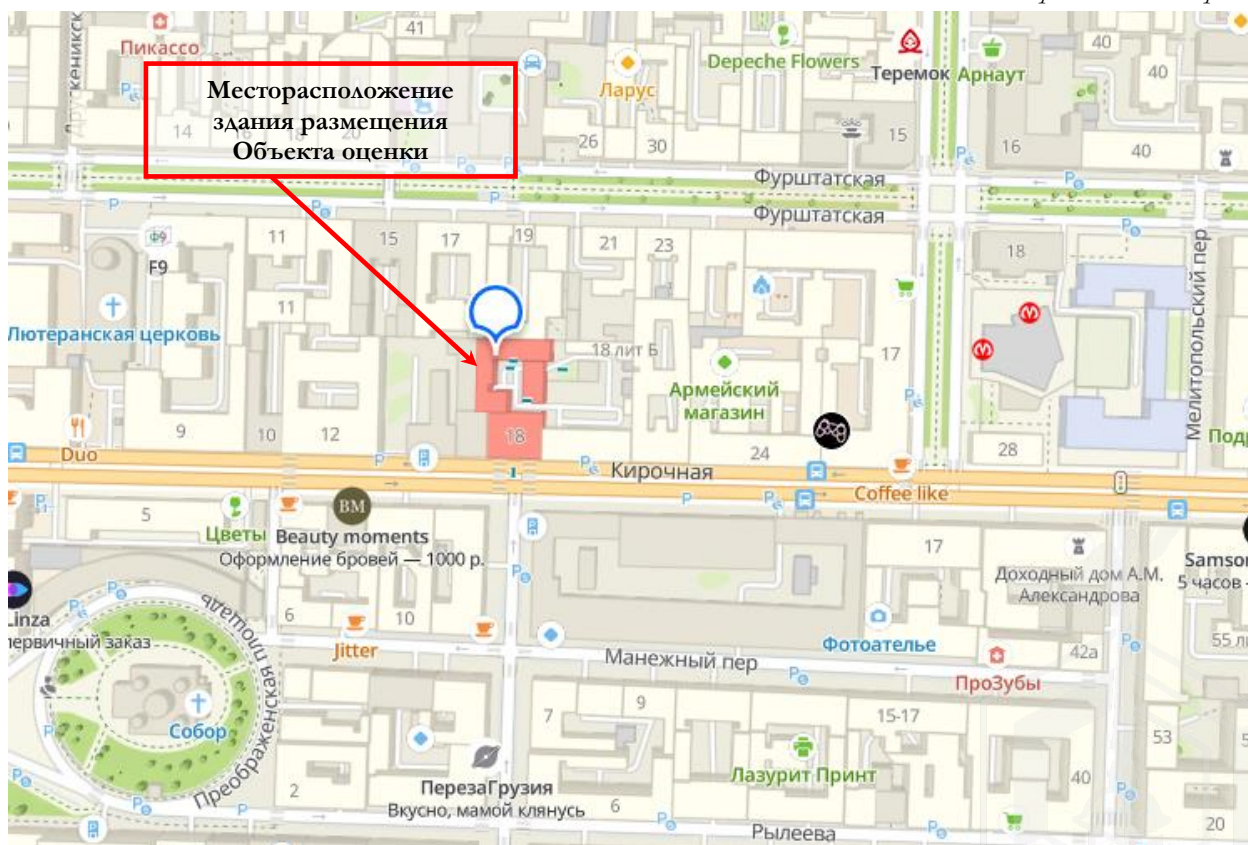
- 1.1. Дата оценки: 29 мая 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:31:0001196:2019
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1864
Этажность	6 (в том числе подземные)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

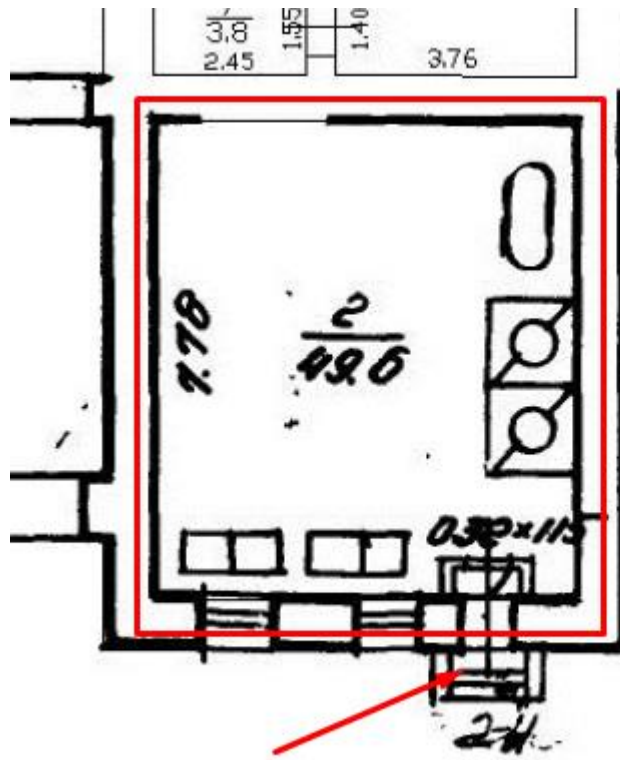
Характеристика Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 18, литера А, помещение 2-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.04.2024г. № КУВИ-001/2024-93215442
Кадастровый номер объекта	78:31:0001196:2857	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.04.2024г. № КУВИ-001/2024-93215442
Общая площадь, кв. м	49,8	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.04.2024г. № КУВИ-001/2024-93215442
Занимаемый объектом этаж	цокольный	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.04.2024г. № КУВИ-001/2024-93215442
Высота помещения, м.	2,2	Согласно Приложению 1 к протоколу заседания рабочей группы
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть (заложены)	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 12.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Вход	отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 12.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, канализация ²	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 12.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено; в помещении проходят транзитные трубы;	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 12.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтированы; оконные проемы в ч.п.2 заложены.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 12.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

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

² В результате визуального осмотра выявлены только элементы электроснабжения



План помещения



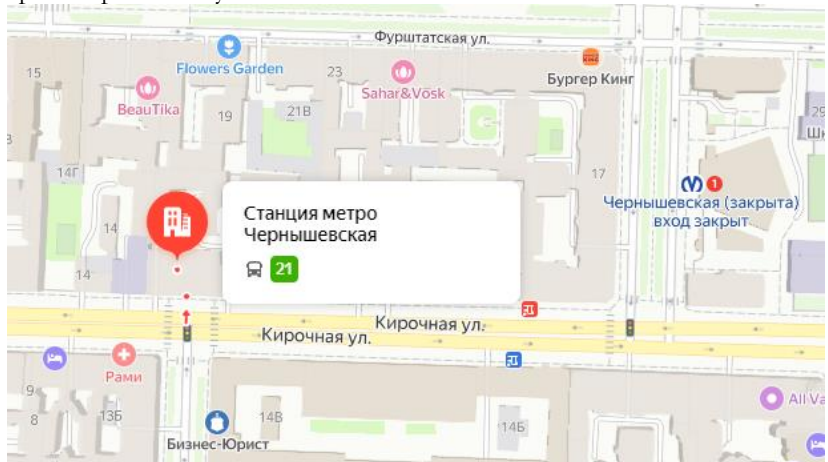
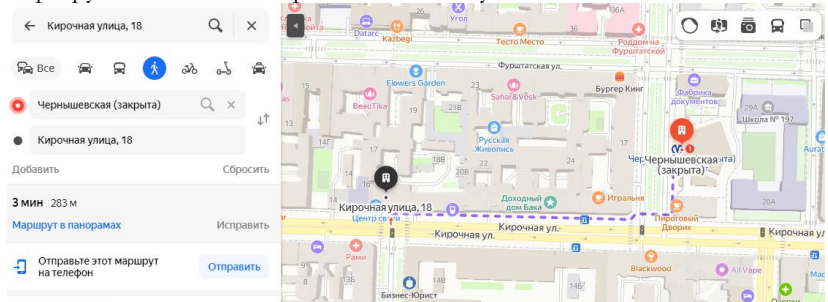
$\frac{1}{0.2}$



— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки;



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, расположено на «красной» линии Кировочной улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: магазин «РеалТ», магазин «Все для дома», пекарня «Пуд хлеба», и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, 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 3-5-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Таврический сад, сад Салтыкова-Щедрина. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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>Кировочная улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри дворовая территория) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта («Станция метро Чернышевская») расположена на Кировочной улице на удалении около 50 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта: автобус 21</p>  <p>От ближайшей станции метро «Чернышевская» (временно закрыта на ремонт) Объект находится на удалении 283 метра. Пешеходный маршрут до станции метро займет 3 минуты</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.04.2024г. № КУВИ-001/2024-93215442, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 03.04.2024 № 01-43-7496/24-0-1 объект, расположенный по адресу: 191123, г. Санкт-Петербург, Кировочная улица, дом 18, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Ц.А. Кавоса".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Фотографии объекта

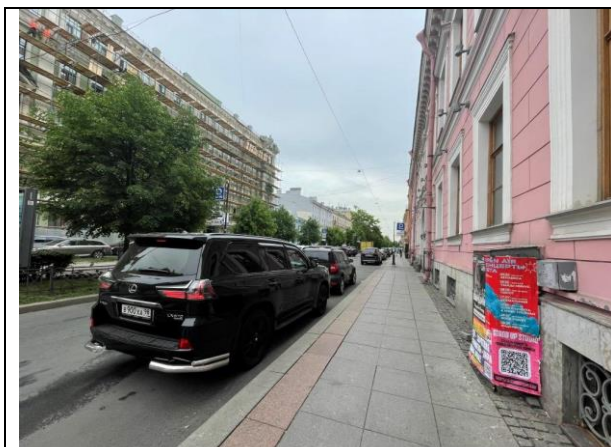


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Фурштатская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Маяковского)

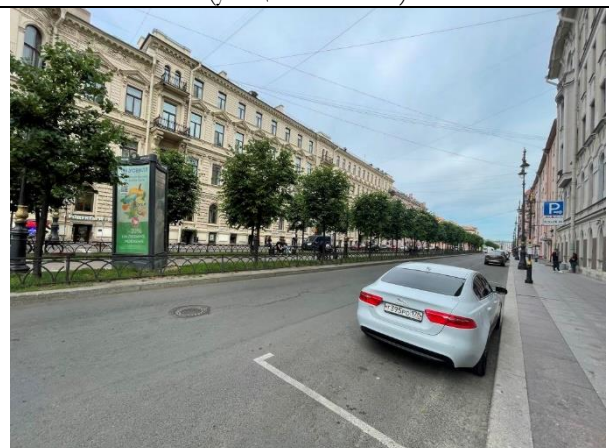


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Чернышевского)

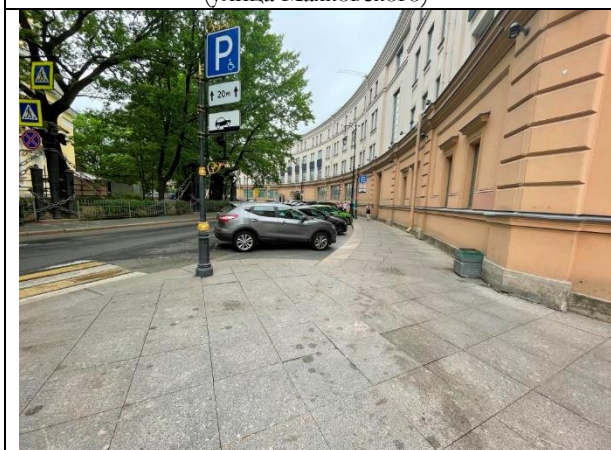


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Преображенская площадь)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (переулок Радищева)



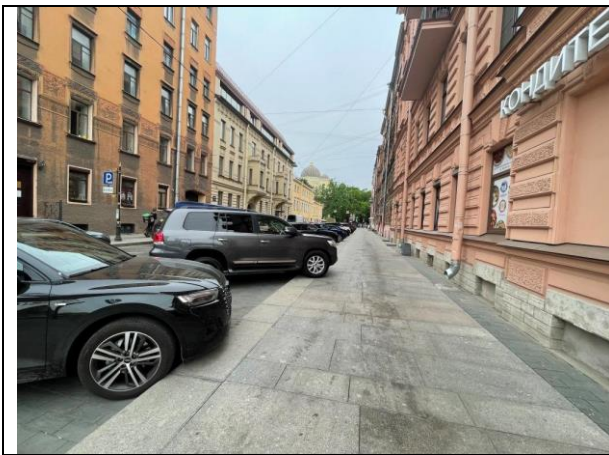


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Манежный переулок)

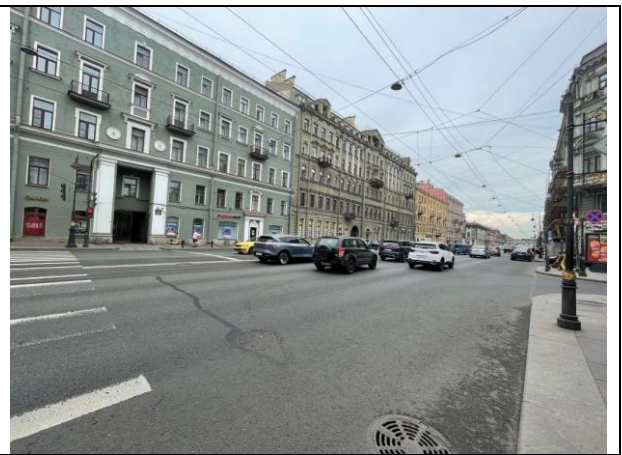


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная улица)

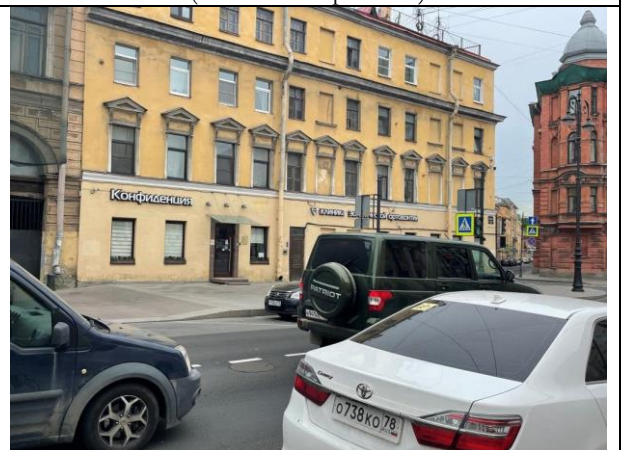


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Адрес Объекта оценки

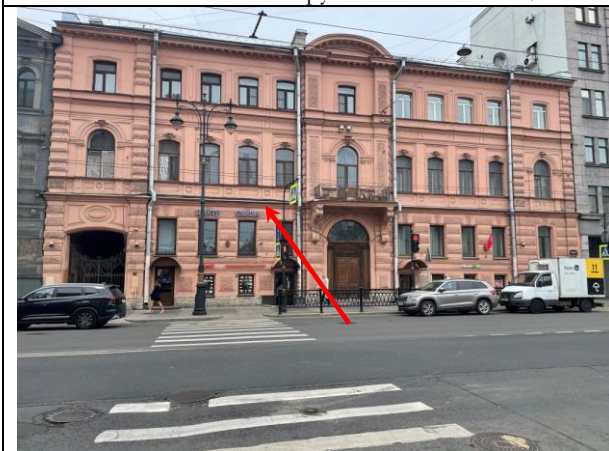


Фото 21. Вид здания Объекта оценки



Фото 22. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 23. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 24. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 25. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 26. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 27. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 28. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 29. Входная группа Объекта оценки



Фото 30. Входная группа Объекта оценки

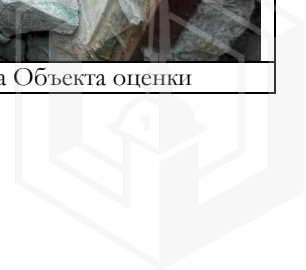




Фото 31. Входная группа Объекта оценки



Фото 32. Входная группа Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Оконная группа Объекта оценки



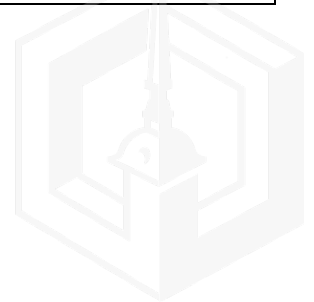
Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 29 мая 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 18, литера А, помещение 2-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001196:2857	49,8	цокольный	*	—*	*	+	—	—	+*

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Оконные проемы заложены;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения. Наличие канализации установлено согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.04.2024 г.

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 12.04.2024 г. в помещении выявлены перепланировки:
 - перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтированы;
 - оконные проемы в ч.п.2 заложены.

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 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Кирочной улице в доме №18, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 49,8 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Оконные проемы заложены. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Таврический сад, сад Салтыкова-Щедрина.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует линию застройки Кирочной улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.

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

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 900 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	58 233
Диапазон стоимости, руб.	2 610 000 – 3 190 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	48 527

* 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.

