

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

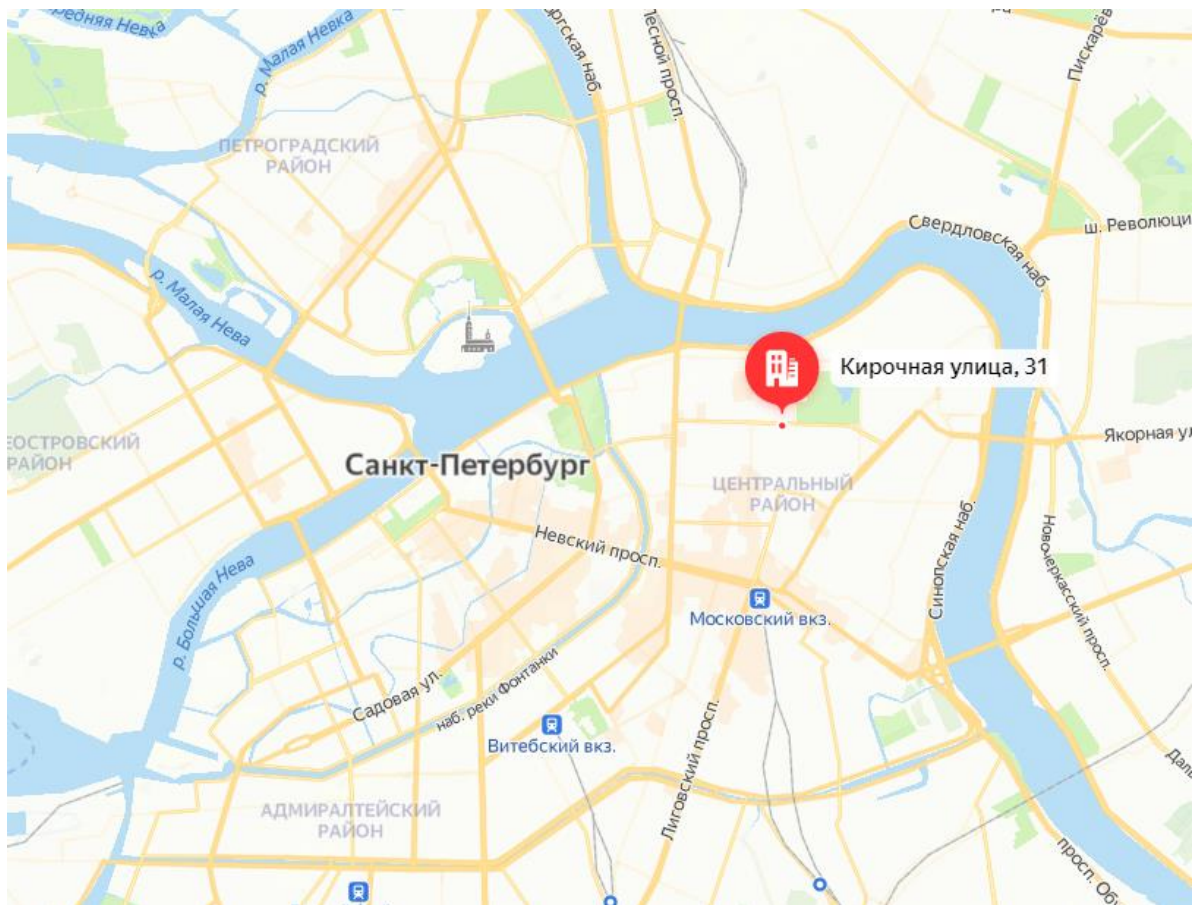
Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 31, литера А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

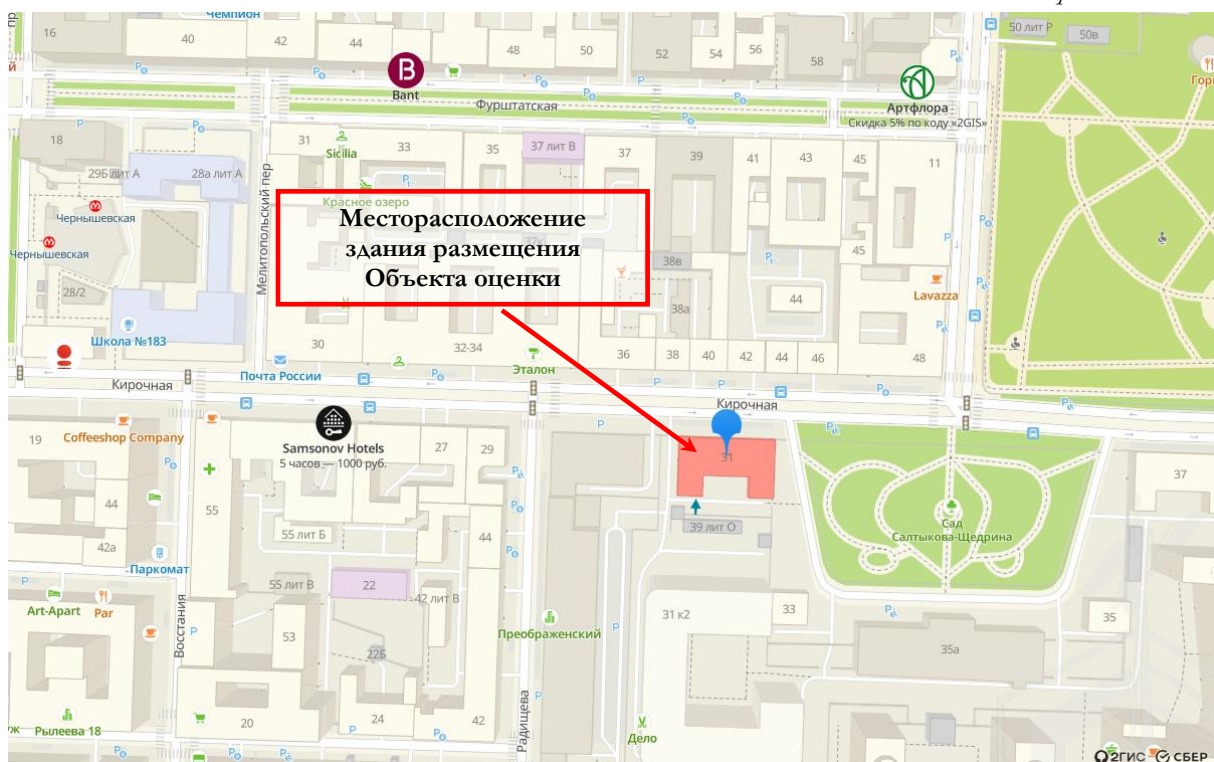
- 1.1. Дата проведения оценки: 29 июля 2024 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001210:3015
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1812
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	3 (в том числе подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

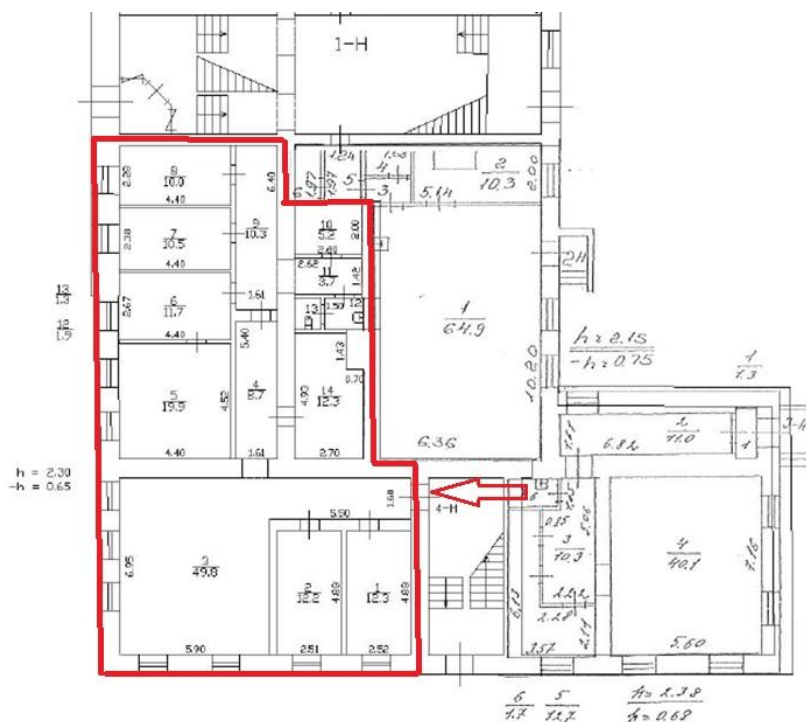
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.11.2021 г.
Кадастровый номер объекта	78:31:0001210:4084	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.11.2021 г.
Общая площадь, кв. м	169,8	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.11.2021 г.
Занимаемый объектом этаж	цокольный	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.11.2021 г.
Высота помещения, м	2,3	согласно выписке из ЕГРН от 09.11.2021 г.
Размер заглубления, м	0,65	согласно выписке из ЕГРН от 09.11.2021 г.
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	имеются	по данным визуального осмотра
Вход	общий вход со двора (парадная жилого дома)	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.11.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.11.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	в перегородке между ч.п.4 и ч.п.5 оборудован дверной проем с дверью; дверной проем между ч.п.5 и ч.п.6 зашит; в ч.п.3 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.11.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.11.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

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



План помещения

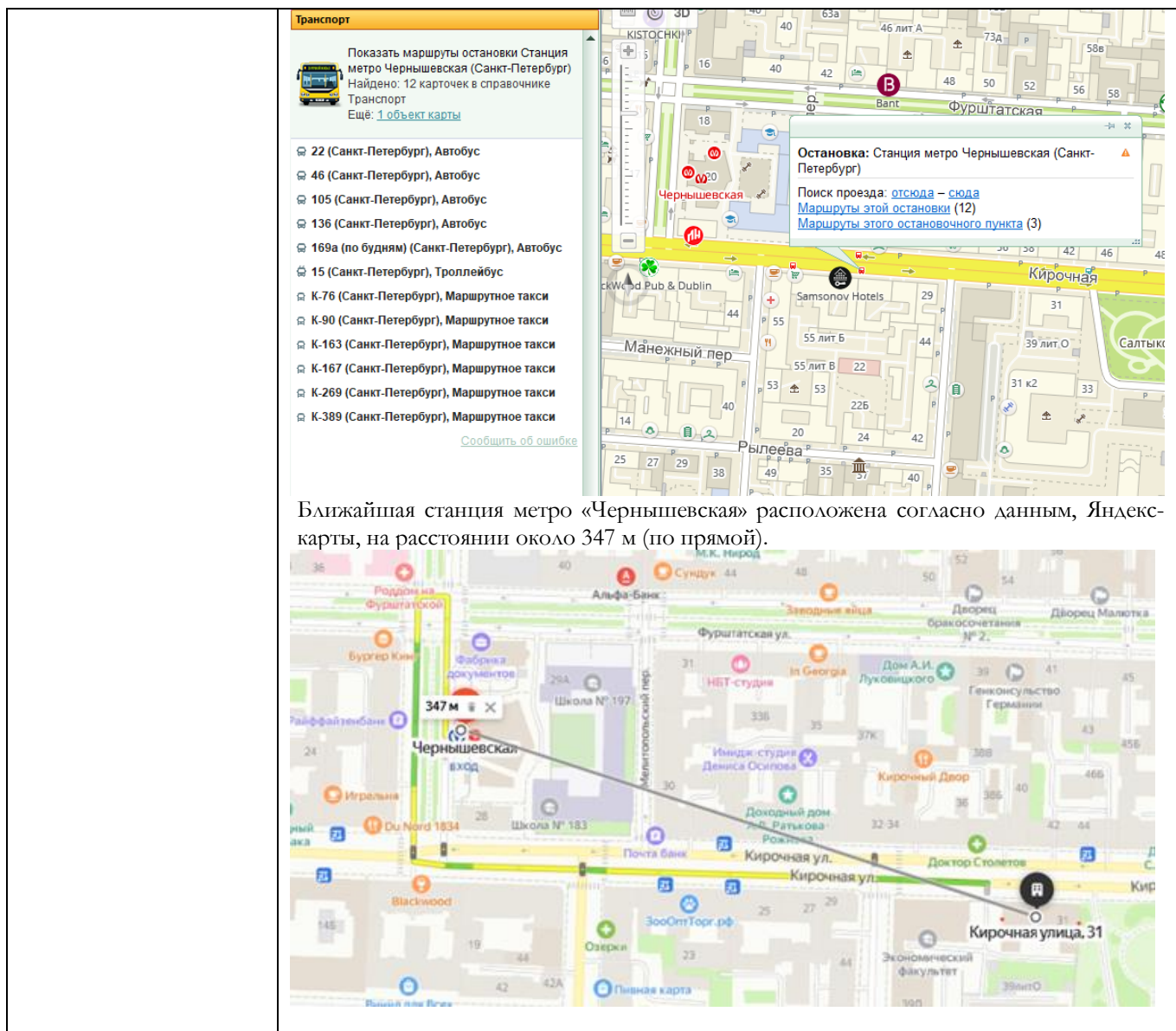


- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки;

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, находится на красной линии и формирует фронт застройки Кировской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (аптека «Доктор Столетов», магазин «Белевские сладости», «Императорский фарфор», пункт выдачи «Ozon», пекарня «Цех 85», салон купальников «Пляжи мира» и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (компания по сборке мебели и другие). 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 среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 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. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений, школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации: Таврический сад. В непосредственной близости – сад Салтыкова-Щедрина. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности музей Суворова.</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 Кировской улице в локации Объекта оценки характеризуется как высокая. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Станция метро Чернышевская» расположена на Кировской улице в 2 минутах ходьбы на расстоянии около 250 м от Объекта оценки, где курсируют следующие автобусы, трамваи и маршрутные такси:</p>





Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена согласно данным, Яндекс-карты, на расстоянии около 347 м (по прямой).

2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.11.2021г. без номера, зарегистрировано обременение объекта недвижимости: Объект культурного наследия, на основании Заключения КГИОП, № 01-25-23971/21-0-1, выданного 04.10.2021, Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, о чем сделана запись №78:31:0001210:4084-78/011/2021-1 от 09.11.2021 года.

Согласно Письму КГИОП от 08.09.2021 № 07-7294/21-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 31, литера А, на основании Постановления Правительства Российской Федерации "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге" от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения "Казармы офицерские (два корпуса)", входящего в состав ансамбля «Казармы Преображенского полка».

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.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 31, литера А, пом. 4-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.
- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Казармы офицерские (два корпуса)», входящего в состав ансамбля «Казармы Преображенского полка», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 05.02.2019 № 07-19-37/19 (далее – охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Фотографии Объекта оценки

	
<p>Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная улица)</p>	<p>Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная улица)</p>
	
<p>Фото 3. Адрес Объекта оценки</p>	<p>Фото 4. Вид здания Объекта оценки, оконная группа</p>
	
<p>Фото 5. Проход через арку к Объекту оценки</p>	<p>Фото 6. Внутривортовая территория Объекта оценки, оконная группа</p>
	
<p>Фото 7. Оконная группа Объекта оценки</p>	<p>Фото 8. Оконная группа Объекта оценки</p>



Фото 9. Входная группа Объекта оценки (вход в парадную)

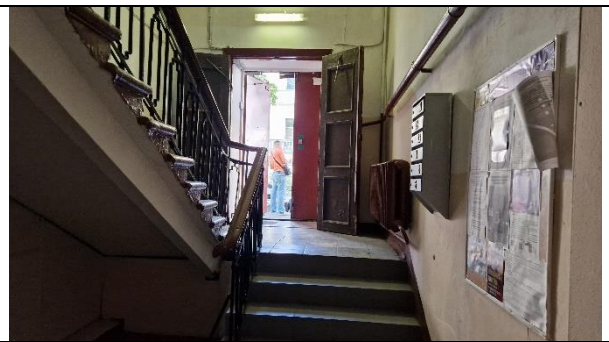


Фото 10. Входная группа Объекта оценки (вход в парадную)



Фото 11. Входная группа Объекта оценки, состояние парадной



Фото 12. Входная группа Объекта оценки



Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние 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. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 29 июля 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Кирочная, дом 31, литера А, помещение 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	78:31:0001210:4084	169,8	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом*:

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

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 09.11.2021 г.:
 - в перегородке между ч.п.4 и ч.п.5 оборудован дверной проем с дверью;
 - дверной проем между ч.п.5 и ч.п.6 зашит;
 - в ч.п.3 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Кирочной улице в доме № 31, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь составляет 169,8 кв. м. Имеется общий вход со двора, то есть локальное местоположение помещения внутриквартальное. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Кирочной улице в локации Объекта оценки характеризуется как высокая.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: аптека «Доктор Столетов», магазин «Белевские сладости», «Императорский фарфор», пункт выдачи «Ozon», пекарня «Цех 85», салон купальников «Пляжи мира» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное местоположение объекта, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	9 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	55 948
Диапазон стоимости, руб.	8 550 000 – 10 450 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	7 916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	46 623

* 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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки неоднократно² выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

² <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=108279003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=114907003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=117539003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=119952003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=127145003>

