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

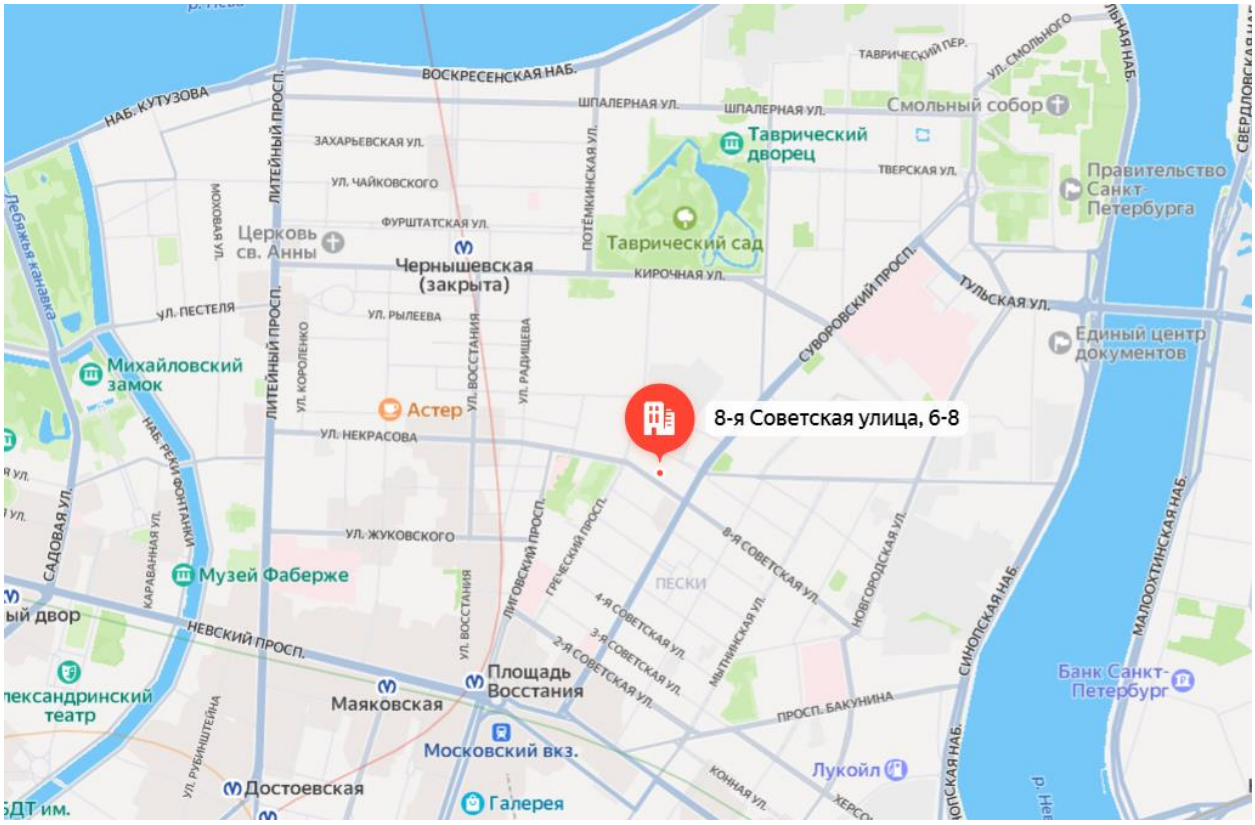
г. Санкт-Петербург, улица 8-я Советская, дом 6-8, литера. А, помещение 10-Н

1. Данные об отчете

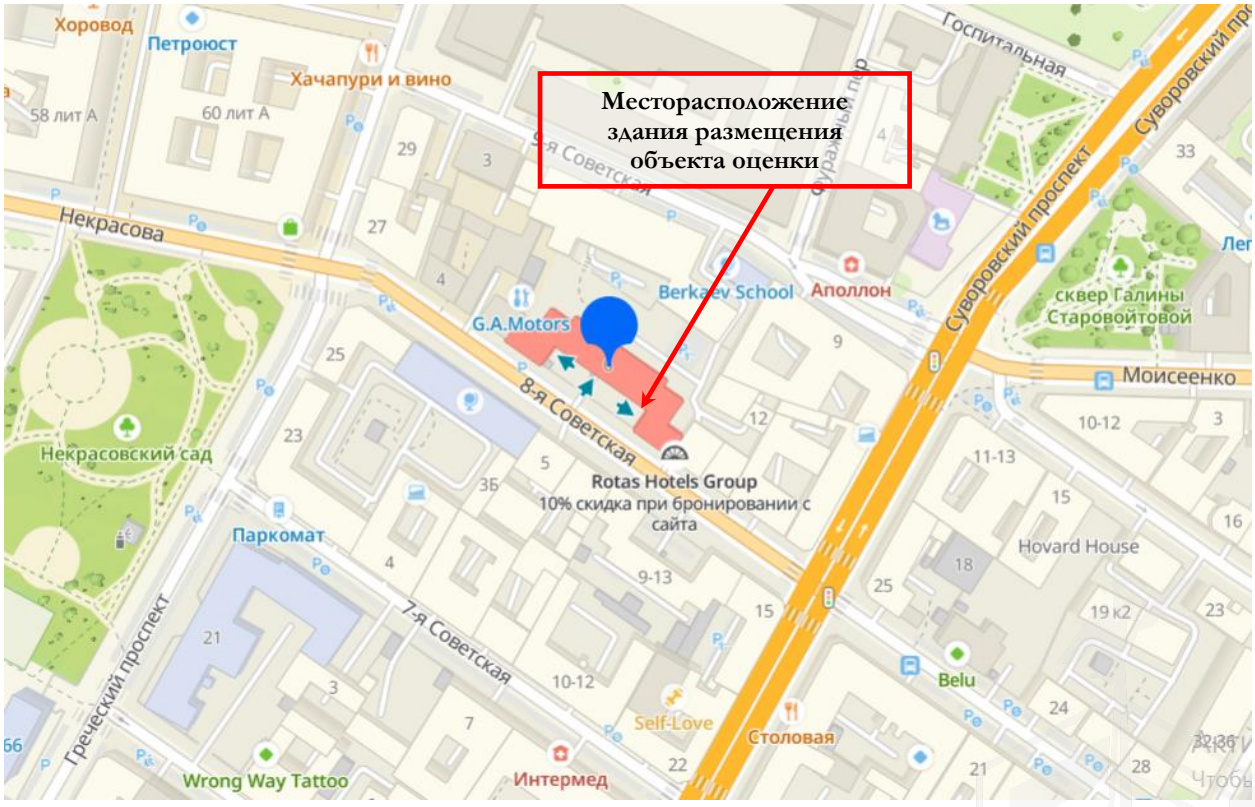
1.1. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки[1]

Кадастровый номер	7878:31:0001422:1013
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1936
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	4 919,3кв. м
Этажность	7 (в том числе 1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

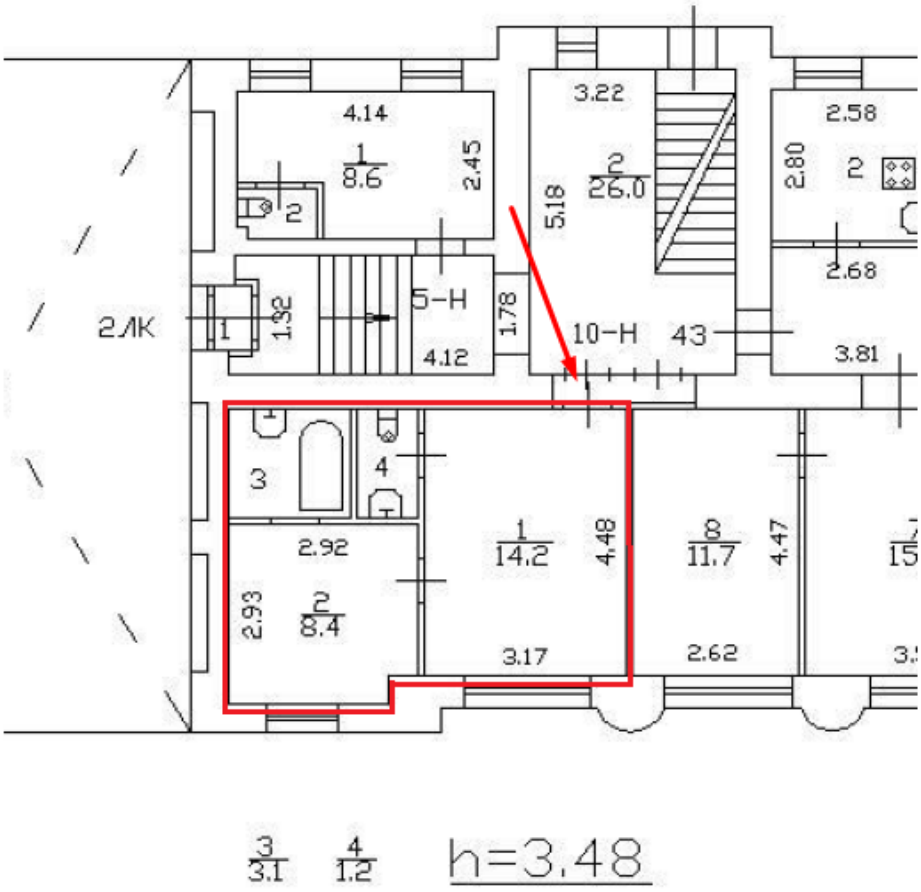
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 12.07.2024г. № КУВИ-001/2024-181714561
Кадастровый номер объекта	78:31:0001422:1277	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 12.07.2024г. № КУВИ-001/2024-181714561
Общая площадь, кв. м	26,9	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 12.07.2024г. № КУВИ-001/2024-181714561
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 12.07.2024г. № КУВИ-001/2024-181714561
Высота помещения, м	3,48	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12.07.2024г. № КУВИ-001/2024-181714561
Состояние (по осмотру)	нормальное	В соответствии с результатом визуального осмотра
Оконные проемы	есть	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	общий из-под арки со двора	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 20.12.2023 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	в помещении не выявлено перепланировок	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 20.12.2023 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудование (раковина, ванна), установлена душевая кабина	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 20.12.2023 г. и результатом визуального осмотра

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

План помещения

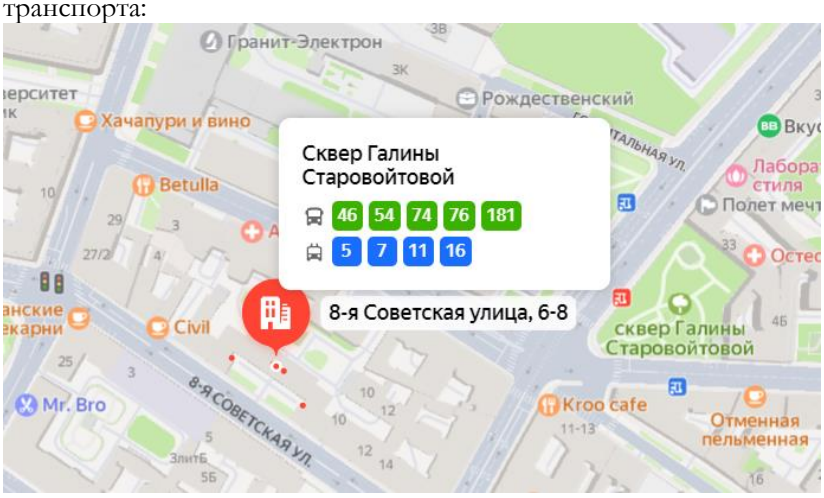


— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки;

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» улицы 8-й Советской. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: продовольственные магазины, предприятия общепита и сферы услуг (магазин «Фабрика Крупской», магазин товаров для интерьера «Tase», кафе «Civil» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки имеется много различных организаций торговли и общественного питания.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположены сквер Галины Старовойтовой и Некрасовский сад В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. 8-я Советская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Сквер Галины Старовойтовой», расположена недалеко от здания, где расположен

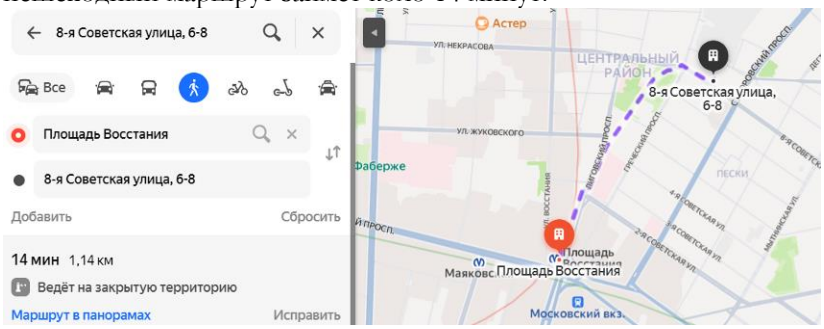
Объект оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:



Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 920 м от Объекта оценки по прямой:



пешеходный маршрут займет коло 14 минут:



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12.07.2024г. № КУВИ-001/2024-181714561 зарегистрированы прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости:

вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
дата государственной регистрации:	29.01.2004 00:00:00
номер государственной регистрации:	78-01-18/2004-639.2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.01.2004 с 29.01.2004
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Согласно Письму КГИОП от 10.01.2024 №01-43-30076/23-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 6-8, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Жилой дом (с оградой)".

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 (Суворовский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Греческий проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (9-я Советская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Советская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (8-я Советская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки

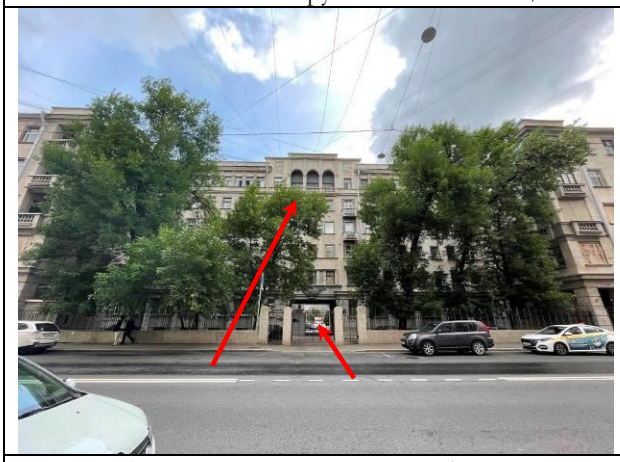


Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки

	
Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки	Фото 18. Входная группа Объекта оценки

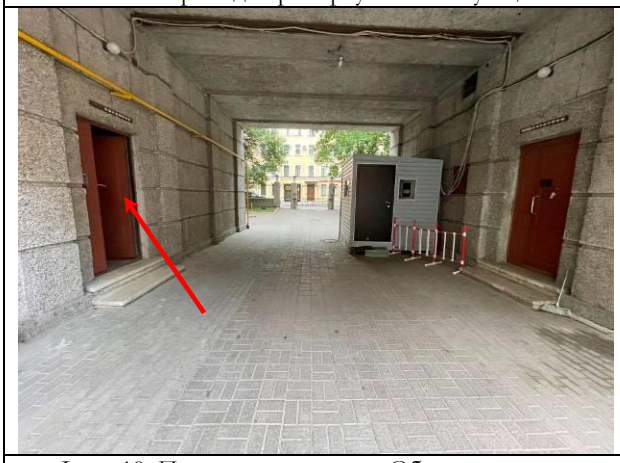
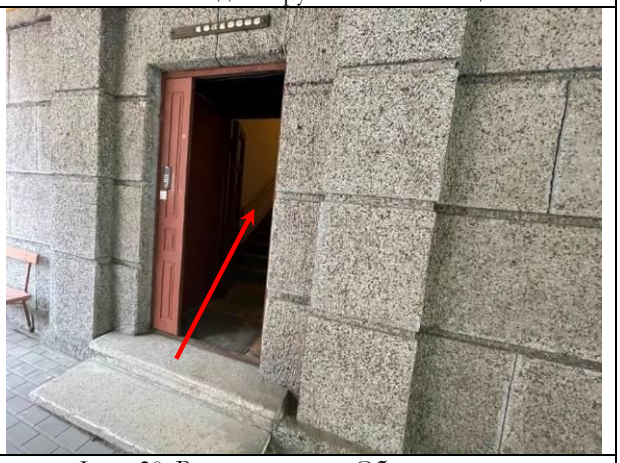

	

Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки, входная группа Объекта оценки	Фото 20. Входная группа Объекта оценки
	
Фото 21. Входная группа Объекта оценки	Фото 22. Лестничный проём Объекта оценки

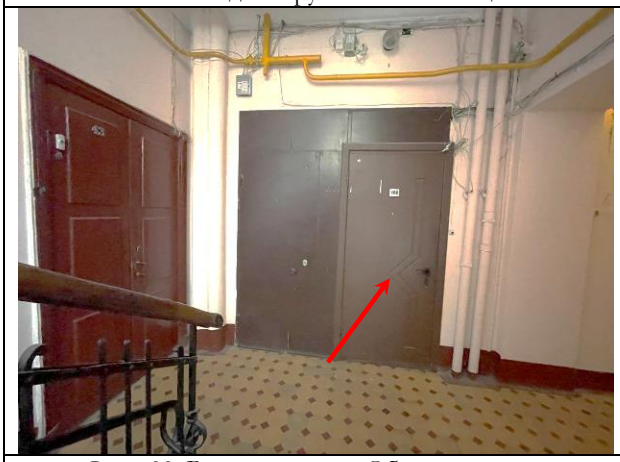



Фото 23. Входная группа Объекта оценки	Фото 24. Входная группа Объекта оценки

	
Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

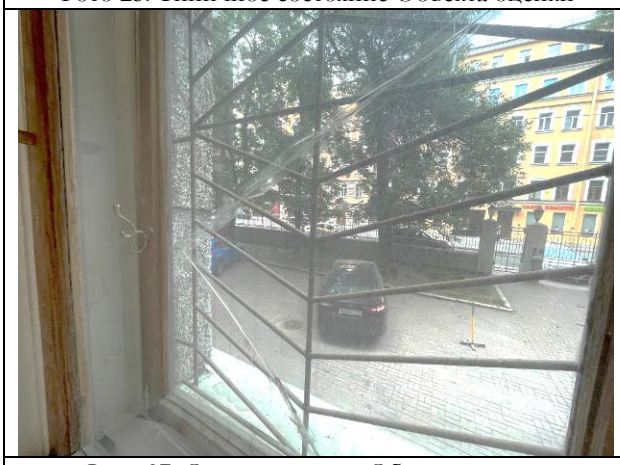



Фото 27. Оконная группа Объекта оценки	Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки
	
Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 31 июля 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица 8-я Советская, дом 6-8, литера. А, помещение 10-Н

2. Данные по помещению:

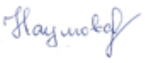
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001422:1277	26,9	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

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

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 20.12.2023 г.: в ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудование (раковина, ванна), установлена душевая кабина.
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 20.12.2023 г. в помещении не выявлено перепланировок

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 10-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 8-й Советской улице в доме №6-8, литера А.
- Помещение расположено на 1 этаже, площадь составляет 26,9 кв.м. Вход в помещение - общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Объект инженерно-обеспеченный, имеются оконные проемы.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» 8-й Советской линии. 8-я Советская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение характеризуется низкой интенсивностью движения пешеходных и транспортных потоков, что обусловлено расположением во дворе.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: магазины, предприятия общепита. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободное назначение, сфера услуг).

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 900 000
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	144 981
Диапазон стоимости, руб.	3 510 000 – 4 90 00
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 250 000,00
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	120 818

***** Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводится 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.