

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

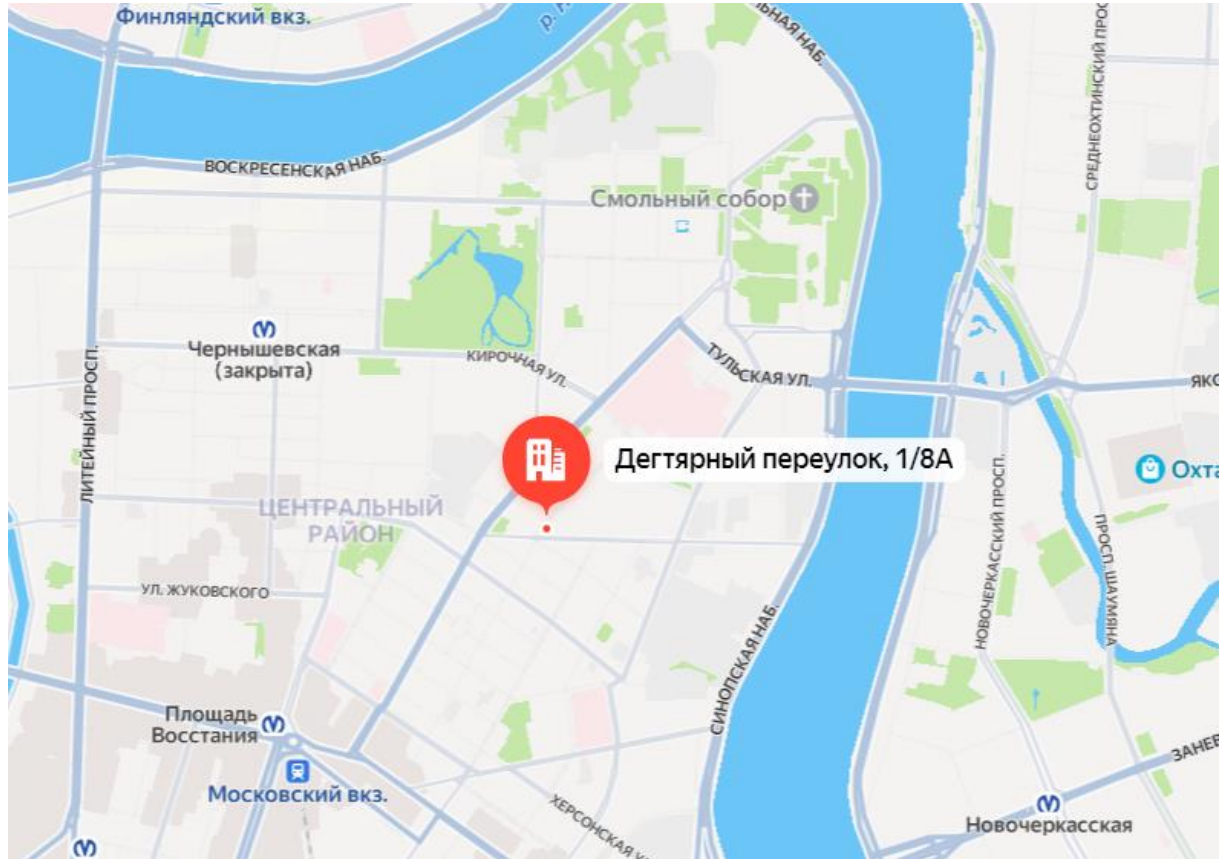
Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 1/8а, литера. Б, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

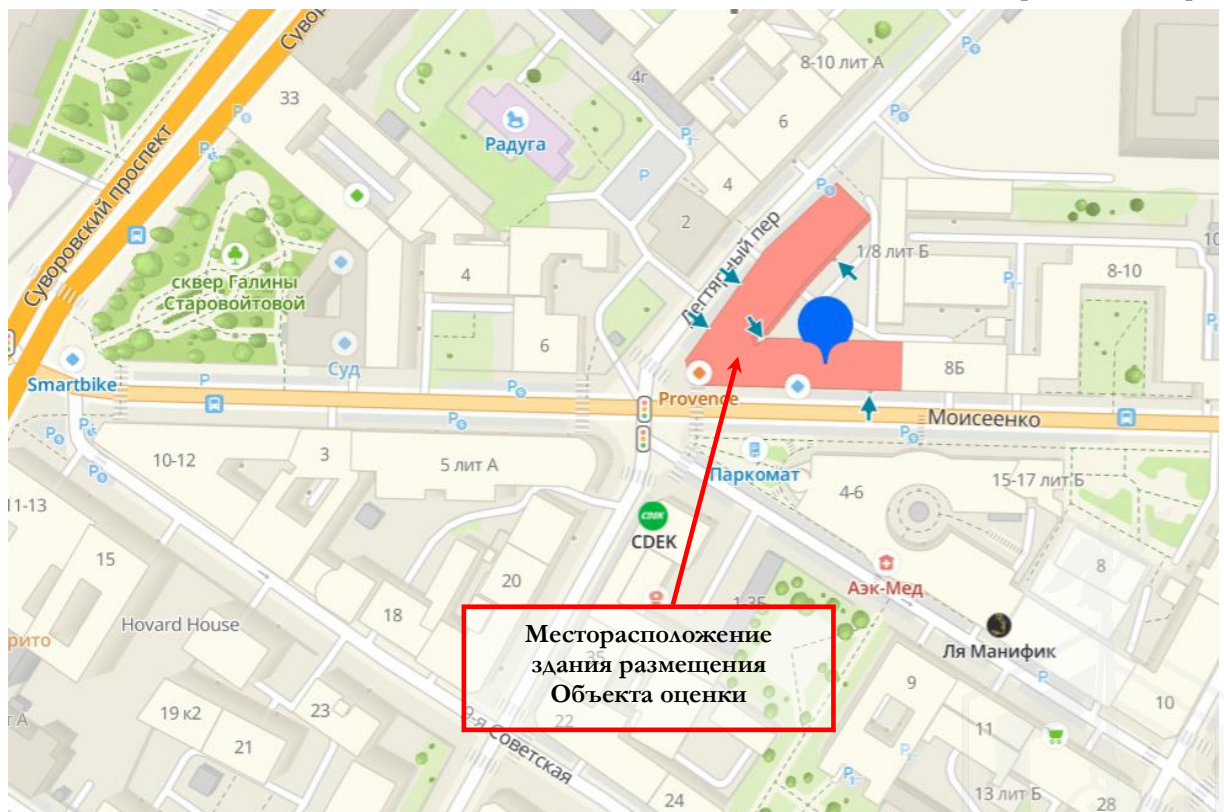
- 1.1. Дата проведения оценки: 26 августа 2024 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0103402:2008
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1901
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	1 115,3
Этажность	5 (в том числе подземный)
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 15.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48026238
Кадастровый номер объекта	78:31:0103402:2370	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 15.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48026238
Общая площадь, кв. м	65	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 15.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48026238
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 15.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48026238
Высота помещения, м	2,07	согласно выписке из ЕГРН от 15.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48026238
Заглубление, м	2,00	согласно выписке из ЕГРН от 15.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48026238
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	нет	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный входа со двора и общий вход со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.02.2024 г.
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.02.2024 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении ходят транзитные трубы; перед отдельным входом в пом. 1-Н со двора через приямок оборудована кирпичная пристройка к зданию с металлической дверью; перед входом в пом. 1-Н в ч.п.1 ЛК установлена перегородка с дверью;	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.02.2024 г.
Наличие перепланировок	<ul style="list-style-type: none">в ч.п.4 одна из колон обозначенных на поэтажном плане отсутствует;в стене между ч.п.8 и пространством под лестницей пробит проход.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.02.2024 г.



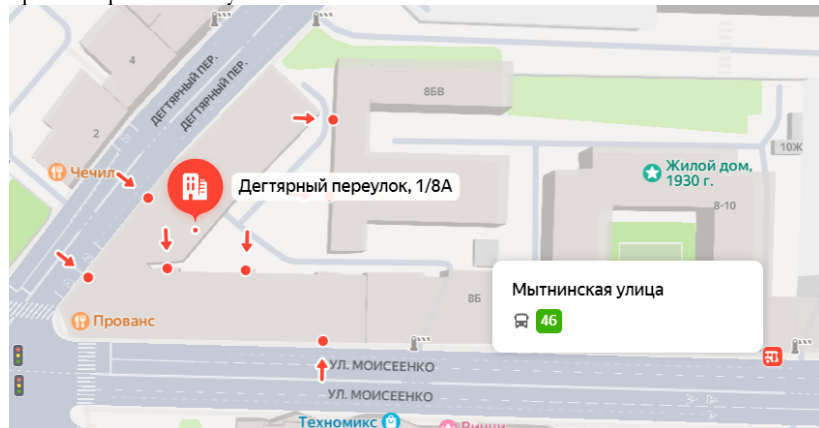
План помещения



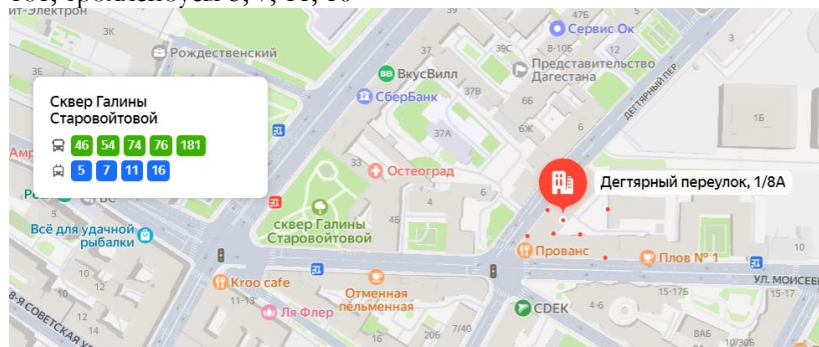
2.4. Описание локального окружения

<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 Дегтярного переулка. Здание является угловым, расположено на пересечении Дегтярного переулка и улицы Моисеенко. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Чечил», ресторан «Прованс», кафе «Плов № 1» и другие. 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 Сквер Галины Старовойтовой, Сквер Пирожного, а также скверы на территории дворов жилых домов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства. В районе расположен деловой центр Невская ратуша.</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>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность движения – средняя. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Мытнинская улица» расположена на расстоянии около 50 метров, здесь курсируют следующие виды наземного общественного</p>

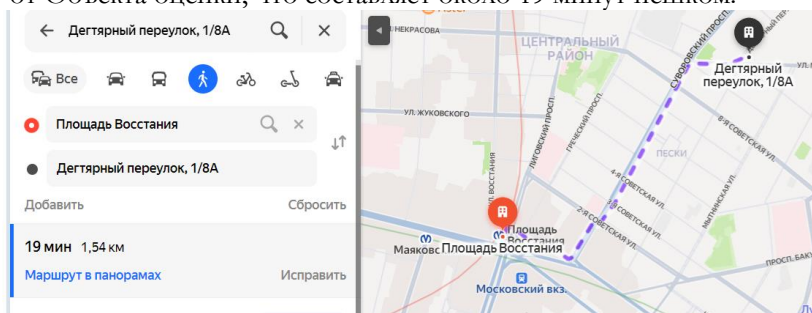
транспорта: автобус 46



Также недалеко от объекта оценки на Суворовском проспекте расположена остановка общественного транспорта «Сквер Галины Старовойтовой», где курсируют следующие виды наземного общественного транспорта: автобус 46, 54, 74, 76, 181, троллейбусы 5, 7, 11, 16



Ближайшая станция метро «Площадь Восстания», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 1540 м от Объекта оценки, что составляет около 19 минут пешком.



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48026238, ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от №01-43-19796/23-0-1 от 15.08.2023 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 1/8а, литера Б 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 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".

*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".

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Моисеенко)



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

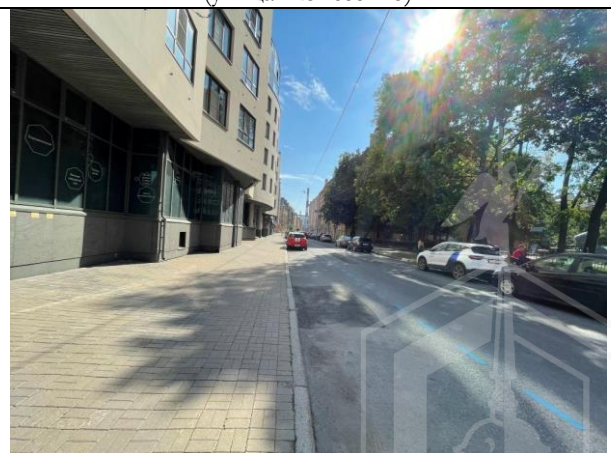


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (10-я Советская улица)

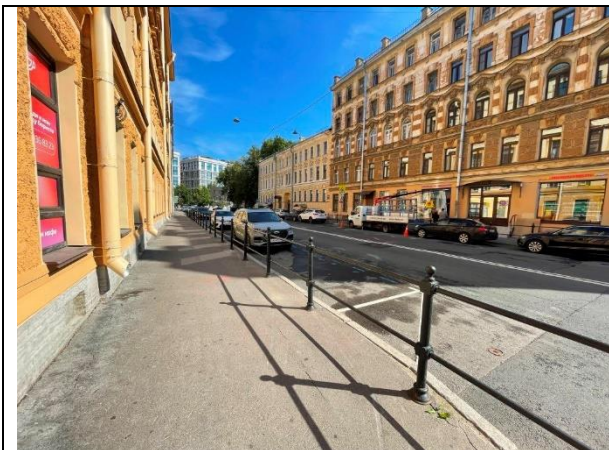


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Мытнинская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Заячий переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Дегтярная улица)

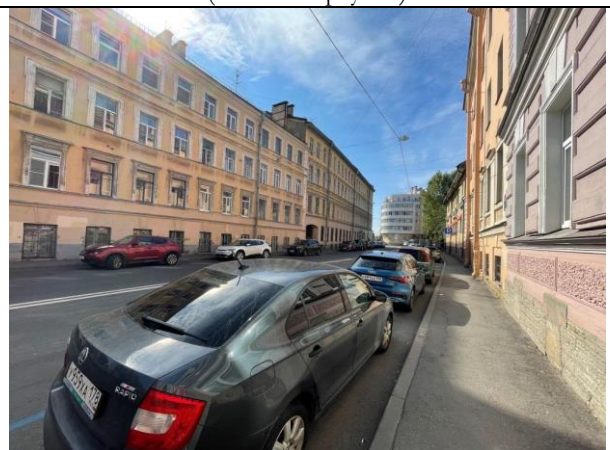


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Дегтярный переулок)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Дегтярный переулок)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

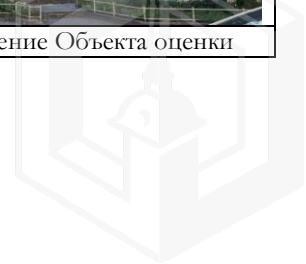




Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Адрес Объекта оценки

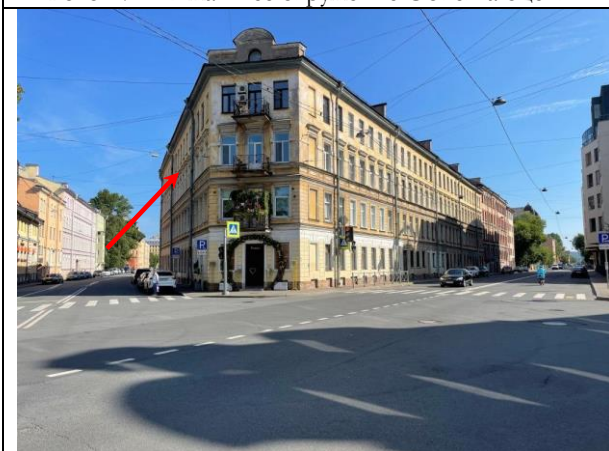


Фото 19. Вид здания Объекта оценки



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки (Дегтярный переулок)

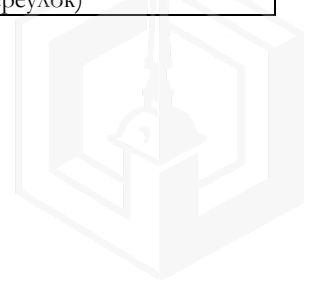




Фото 21. Внутридворовая территория Объекта оценки (проход через арку, улица Моисеенко)

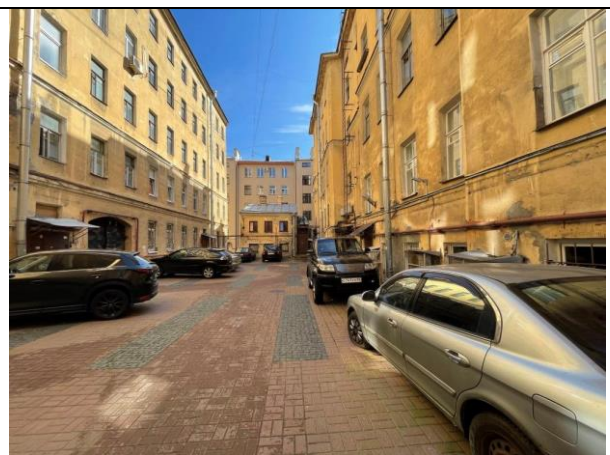


Фото 22. Внутридворовая территория Объекта оценки

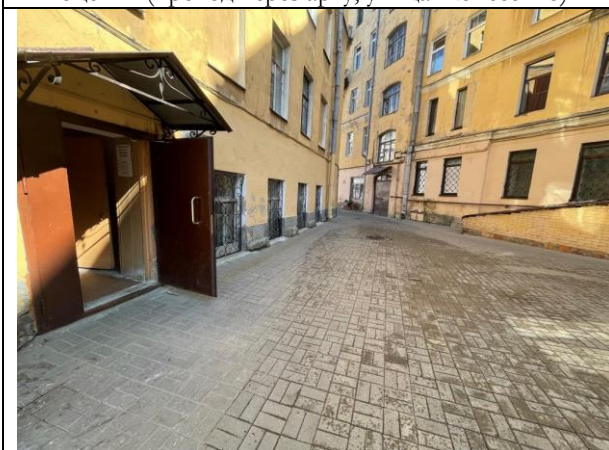


Фото 23. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 25. Вид здания расположения Объекта оценки

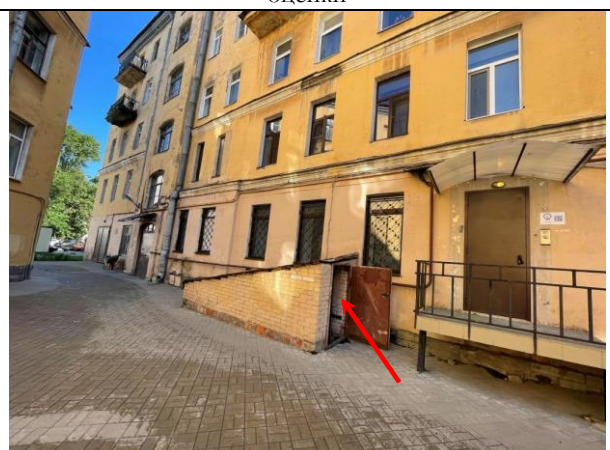


Фото 26. Входная группа Объекта оценки

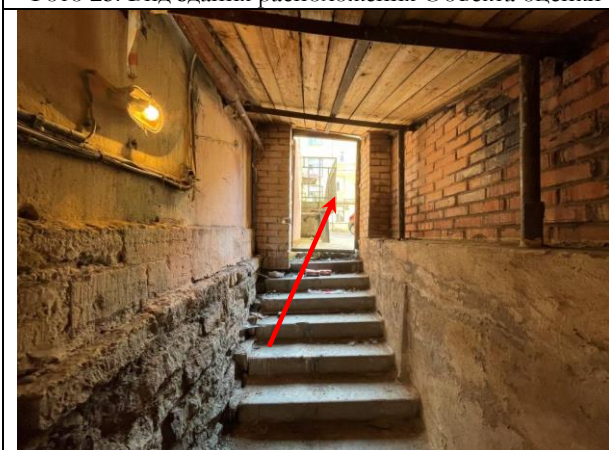


Фото 27. Входная группа Объекта оценки



Фото 28. Входная группа Объекта оценки

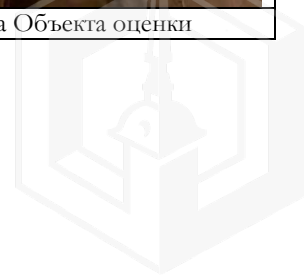




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



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

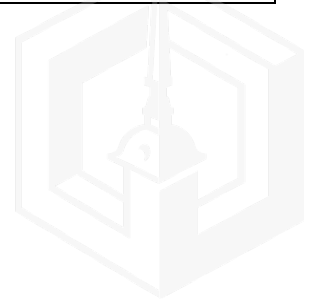




Фото 37. Входная группа Объекта оценки (вход в подвезд)



Фото 38. Входная группа Объекта оценки (вход в подвезд)



Фото 39. Входная группа Объекта оценки (вход в подвезд)



Фото 40. Входная группа Объекта оценки



Фото 41. Входная группа Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки

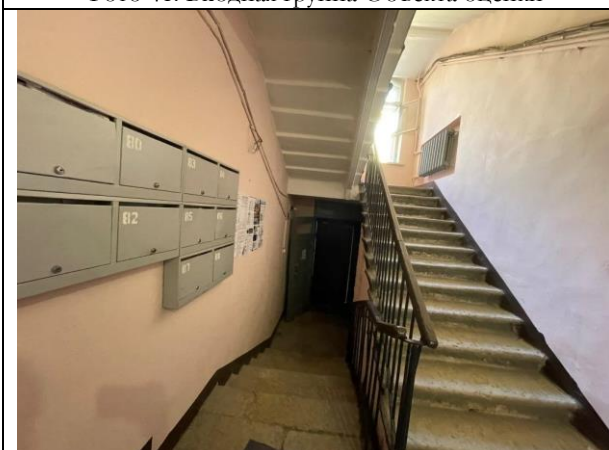


Фото 43. Лестничный проём Объекта оценки

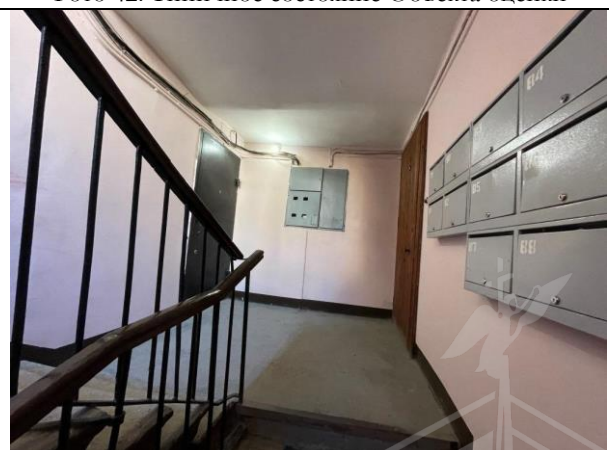


Фото 44. Лестничный проём Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 26 августа 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 1/8а, литера. Б, пом. 1-Н

2. Данные по помещению:

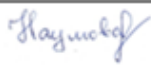
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0103402:2370	65	подвэл	*	-	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора и общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В помещении ходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 26.02.2024 г.:
 - Перед отдельным входом в пом. 1-Н со двора через приямок оборудована кирпичная пристройка к зданию с металлической дверью;
 - Перед входом в пом. 1-Н в ч.п.1 ЛК установлена перегородка с дверью;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 26.02.2024 г. установлено, что в помещении выявлены перепланировки:
 - В ч.п.4 одна из колон обозначенных на поэтажном плане отсутствует;
 - В стене между ч.п.8 и пространством под лестницей пробит проход.

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 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Дегтярном переулке в доме №1/8а, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь помещения составляет 65 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора и общий со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Интенсивность транспортных потоков средняя. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение помещения 1-Н) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной» линии Дегтярного переулка. Здание является угловым, расположено на пересечении Дегтярного переулка и улицы Моисеенко. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Чечил», ресторан «Прованс», кафе «Плов № 1» и другие. 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 Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства.

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

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 100 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	47 692
Диапазон стоимости, руб.	2 790 000 – 3 410 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	39 744

* 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.

