Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 2 я Советская улица, дом 25/2, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 11,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001493:2719, 1 этаж

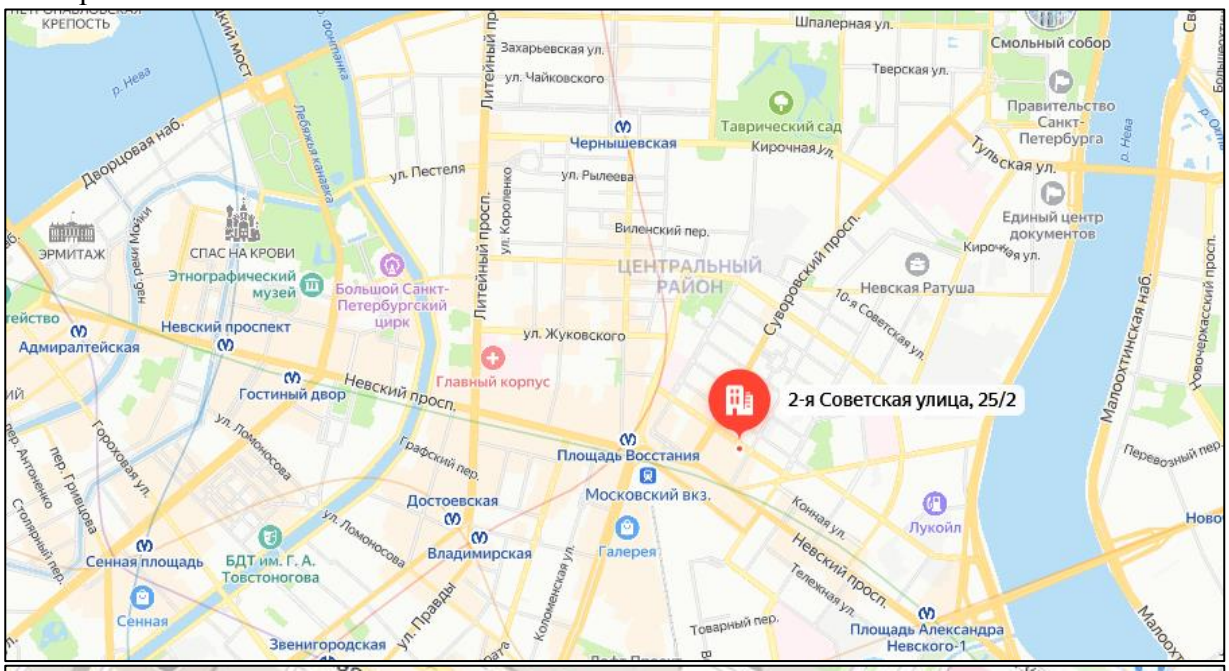
1. Данные об отчете.

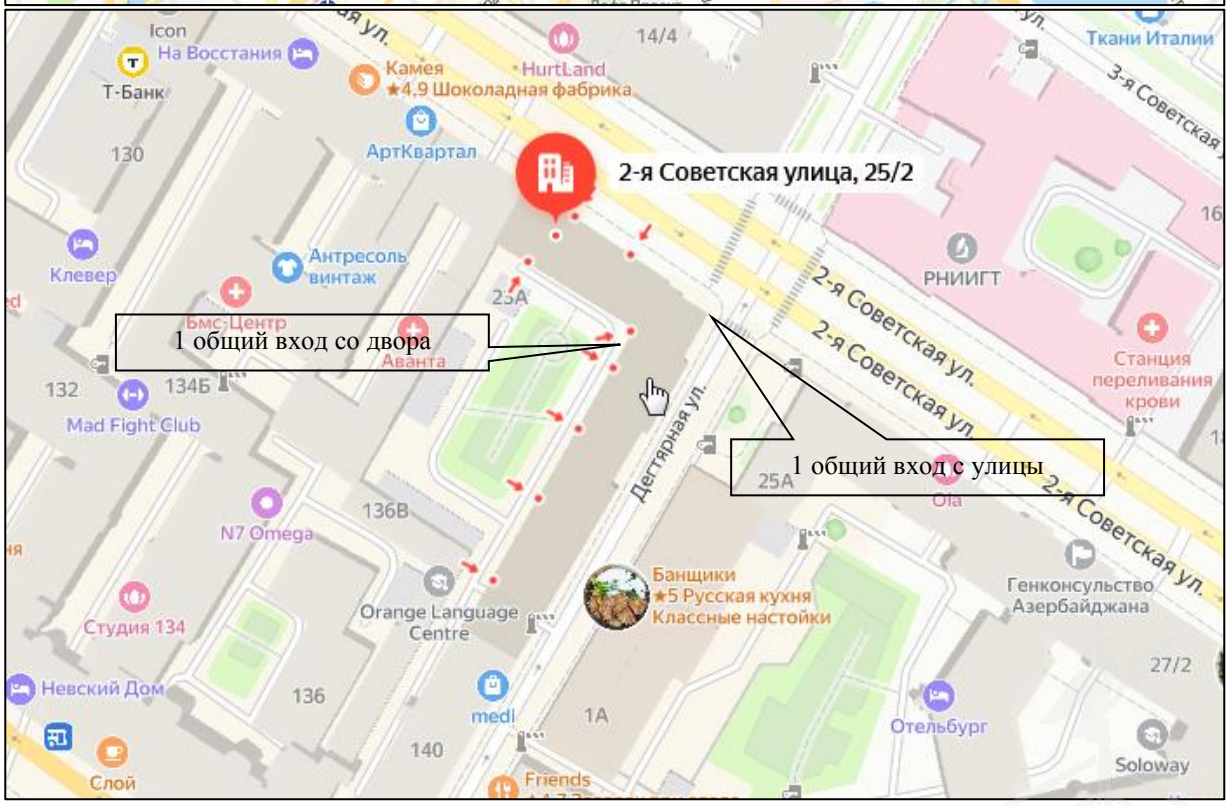
1.1. Дата проведения оценки: 14.05.2025.

1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения





https://yandex.ru/maps

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1934
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	7
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:31:0001493:2719
Общая площадь, кв. м	11,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: -
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – на улицу – стандарт
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	1 общий вход с улицы, 1 общий вход со двора; Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	3,06 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – 2-й Советской ул., ▪ с юга – пр. Невским,

	▪ с востока – Бакунина пр., ▪ с запада – пр. Суворовским. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «выше средней». По ближайшей магистрали (Невский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии ≈0,7 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по 2-й Советской ул.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

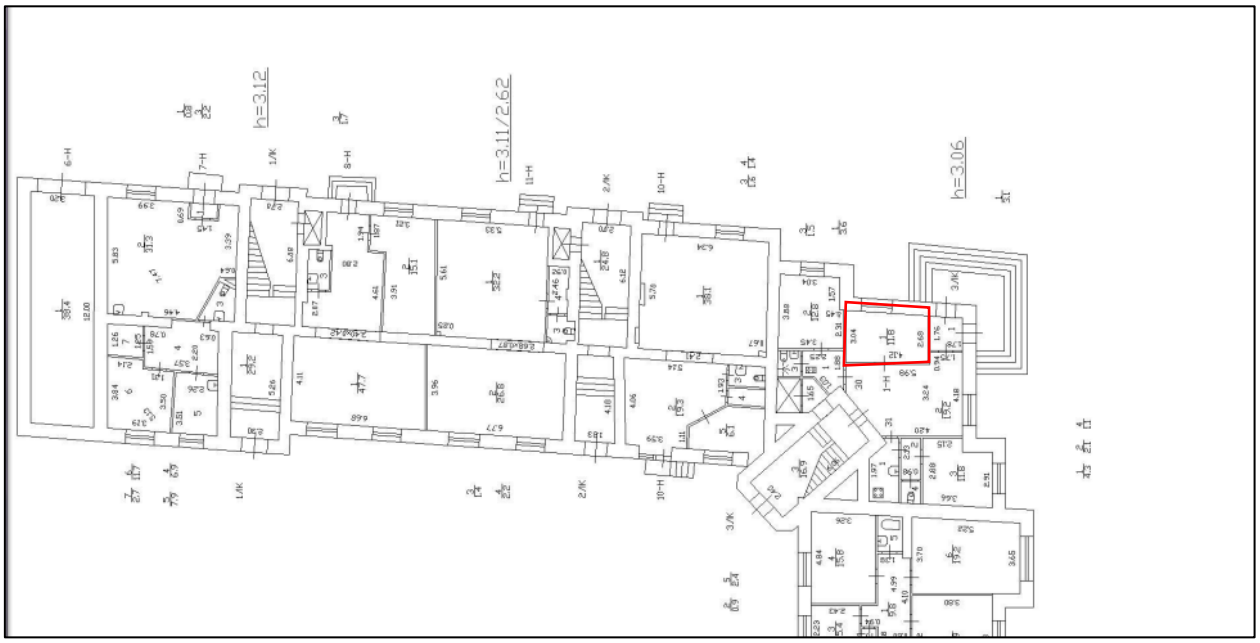
2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):
А) Обременение договором аренды – отсутствует.
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект 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 1 (участок ОЗРЗ-1(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 26.02.2025) «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».

Выявленные ограничения (обременения) прав:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.3.4. План объекта



2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

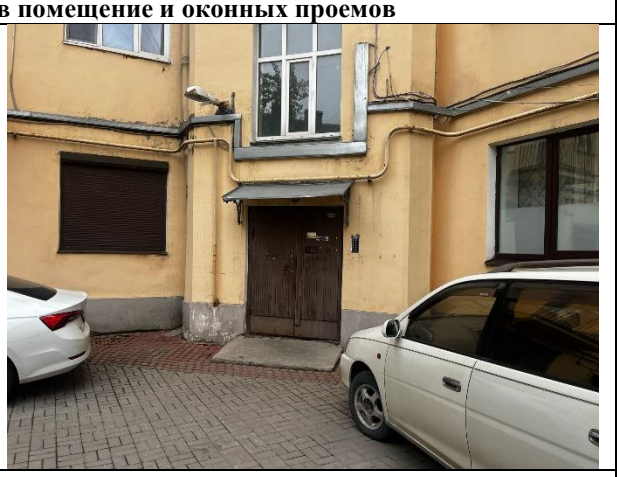
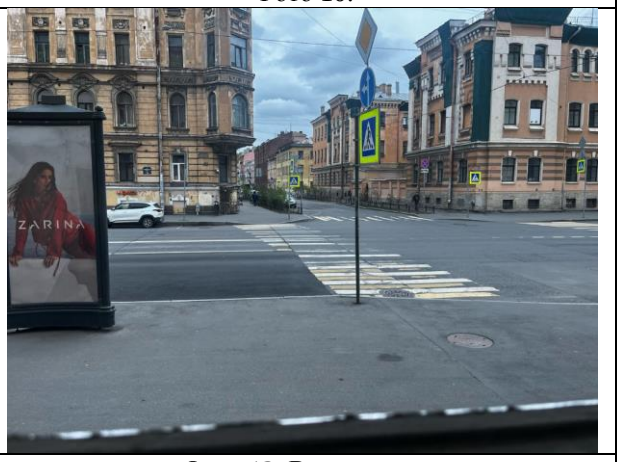
<table>
<tr><td colspan="2">Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки. Дворовая территория</td><td>Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки</td></tr>
<tr><td> </td><td>
</td></tr>
<tr><td>Фото 3. Ближайшее окружение</td><td>Фото 4. Табличка с номером дома</td></tr>
<tr><td colspan="2">Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов</td></tr>
<tr><td> </td><td>  </td></tr>
<tr><td>Фото 5. Общий вход и окно Объекта оценки с улицы</td><td>Фото 6. Общий вход со двора</td></tr>
</table>

Фото 7. Общий вход и окно Объекта оценки с улицы	Фото 8. Доступ
Внутреннее состояние Объекта оценки	
Фото 9.	Фото 10.
	
Фото 11.	Фото 12. Вид из окна

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 14.05.2025

Адрес: Санкт-Петербург, 2 я Советская улица, дом 25/2, литера А, помещение 1-Н.

Площадь: 11,8 кв.м.

Этаж: 1 этаж.

Входы: 1 общий вход с улицы 1 общий вход со двора.

Окна: 1 – на улицу – стандарт.

Высота потолков: 3,06.

Кадастровый номер: 78:31:0001493:2719.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: электроснабжение, отопление.

Текущее использование: не используется.

Выявленные -.

Примечание: -.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	ocenka_nbk@mail.ru

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения.

Следует принять во внимание, что:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**2 208 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*1 992 000*	*2 424 000*
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	187 119	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 840 000	
Диапазон стоимости, руб.	*1 660 000*	*2 020 000*
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	155 932	