

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

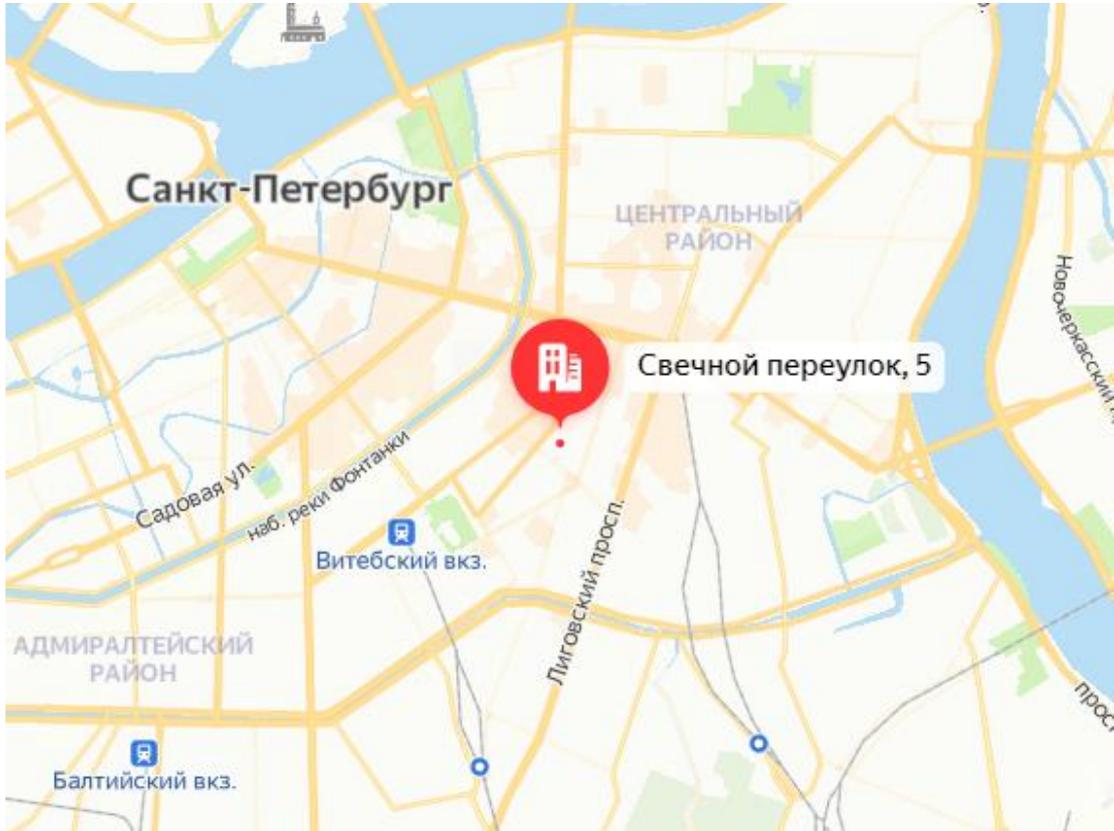
г. Санкт-Петербург, Свечной переулок, дом 5, литера Б, помещение 6-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата оценки: 26 октября 2023 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 РГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001051:1007
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1903
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

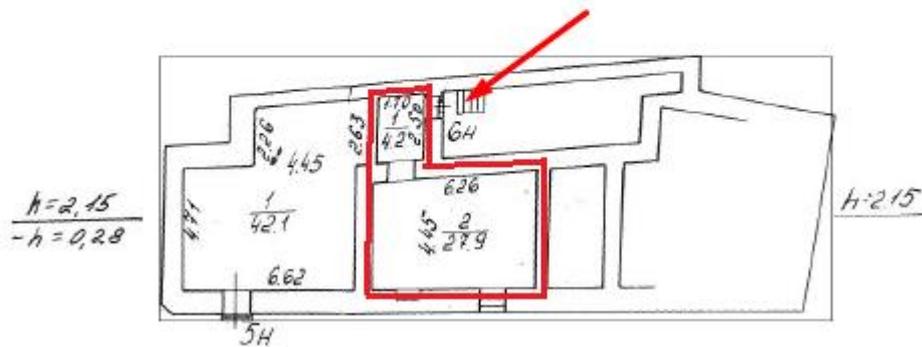
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.03.2022г. № КУВИ-001/2022-28809360
Кадастровый номер объекта	78:31:0001051:1303	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.03.2022г. № КУВИ-001/2022-28809360
Общая площадь, кв. м	32,1	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.03.2022г. № КУВИ-001/2022-28809360
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.03.2022г. № КУВИ-001/2022-28809360
Высота помещения, м	2,15	согласно поэтажному плану
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть, зашиты	по данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 23.03.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	есть (в соответствии с письмом ГУЖА Центрального района СПб №17-866/22-0-1 от 17.03.2022)	согласно письму ГУЖА Центрального района СПб №17-866/22-0-1 от 17.03.2022
Текущее использование	не используется, в помещении проходят транзитные трубы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 23.03.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	защиты оконные проемы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 23.03.2022 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/>



План помещения

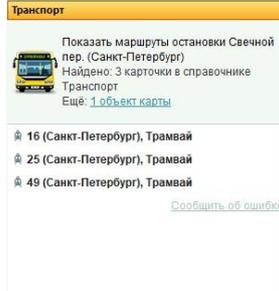
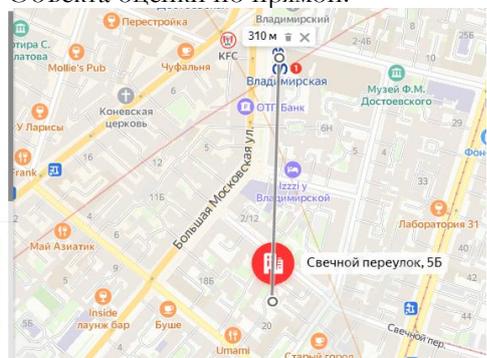
подвал, цокольный этаж



-  — границы Объекта оценки;
-  — вход в Объект оценки (общий со двора);



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 в глубине квартала. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (стоматологическая клиника «Росдент», магазины «Студия ароматов», «Салон художника», «Стоматология РозДент», аптека, магазин «Стройторг», ресторан «Старый город» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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 4-6-этажной 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 частности в непосредственной близости расположен сад «Сан Галли», в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки находится Багратионовский сквер и Сад театра Юных зрителей. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства (Мемориальный музей-квартира Н.А. Римского-Корсакова, Литературно-мемориальный музей Ф.М. Достоевского, театр «Невский театр»).</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>Свечной переулок в районе расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта «Свечной переулок» расположена на удалении около 250 метров (3 минуты пешком), где курсируют:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Владимирская» расположена на удалении около 310 м от Объекта оценки по прямой.</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.03.2022г. № КУВИ-001/2022-28809360 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 04.03.2022 № 07-1133/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Свечной переулок, дом 5, 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: Единая зона 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 01.08.202 1) "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

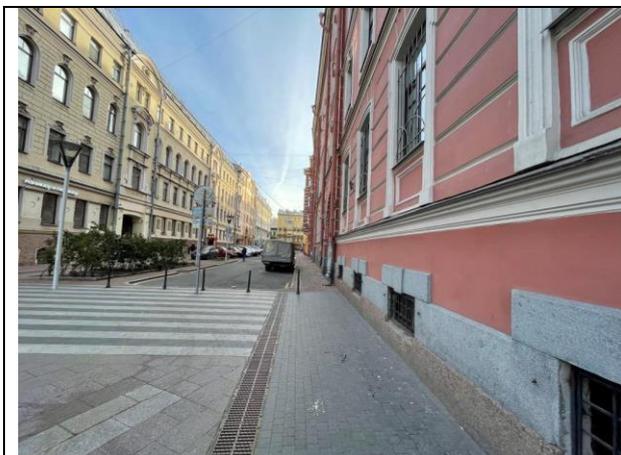


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (малая Московская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (большая Московская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Развезжая улица)



Фото 4. Проход через арку к Объекту оценки с Развезжей улицы



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Достоевского)

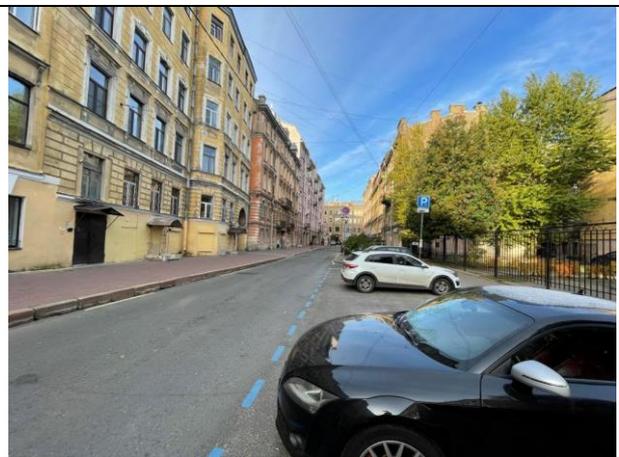


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Свечной переулок)



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 Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки (Свечной переулоч)



Фото 14. Внутриворобная территория Объекта оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Внутриворобная территория Объекта оценки

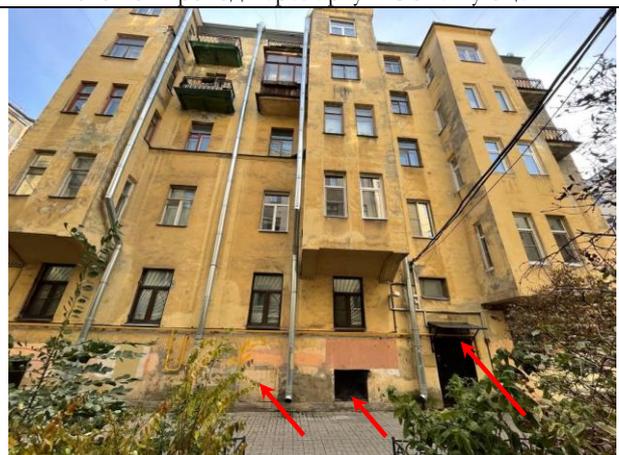


Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Лестничный проём Объекта оценки





Фото 21. Входная группа Объекта оценки

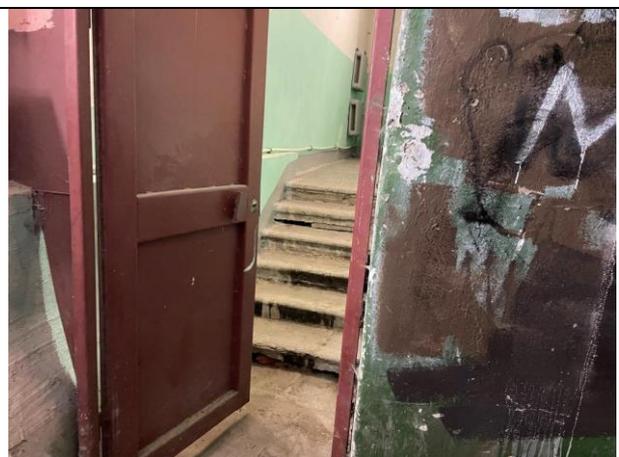


Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 26 октября 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, переулок Свечной, дом 5, литера. Б, помещение 6-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001051:1303	32,1	подвал	*	+	*	+	-	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 15.03.2022 г. в помещении имеются перепланировка: в ч.п.2 оконный проем зашит.

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 6-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Свечном переулке в доме №5, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 32,1 кв. м. Вход в помещение - общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Оконные проемы зашиты. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (стоматологическая клиника «РосДент», магазины «Студия ароматов», «Салон художника», «Стоматология РозДент», аптека, магазин «Стройторг», ресторан «Старый город» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, 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	1 600 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	49 844
Диапазон стоимости, руб.	1 440 000 – 1 760 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 333 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	41 537

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). 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 неоднократно³ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

³ https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=695304
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=683389
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=669305
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=657030

