

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001485:3006
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1905
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	1 272,5 кв. м
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

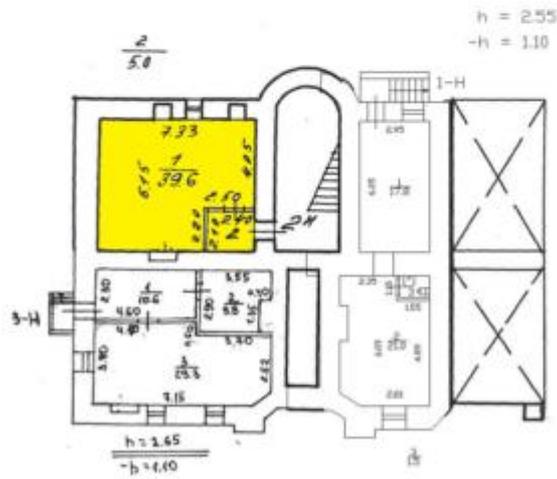
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 18.11.2021 г. № КУВИ-002/2021-151808376
Кадастровый номер объекта	78:31:0001485:3376	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 18.11.2021 г. № КУВИ-002/2021-151808376
Общая площадь, кв. м	44,6	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 18.11.2021 г. № КУВИ-002/2021-151808376
Занимаемый объектом этаж	цокольный	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 18.11.2021 г. № КУВИ-002/2021-151808376
Высота помещения, м	2,65	В соответствии с ведомостью помещений
Состояние	неудовлетворительное	по результатам визуального осмотра
Оконные проемы	имеются, ориентированы во двор (частично зашиты)	В соответствии с планом этажа и результатом визуального осмотра
Вход	общий со двора	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 07.04.2022 г., планом этажа и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	В соответствии с данными письма Администрации Центрального района №01-10-3199/22-0-1 от 08.04.2022 г.
Наличие перепланировок	перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована, оконные проемы в ч.п.1 зашиты	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 07.04.2022 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы,	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 07.04.2022 г. и результатом визуального осмотра

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

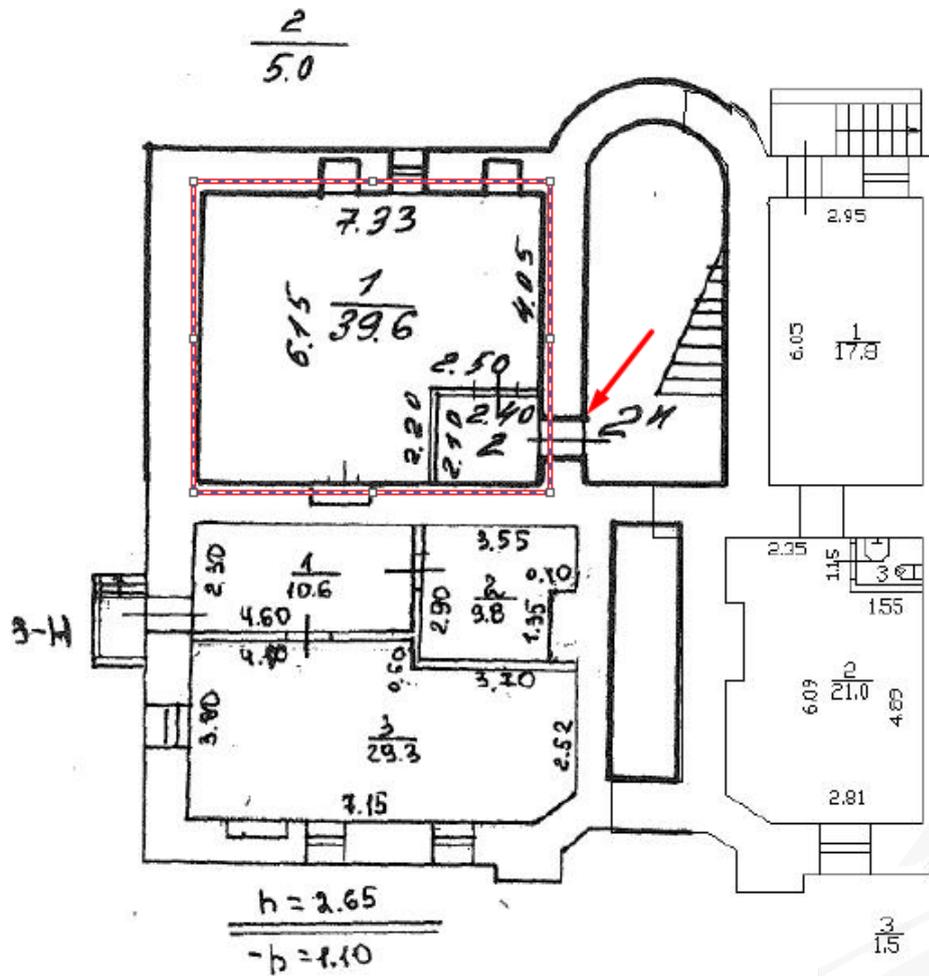


План этажа

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ

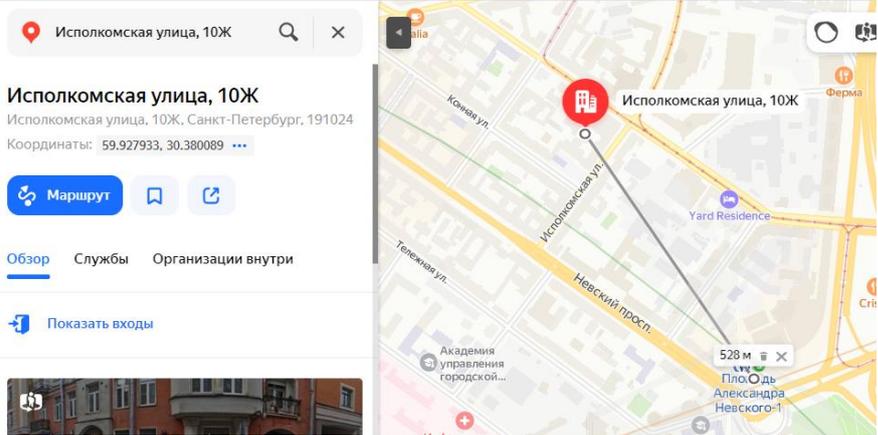


План помещения



-  — 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, расположено на внутри дворовой территории Исполкомской улицы. 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 («Магнит»), предприятия общепита («Шаверма»). 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.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>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.</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. 8-я Советская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Исполкомская улица», расположена на удалении около 100 метров (2 минуты пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского-2» расположена на расстоянии около 528 м по прямой от Объекта оценки</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 18.11.2021г. № КУВИ-002/2021-151808376 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 17.11.2021 №07-9343/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Исполкомская улица, дом 10, литера Ж 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 (ред. от 01.02.2021) «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
(Конная улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Херсонская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Исполкомская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



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 Объекта оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки





Фото 21. Оконная группа Объекта оценки

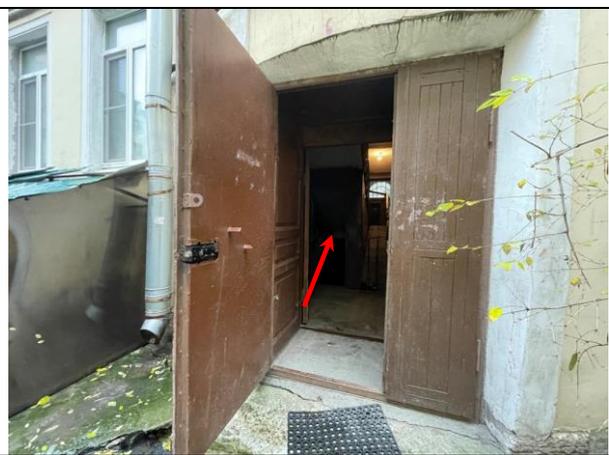


Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Входная группа Объекта оценки



Фото 24. Входная группа Объекта оценки



Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Входная группа Объекта оценки



Фото 27. Входная группа Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

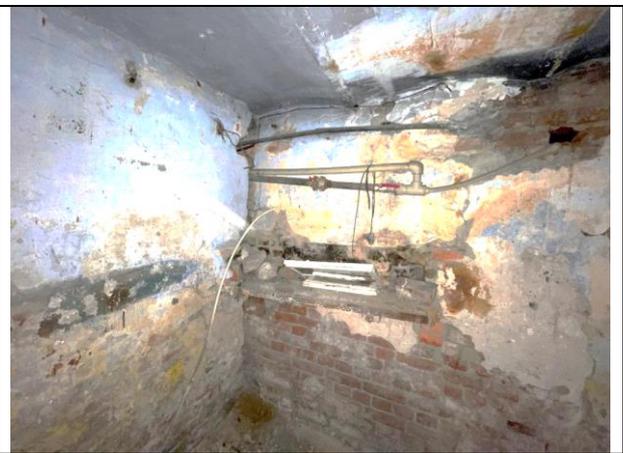


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Оконная группа Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 15 ноября 2022 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Исполкомская, дом 10, литера Ж, помещение 2-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001485:3376	44,6	цокольный	*	+	*	+	-	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий со двора
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации, конечные приборы отсутствуют. Согласно данным Письма Администрации Центрального района №01-10-3199/22-0-1 от 08.04.2022 г., инженерные коммуникации на объекте имеются

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 7.04.2022 г. в помещении имеются перепланировки:
 - перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована;
 - оконные проемы в ч.п.1 защищены

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 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Исполкомской улице в доме №10, литера Ж.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 44,6 кв.м. Вход в помещение - общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации на объекте имеются.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на внутри дворовой территории Исполкомской улицы. Исполкомская 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 локальное местоположение, 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	2 700 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	60 538
Диапазон стоимости, руб.	2 430 000 – 2 970 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	50 448

* 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://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=753552
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=739551
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=114409003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=118227003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=121184003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=125373003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=130213003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=136230003>

