

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

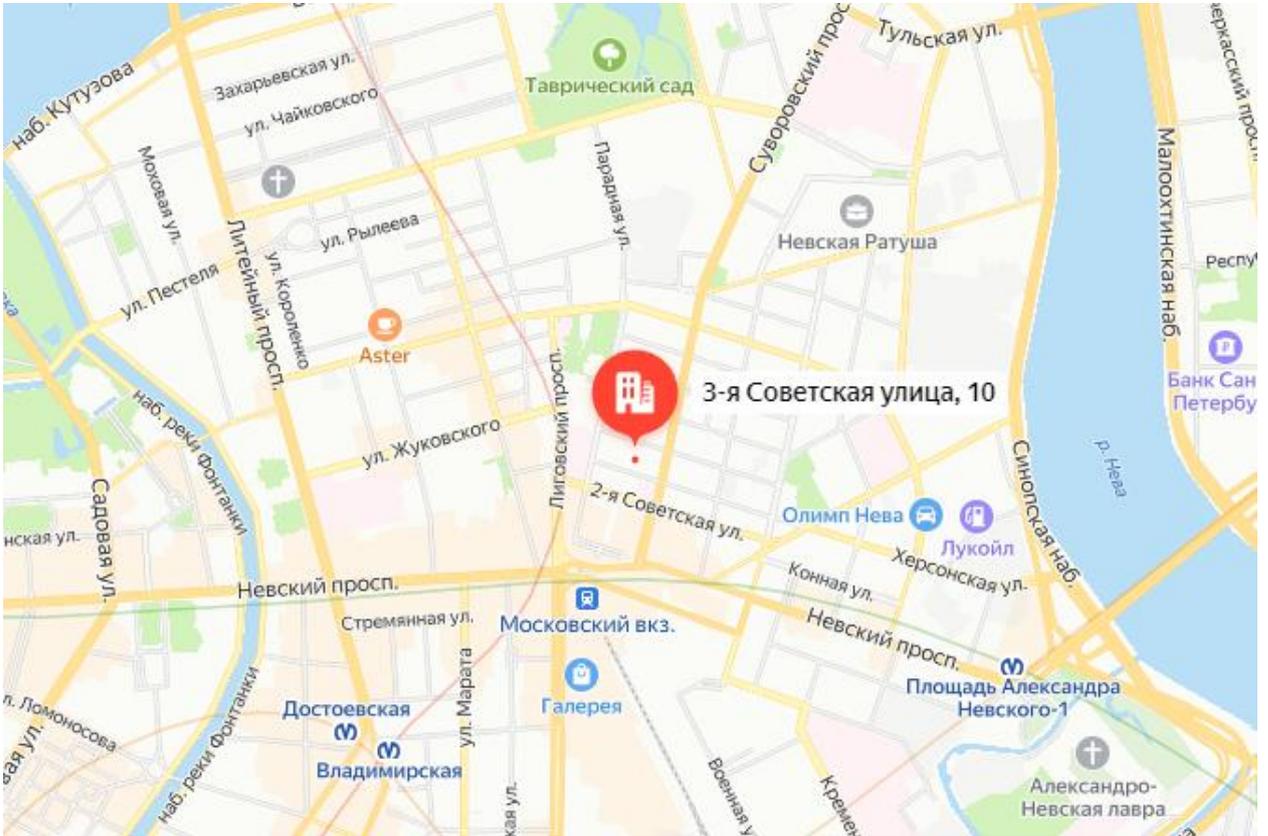
г. Санкт-Петербург, улица 3-я Советская, дом 10, литера. Б, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

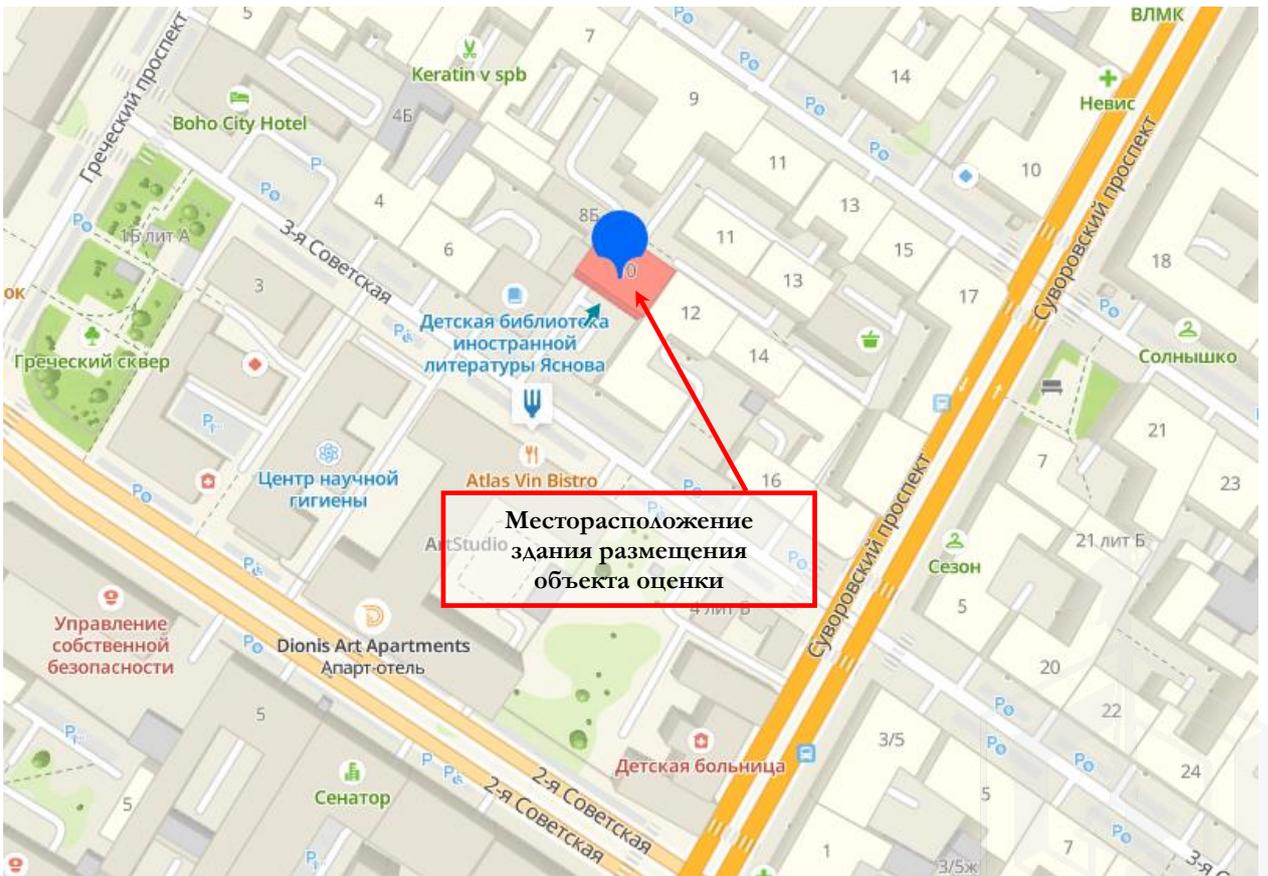
- 1.1. Дата проведения оценки: 14 мая 2024 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001476:1012
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1914
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	1 048 кв. м
Этажность	5 (в том числе 1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

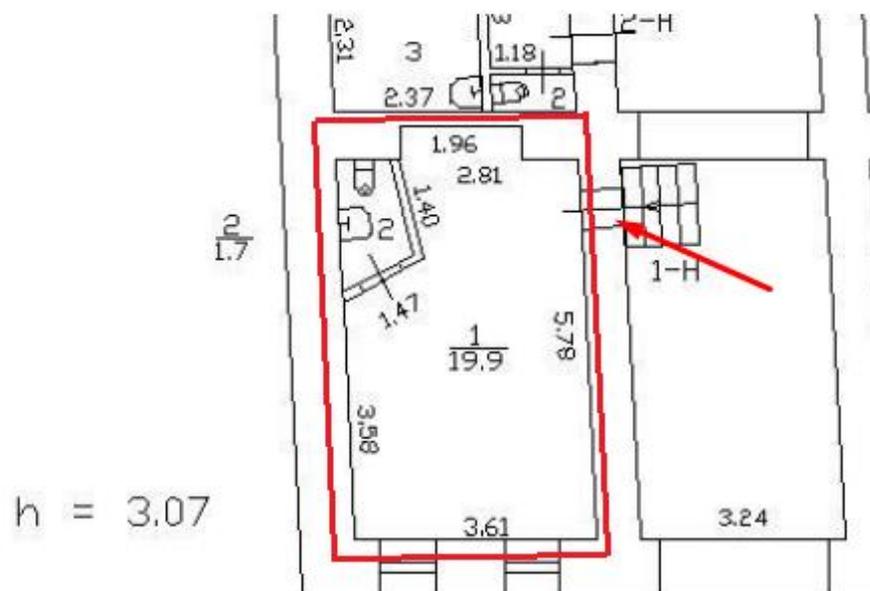
## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113025493
Кадастровый номер объекта	78:31:0001476:1360	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113025493
Общая площадь, кв. м	21,6	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113025493
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113025493
Высота помещения, м	3,07	В соответствии с планом помещения
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	В соответствии с результатом визуального осмотра
Оконные проемы	имеются, ориентированы во двор	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный 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 18.04.2024 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 частично демонтирована.	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 18.04.2024 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в ч.п.2 установлено сантехническое оборудование (раковина)	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 18.04.2024 г. и результатом визуального осмотра



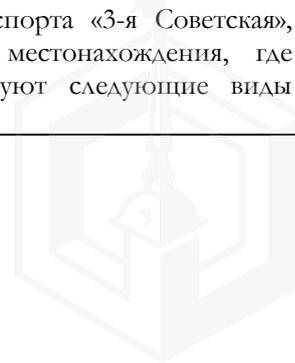
## План помещения

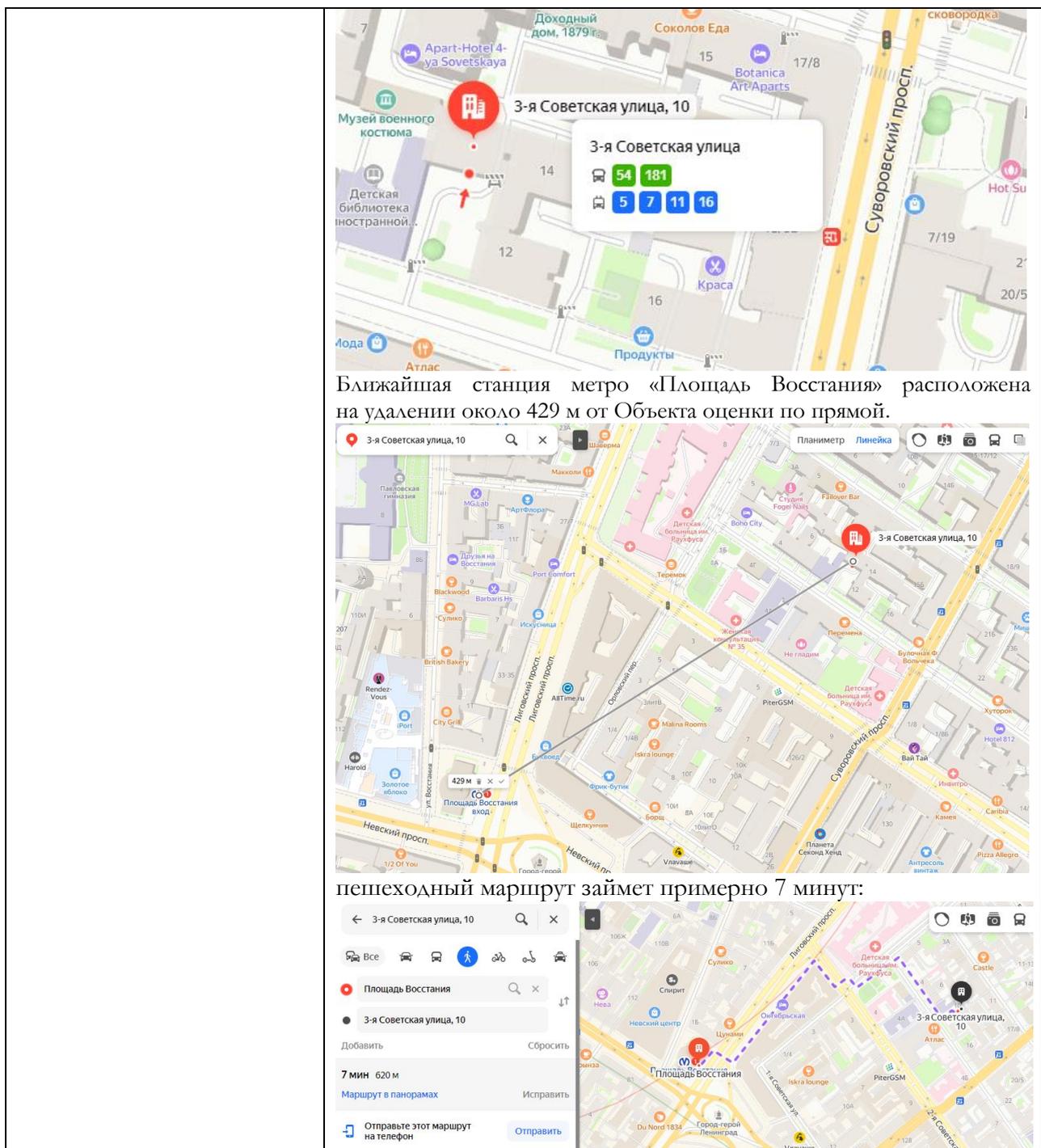


- — границы Объекта оценки;  
→ — вход в Объект оценки;

### 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 «красной линии» улицы 3-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 (стоматология «Целитель», магазин продуктов «24 часа», кафе «Перемена», кафе «Атлас» 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.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-6-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 Греческий сквер 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. 3-я Советская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «3-я Советская», расположена на удалении 5 минут от местонахождения, где расположен Объект оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>





Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на удалении около 429 м от Объекта оценки по прямой.

пешеходный маршрут займет примерно 7 минут:

### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113025493 прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 22.04.2024 №01-43-9613/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я Советская улица, дом 10, литера Б не относится к числу объектов (выявленных) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(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

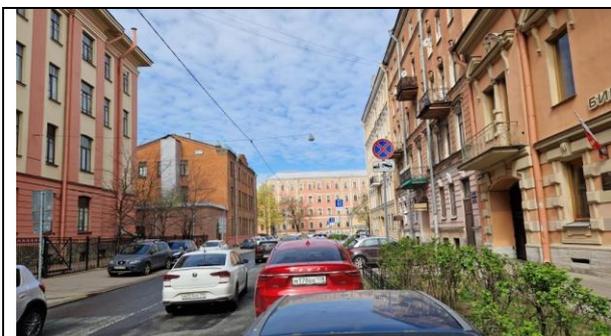


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (3-я Советская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (3-я Советская улица)



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

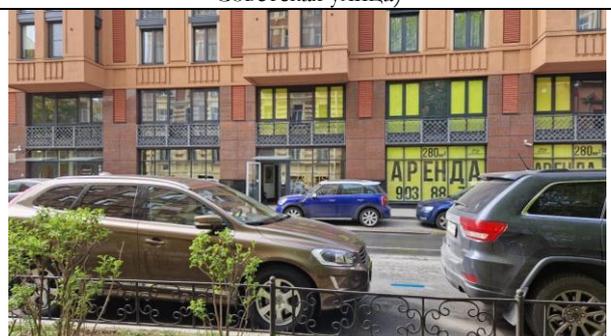


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (3-я Советская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (3-я Советская улица)

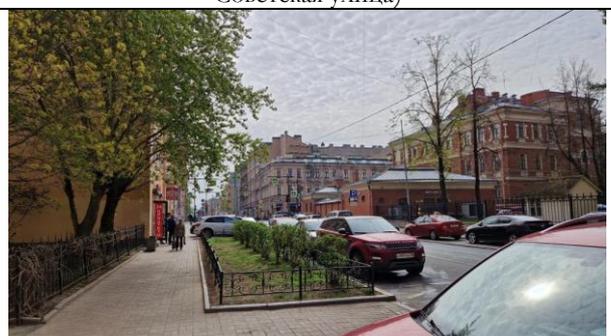


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (3-я Советская улица)



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки

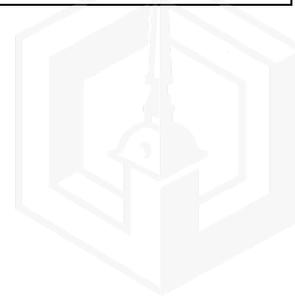




Фото 9. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Внутридворовая территория

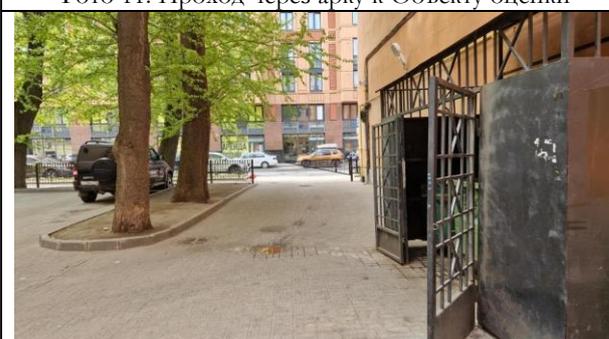


Фото 13. Внутридворовая территория

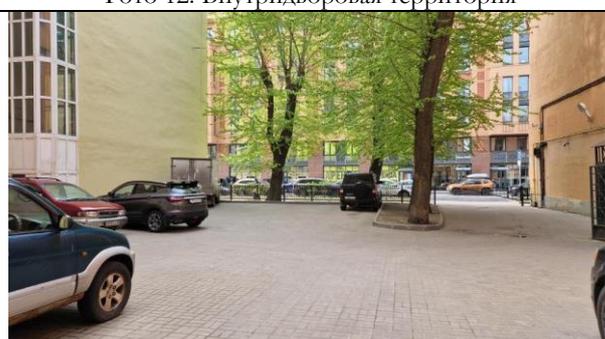


Фото 14. Внутридворовая территория



Фото 15. Оконная группа Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки

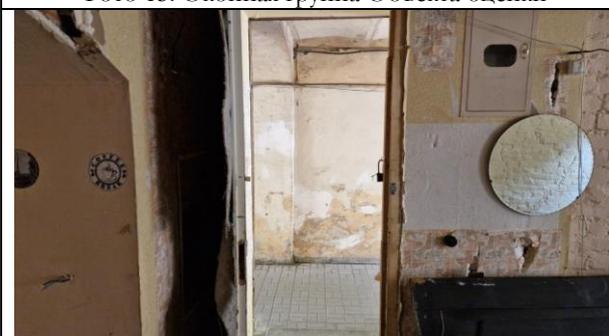


Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 14 мая 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица 3-я Советская, дом 10, литера Б, помещение 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	78:31:0001476:1360	21,6	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход из-под арки со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- 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 18.04.2024 г.:
  - В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина);
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 18.04.2024 г. в помещении выявлены перепланировки:
  - перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 частично демонтирована.

Ф. И. О.	Коленицына Е. В.
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 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 3-й Советской улице в доме №10, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 21,6 кв.м. Вход в помещение - отдельный из-под арки со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный, имеются оконные проемы.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» 3-й Советской линии. 3-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\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>3 100 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	143 519
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	119 599

\* 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.

