

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

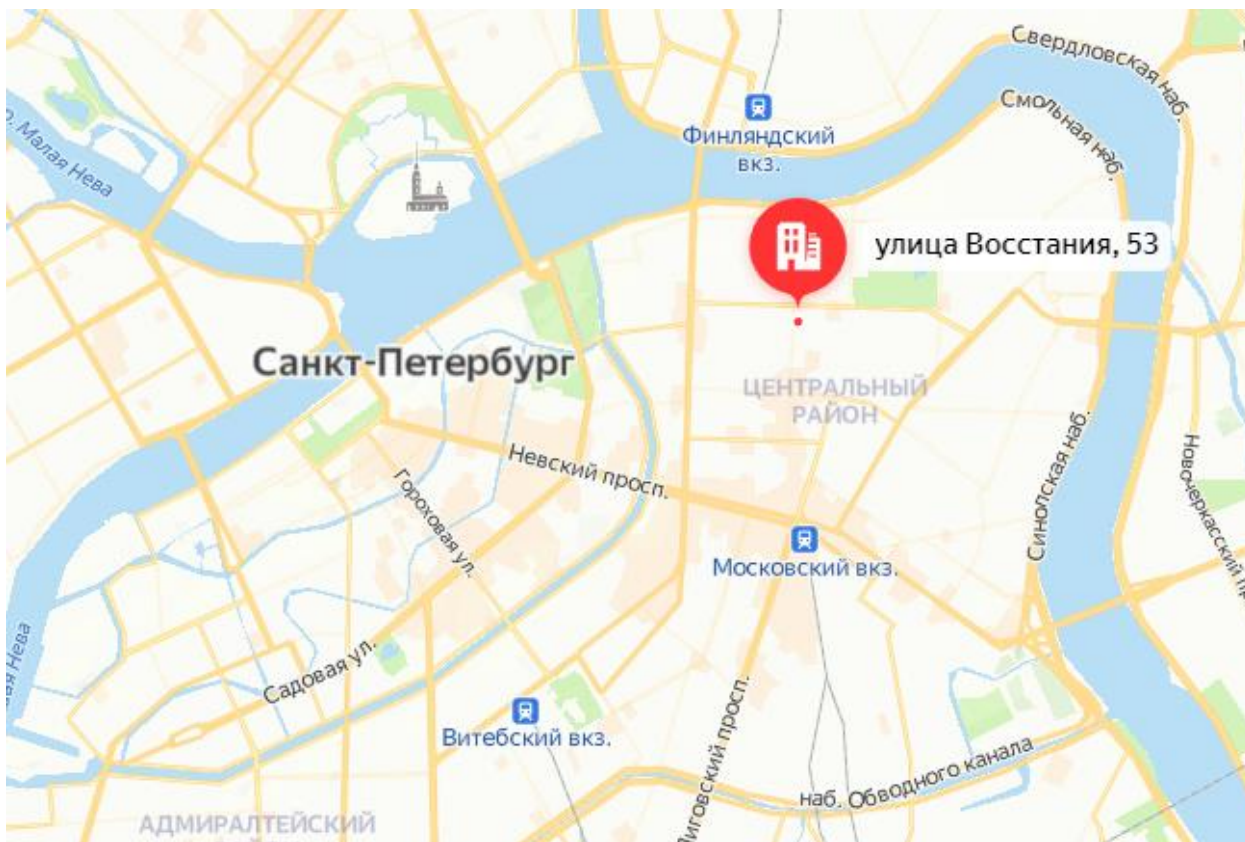
Санкт-Петербург, улица Восстания, дом 53, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

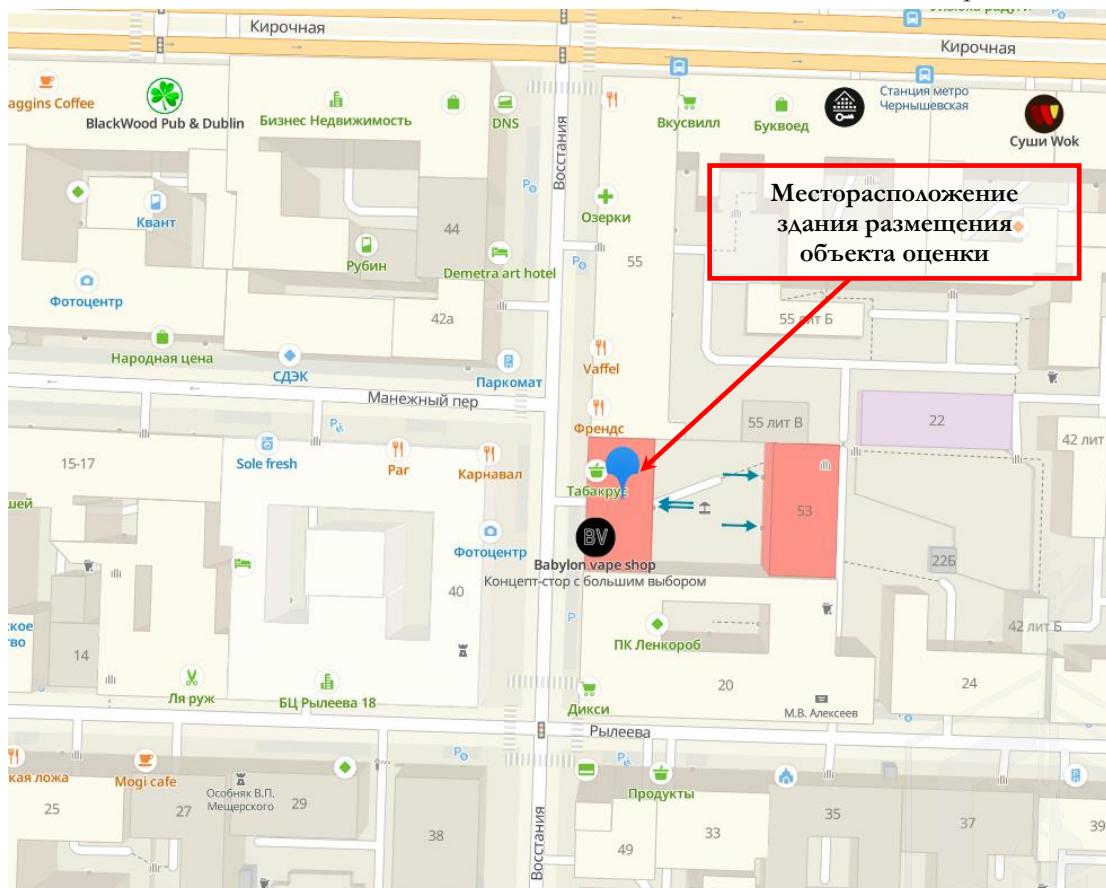
- 1.1. Дата проведения оценки: 14 декабря 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

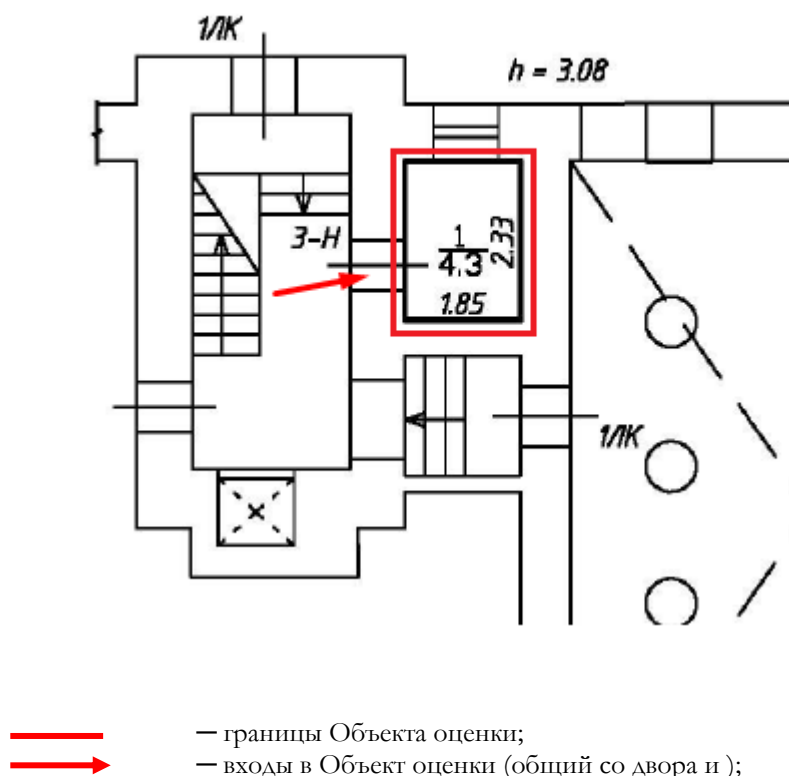
Кадастровый номер	78:31:0001276:2007
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1935
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

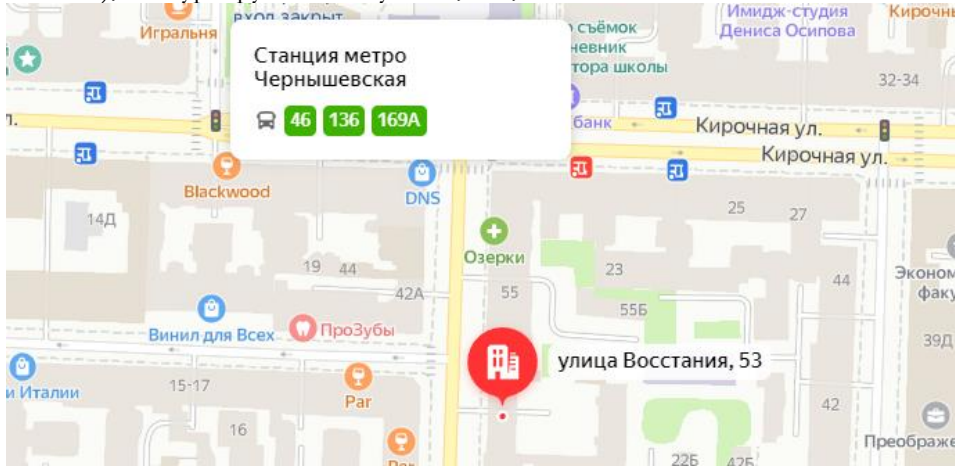
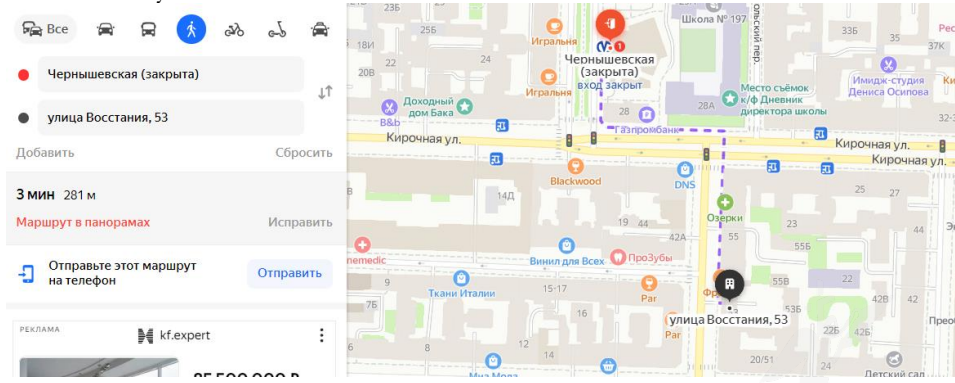
Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001276:2325
Общая площадь, кв. м	4,3
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	3,08 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть, зашит металлическим листом
Вход	общий со двора из-под арки
Инженерные коммуникации	согласно данным Акта осмотра от 06.09.2022 г. на объекте имеется электроснабжение, отопление, канализация, документ, подтверждающий наличие или возможность подключения водоснабжения не предоставлен
Наличие перепланировок	согласно Акту осмотра от 06.09.2022 г. в помещении имеются перепланировки: оконный проем в ч.п.1 зашит
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в ч.п.1 на стене установлены электрические автоматы управляющие наружным освещением здания

План помещения



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

2.3.2. 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 улицы Восстания. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие вход с улицы, в основном используются под торговую и сервисную функцию (кафе «Френдс», кофейня «Vaffel», салон красоты «Виктория» и др.). 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 3-5-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 и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен Таврический сад, в пешей доступности сад Салтыкова-Щедрина, музей Суворова. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Так же здесь находятся высшие учебные заведения и другие социально значимые объекты.</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. Улица Восстания характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Чернышевская» расположена на удалении около 150 метров (2 минуты пешком), где курсируют: автобусы 46, 136, 169А</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» (временно закрыта на ремонт) расположена на расстоянии около 281 м от Объекта оценки, что составляет около 3 минуты пешком.</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 26.08.2022 г. без номера, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 14.11.2022 №01-43-29984/22-0-1 объект по адресу: 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 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 01.08.2021) "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

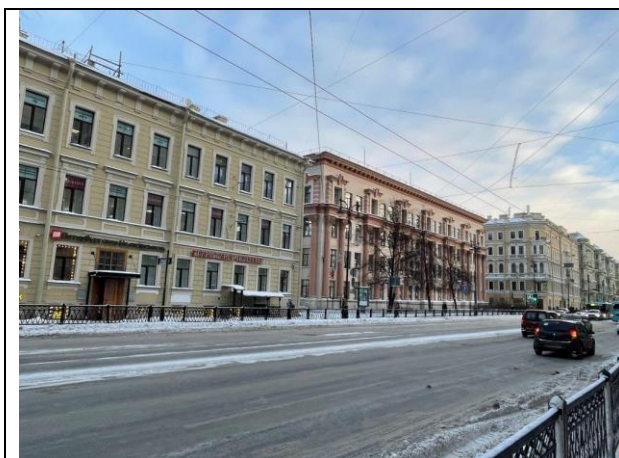


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кирочная улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(проспект Чернышевского)

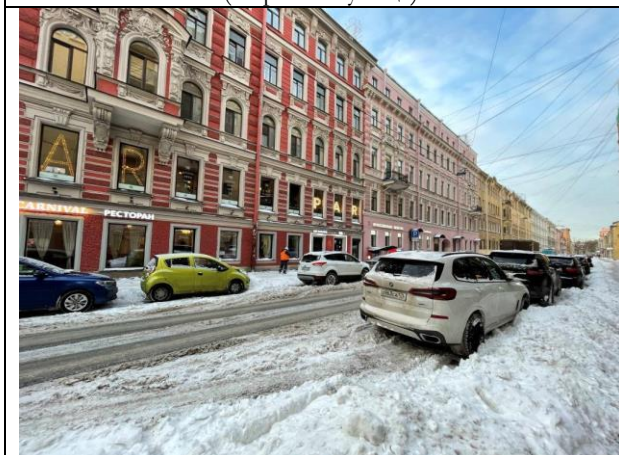


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Манежный переулок)

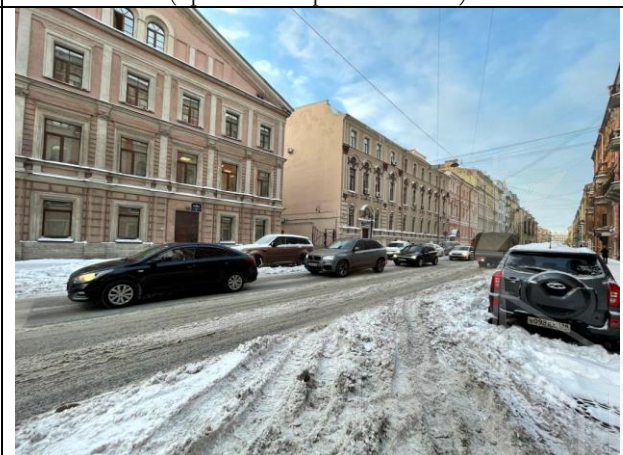


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Рысаева)

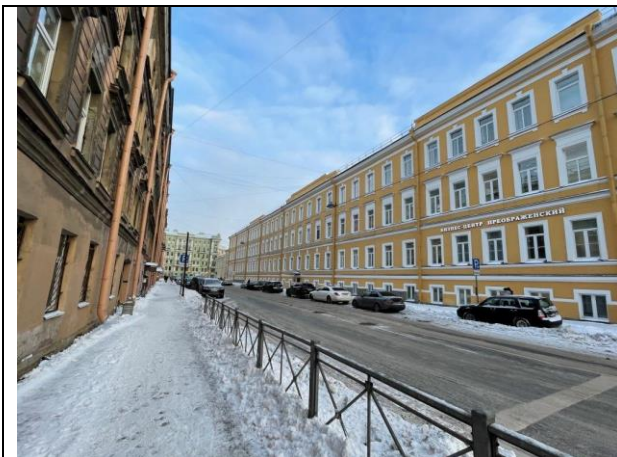


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Радищева)

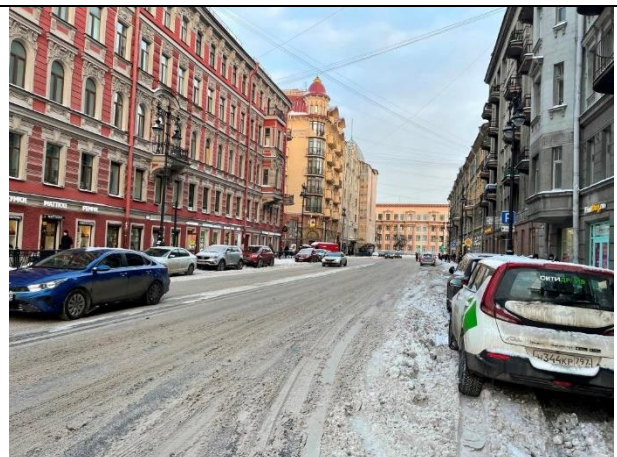


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)



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. 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. Адрес объекта оценки



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки

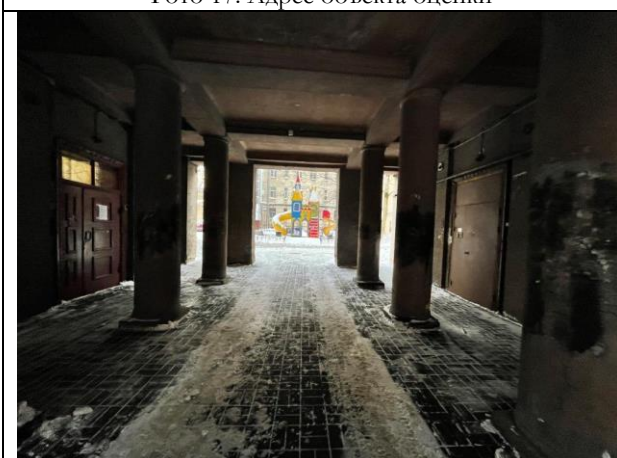


Фото 19. Проход через арку к объекту оценки

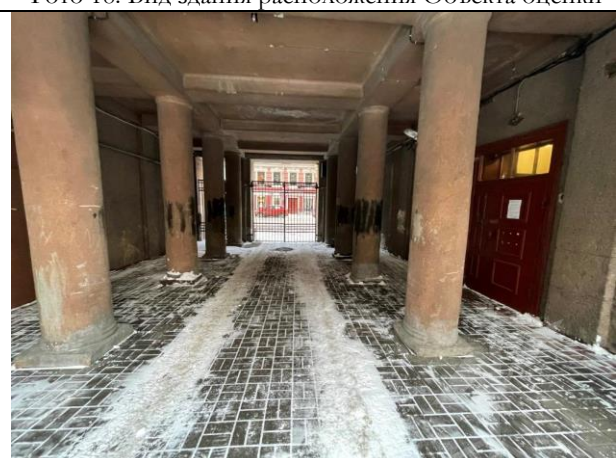


Фото 20. Проход через арку к объекту оценки





Фото 21. Входная группа объекта оценки



Фото 22. Лестничный проем Объекта оценки



Фото 23. Лестничный проем Объекта оценки



Фото 24. Входная группа Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

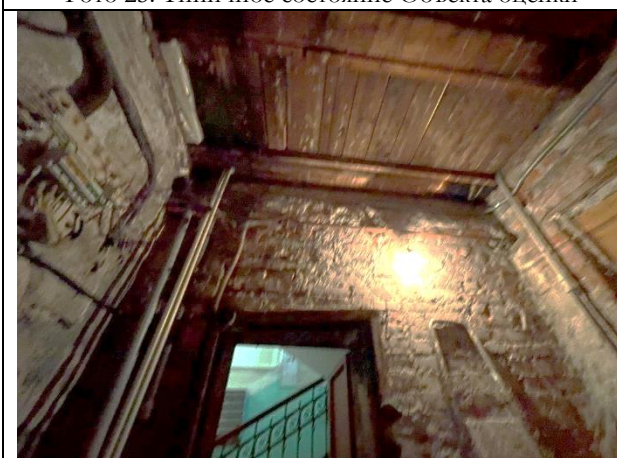


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

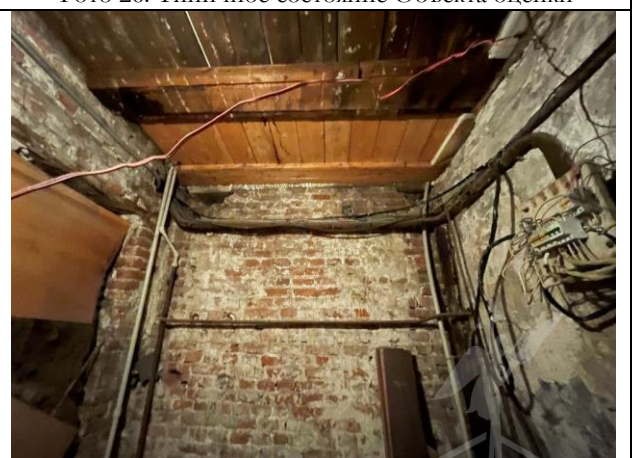


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

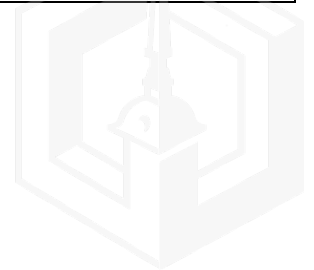




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Оконная группа Объекта оценки



Фото 31. Оконная группа Объекта оценки



Фото 32. Внутри дворовая территория объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 14 декабря 2022 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Восстания, дом 53, литера А, помещение 3-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001276:2325	4,3	1 этаж	*	++	*	+	—	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора из-под арки;
- Состояние: удовлетворительное;
- Оконный проем имеется, зашит металлическим листом
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, в ч.п.1 на стене установлены электрические автоматы управляющие наружным освещением здания;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 06.09.2022 г., в помещении выявлены перепланировки: оконный проем в ч.п.1 зашит.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Восстания в доме № 53, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 4,3 кв.м. Вход в помещение общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. На объекте имеются инженерные коммуникации: электроснабжение, канализация, отопление.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Восстания характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной» линии улицы Восстания. Объект расположен на внутри дворовой территории. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие вход с улицы, в основном используются под торговую и сервисную функцию (кафе «Френдс», кофейня «Vaffel», салон красоты «Виктория» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	500 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	116 279
Диапазон стоимости, руб.	450 000 – 550 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	96 899

*

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.

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

