

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенных помещений по адресу:

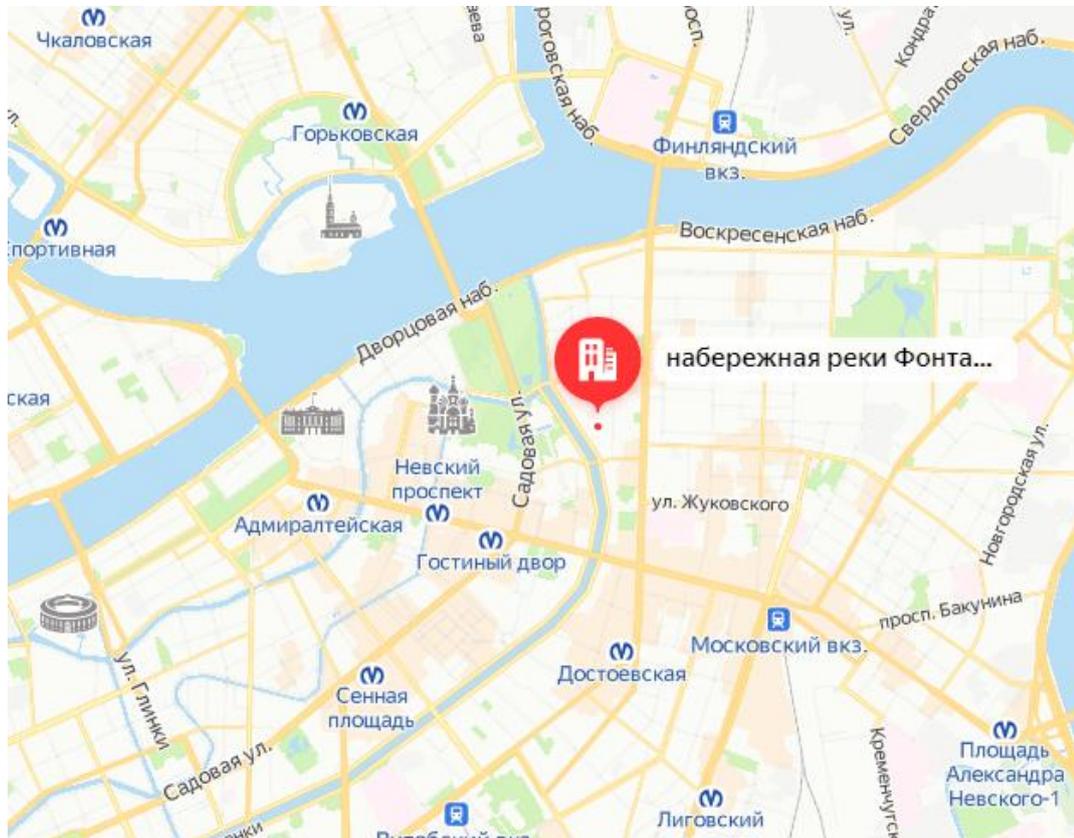
Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 24, литера В,
помещение 1-Н, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

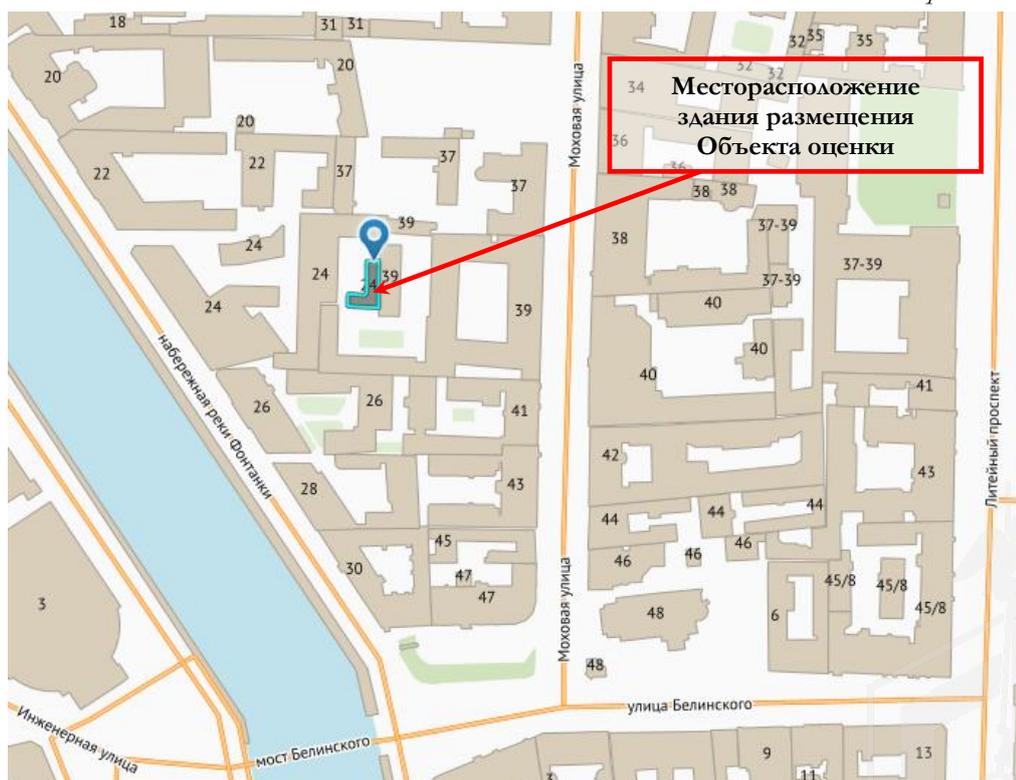
- 1.1. Дата оценки: 18 января 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет РГГС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001189:2024
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1874
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенных помещений

Общие характеристики помещений

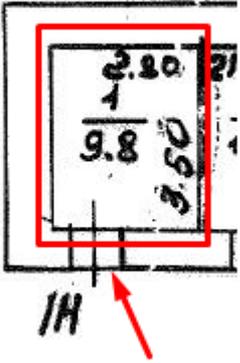
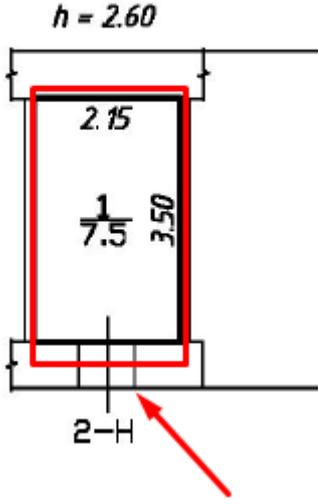
	1-Н	2-Н
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001189:3183	78:31:0001189:3184
Общая площадь, кв. м	9,8	7,5
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	1 этаж
Высота потолка	2,6	2,6
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	удовлетворительное
Оконные проемы	нет	нет
Вход	отдельный со двора	отдельный со двора*
Инженерные коммуникации	есть (в соответствии с письмом Администрации Центрального района СПб №01-10-6625/22-0-1 от 22.07.2022)	
Текущее использование	помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы	помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 8.07.2022 г. в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• перегородка между ч.п.1 пом. 1-Н и ч.п.1 пом. 2-Н демонтирована	проход в помещение осуществляется через пом. 1-Н; согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 8.07.2022 г. в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• перегородка между ч.п.1 пом. 1-Н и ч.п.1 пом. 2-Н демонтирована• вход в помещение зашит

*Примечание: вход в помещение осуществляется через помещение 1-Н

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/73127/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

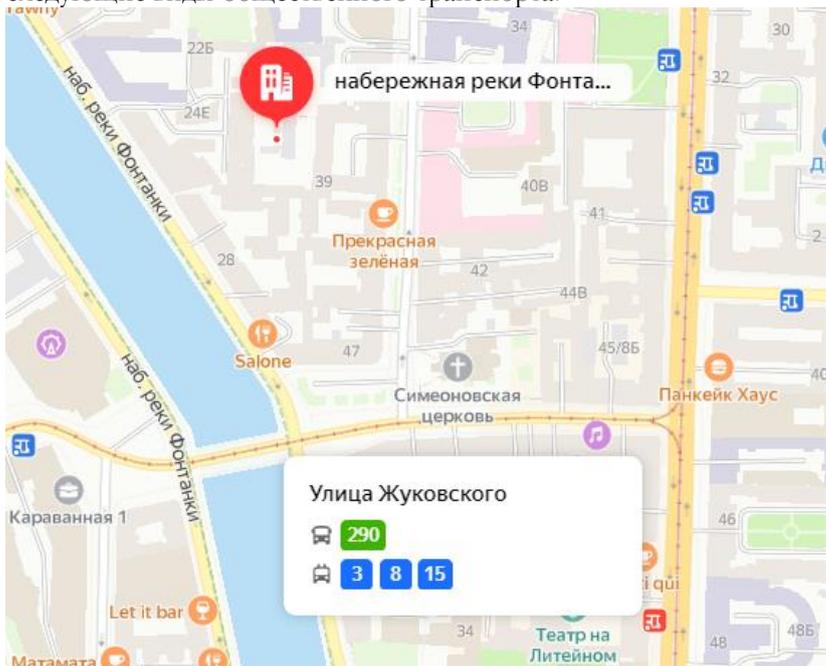
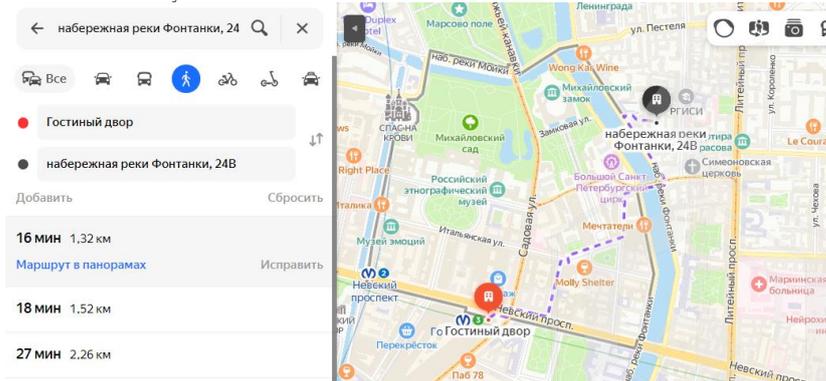


План помещений

	
<p style="text-align: center;">1-Н</p>	<p style="text-align: center;">2-Н</p>
<p>— границы Объекта оценки;  — вход в Объект оценки (отдельный со двора);</p>	<p>— границы Объекта оценки;  — вход в Объект оценки (отдельный со двора);</p>



2.3.1. 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 на внутри дворовой территории набережной реки Фонтанки. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «LaCellesta», галерея искусств «KGallery», и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, мини-гостиницы и хостелы (гостиница Адванс-Трио и др.), 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 4-7-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В ближайшем окружении расположены Летний сад, инженерный сквер, Михайловский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Недалеко находится Симоновская церковь. Имеется много учреждений культуры и искусства</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>Набережная реки Фонтанки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «улица Жуковского» находится на Литейном проспекте, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Гостинный двор» расположена на расстоянии около 1320 м от Объекта оценки, что составляет около 16 минут пешком.</p> 

2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выписками из ЕГРН от 02.03.2022г. № КУВИ-001/2022-28780288 и от 17.06.2022 г. без номера, ограничение прав и обременения объектов недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 31.05.2022 года №07-1807/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 24, литера В 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 охранный 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

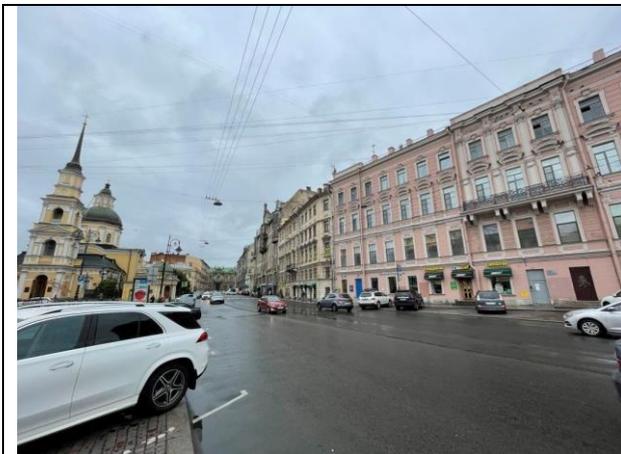


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Белинского)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Инженерная улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Караванная улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Фонтанки)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная реки Фонтанки)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 13. Адрес Объекта оценки



Фото 14. Вид здания Объекта оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 21. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки

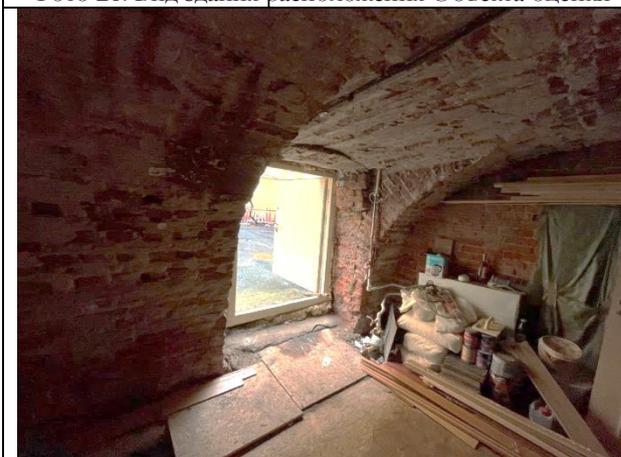


Фото 23. Входная группа Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

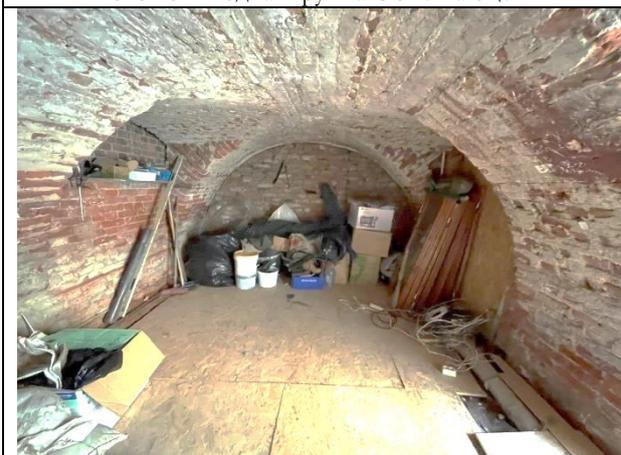


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акты осмотра помещения

АКТ контрольного осмотра помещения от 18 января 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 24, литера В, помещение 1-Н

2. Данные по помещению:

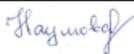
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001189:3183	9,8	1 этаж	*	—	*	—	—	+	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы отопления;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы;
- согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 8.07.2022 г. в помещении имеются перепланировки:
 - перегородка между ч.п.1 пом. 1-Н и ч.п.1 пом. 2-Н демонтирована

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



А К Т
контрольного осмотра помещения от 18 января 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 24, литера В, 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	78:31:0001189:3184	7,5	1 этаж	*	—	*	—	—	+	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы отопления;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- проход в помещение осуществляется через пом. 1-Н;
- согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 8.07.2022 г. в помещении имеются перепланировки:
 - перегородка между ч.п.1 пом. 1-Н и ч.п.1 пом. 2-Н демонтирована вход в помещение 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 встроенные нежилые помещения 1-Н, 2-Н, расположенные на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на набережной реки Фонтанки в доме №24, литера В.
- Этаж расположения оцениваемых помещений – первый, суммарная площадь помещений составляет 17,3 кв. м. Вход в помещения – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный. Оконные проемы отсутствуют.
- 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 локации Объект оценки, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «LaCellesta», галерея искусств «KGallery», и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, мини-гостиницы и hostels (гостиница Адванс-Трио и др.), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 000 000	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	1 666 666,67	
Стоимость Объекта оценки в составе помещений	помещение 1-Н	помещение 2-Н
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	1 130 000	870 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	115 306	116 000
Диапазон стоимости, руб.	1 017 000 - 1 243 000	783 000 - 957 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	941 666,67	725 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	96 088	96 667

** 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 в 2022 году несколько раз³ 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=680824
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=670054

