

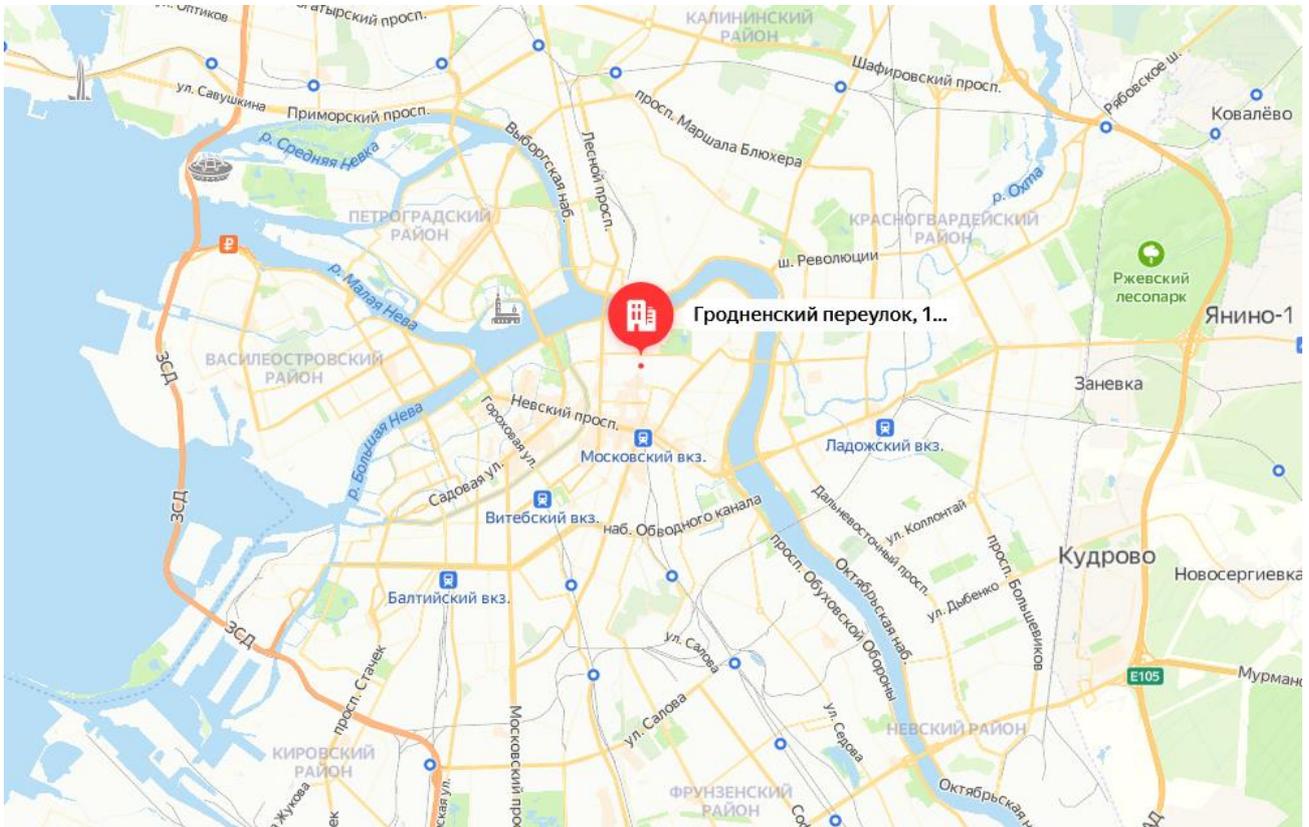
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, Гродненский переулок, дом 12-14, литера А, помещение 4-Н**

1. Данные об отчете

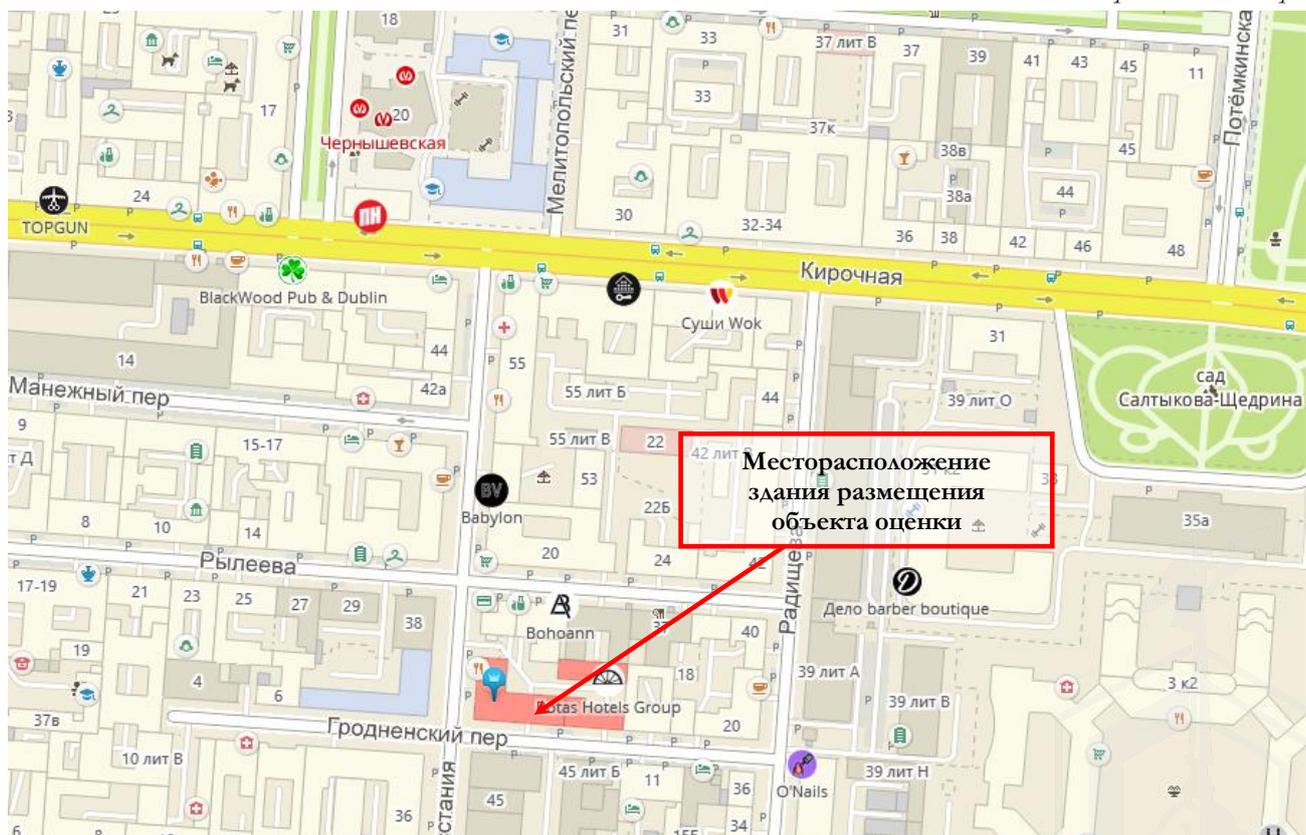
- 1.1. Дата проведения оценки: 14 февраля 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет <https://2gis.ru/spb>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

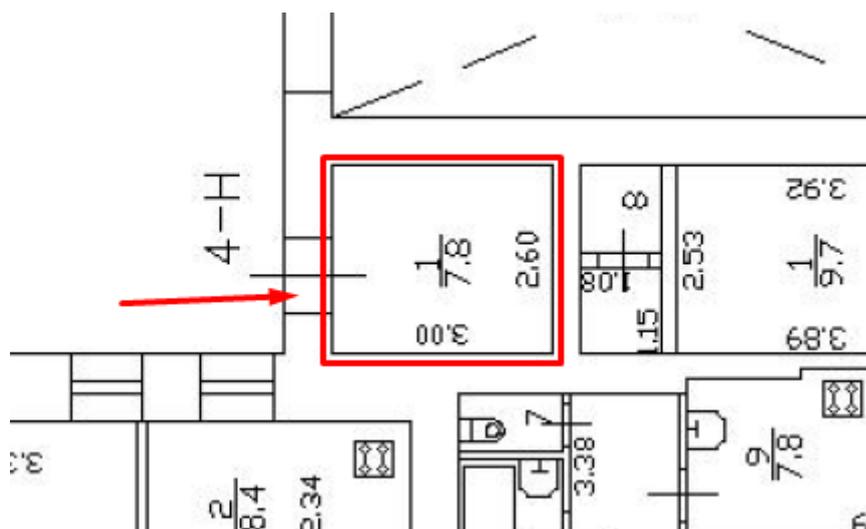
Кадастровый номер	78:31:0001211:2006
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1899
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001211:2211
Общая площадь, кв. м	7,8
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	2,5-3
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие перепланировок	перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется

План помещения

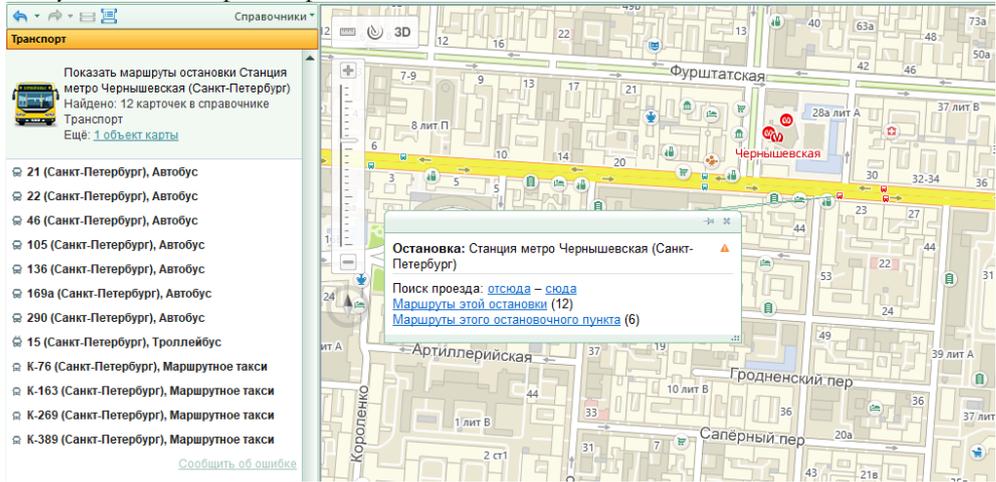
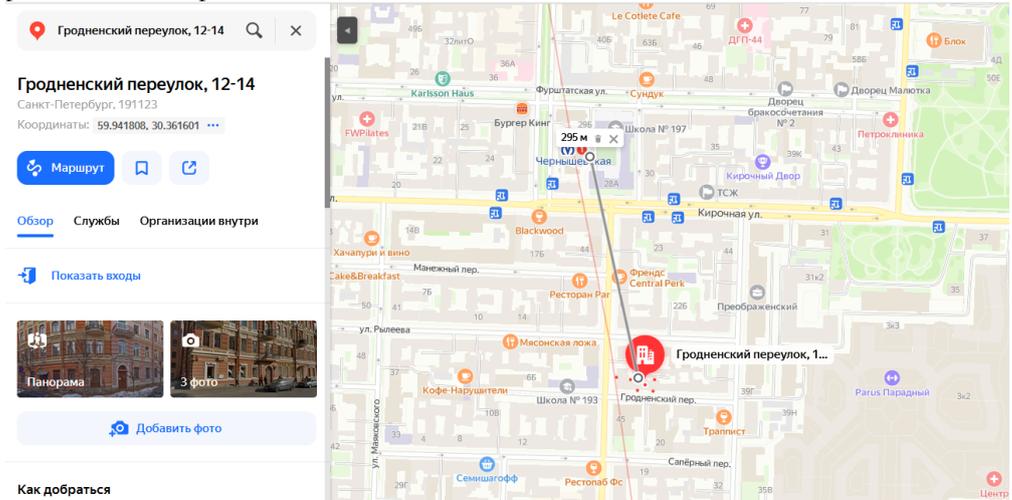


- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки (отдельный со двора);

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Гродненского переулка. Вход в оцениваемое помещение со двора здания. Встроенные коммерческие помещения в ближайшем окружении на нижних этажах используются, в основном для объектов сервиса (офисы, магазины, например, адвокатское бюро АСБ, кафе вьетнамского стрит-фуда «Дед хо», магазин платяев «МАРЬИСЯ», сеть стоматологический клиник «Пандент» и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется преимущественно 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен сад Салтыкова-Щедрина и Таврический сад.

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

скверов, детских площадок и т.д.)	В районе расположения Объекта оценки имеется множество объектов социального назначения (детские сады, школы и другие).
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и на дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Гродненский переулок характеризуется невысокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие транспортные и пешеходные потоки характерны ближайшей крупной магистрали Центрального района – улице Кирочной, которая расположена на расстоянии около 200 м.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «станция метро Чернышевская», согласно данным 2ГИС, расположена на удалении около 300 м, где курсируют следующие виды транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская», согласно данным Яндекс-Карты, расположена на расстоянии около 295 м от Объекта оценки.</p> 

2.3.3. Обременения объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН 16.05.2022г. № КУВИ-001/2022-73518298, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 14.06.2022 № 07-1938/22-0-0, объект по адресу г. Санкт-Петербург, Гродненский переулок, дом 12-14, литера А 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 зоне 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 01.08.2021) «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). Год постройки здания, в котором расположен Объект оценки, – 1899, то есть здание является историческим.

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 оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)

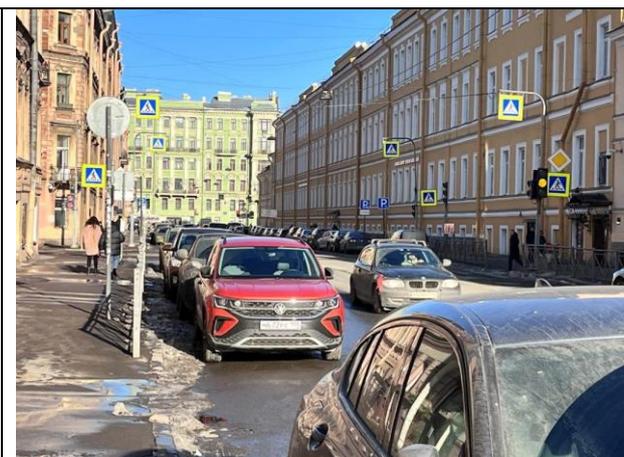


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)

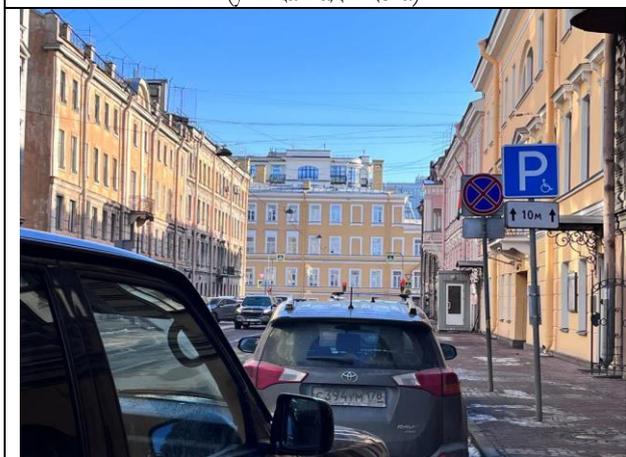


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Рылеева)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Рылеева)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)

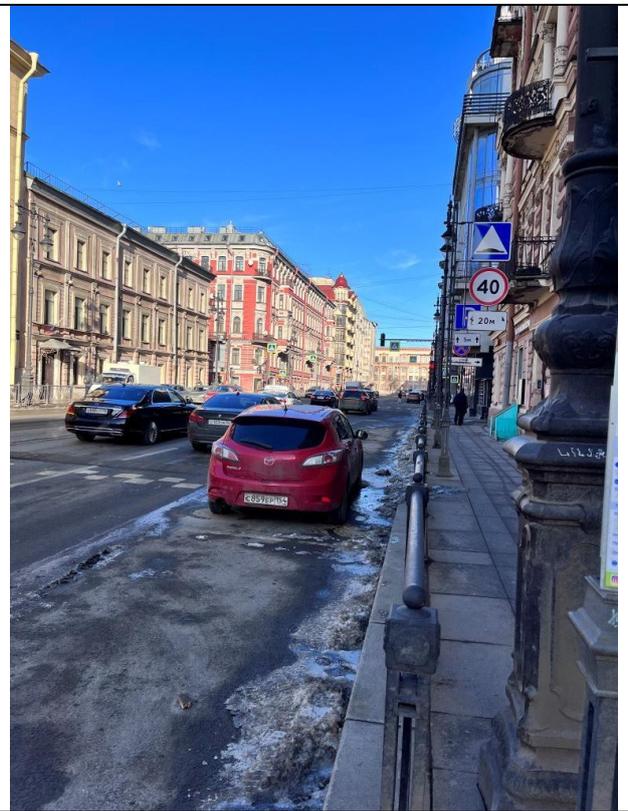


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)

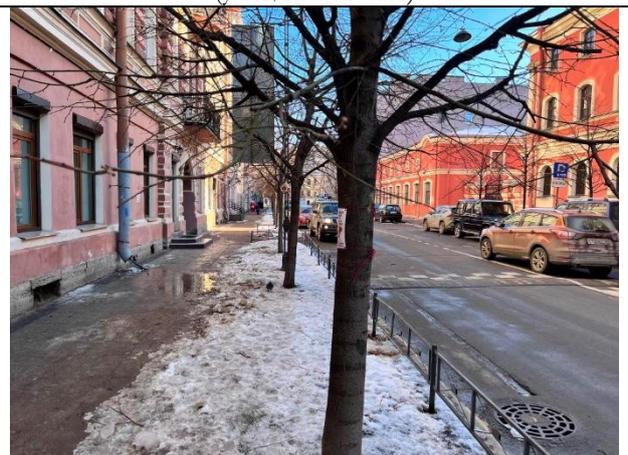


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гродненский переулок)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гродненский переулок)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

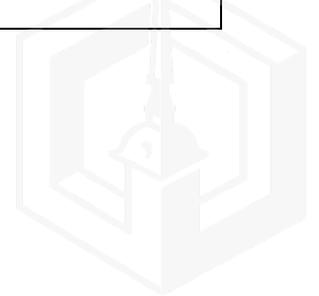




Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки



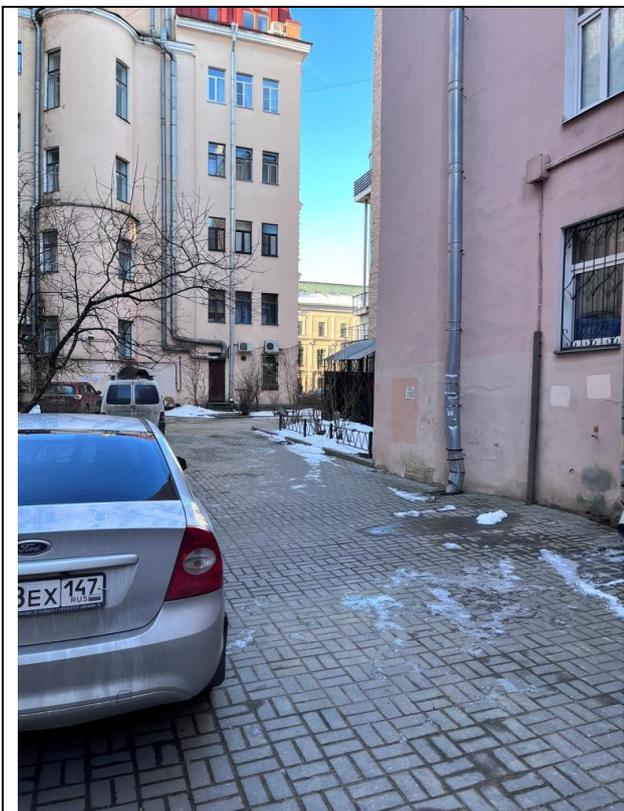


Фото 15. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Адрес Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 14 февраля 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Гродненский переулок, дом 12-14, литера А, помещение 4-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001211:2211	7,8	первый	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
- Визуально перепланировки не выявлены.

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Гродненском переулке в доме 12-14, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 7,8 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Помещение инженерно обеспечено (электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление).
- Доступ к Объекту оценки не ограничен. Гродненский переулок характеризуется невысокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие транспортные и пешеходные потоки характерны ближайшей крупной магистрали Центрального района – улице Кирочной, которая расположена на расстоянии около 200 м.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Гродненского переуллка. Вход в оцениваемое помещение со двора здания. Встроенные коммерческие помещения в ближайшем окружении на нижних этажах используются, в основном для объектов сервиса (офисы, магазины, например, адвокатское бюро АСБ, кафе вьетнамского стрит-фуда «Дед хо», магазин платьев «МАРЬСЯ», сеть стоматологический клиник «Пандент» и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.

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

Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 040 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	133 333
Диапазон стоимости, руб.	936 000 – 1 144 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	866 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	111 111

*

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