

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

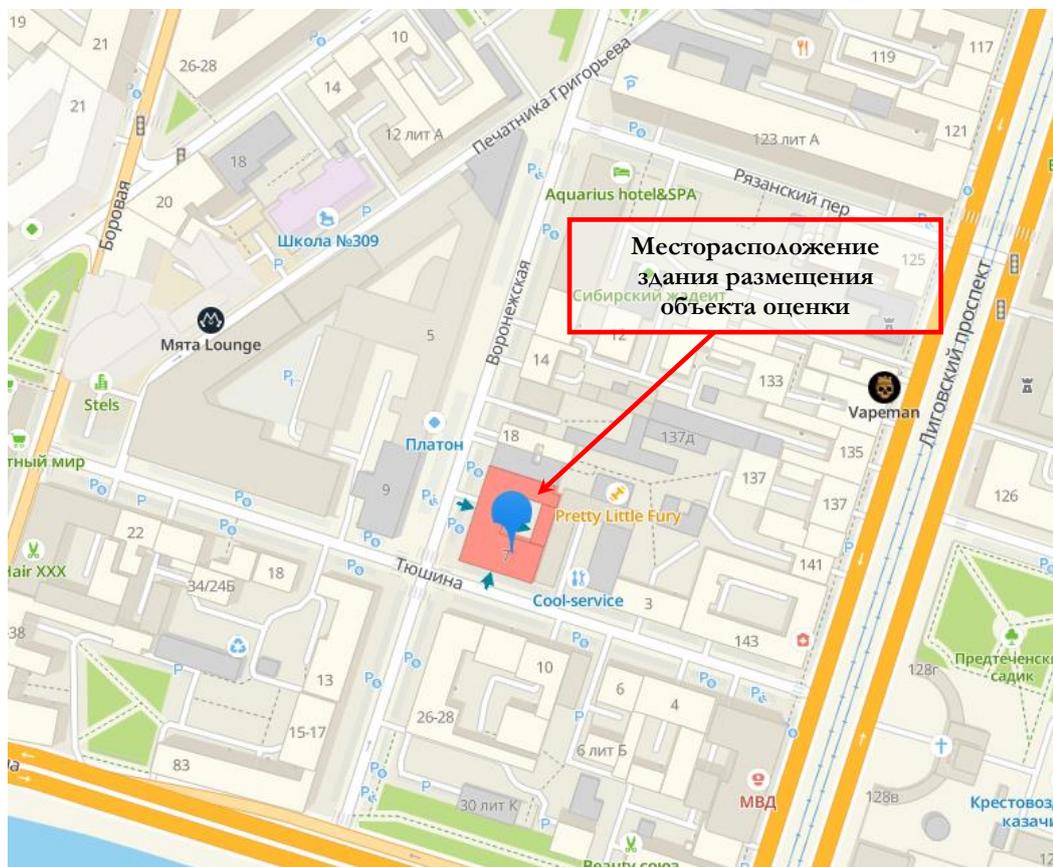
г. Санкт-Петербург, улица Воронежская, дом 22-24, литера А, помещение 9-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 3 апреля 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001707:2015
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917 год
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

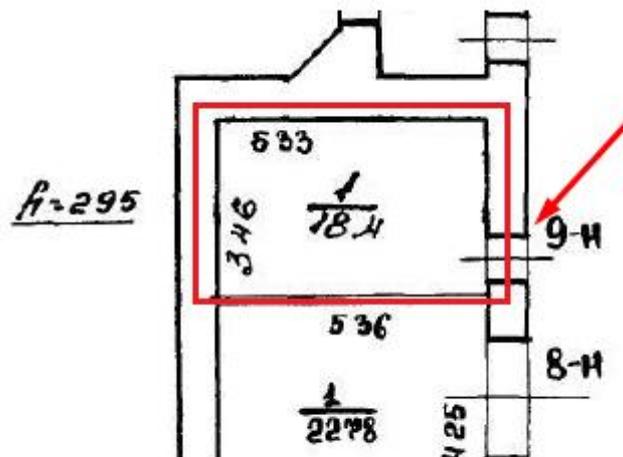
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001707:2463
Общая площадь, кв. м	18,4
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения, м.	2,95
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть (оборудован в результате перепланировки)
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление

¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/47725/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 14.02.2023 г., в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> • ч.п.1 оборудован оконный проем;

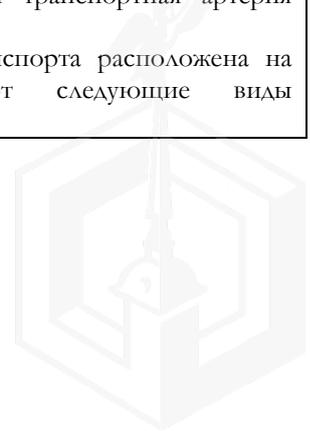
План помещения

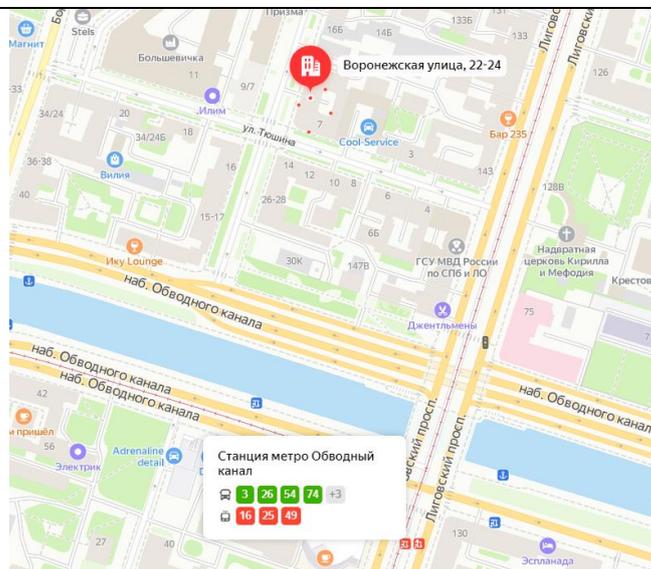


-  — границы Объекта оценки;
 — вход в Объект оценки (отдельный со двора);

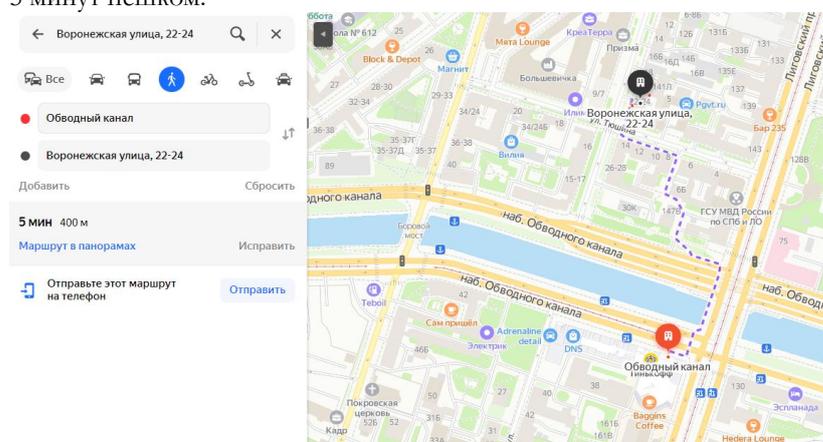
Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Воронежской улицы и улицы Тюшина и образует фронт их застройки. Расположение на «красной» линии. 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, салоны красоты, предприятия общественного питания (Продуктовый магазин, магазин цветов и букетов «Цветы и мь», Салон красоты, Парикмахерская, и пр.) Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности Театр юного зрителя с одноименным садом, Багратионовский сквер. Недалеко от Объекта оценки расположен Лофт-проект Этажи, Сад Сан-Галли. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Вход во двор, где расположен Объект оценки, осуществляется со стороны Воронежской улицы. Воронежская улица и улица Тюшина характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Рядом проходит Лиговский проспект – крупная транспортная артерия города. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Лиговском проспекте, где курсируют следующие виды общественного транспорта:





Ближайшая станция метро «Обводный канал» расположена на расстоянии около 400 м от Объекта оценки, что составляет около 5 минут пешком.



2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 17.01.2023г. № КУВИ-001/2023-8507500 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 26.01.2023 № 01-43-1574/23-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Воронежская улица, дом 22-24, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(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".

2.3.3. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение Воронежской улицы и улицы Тюшина)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Воронежская улица)

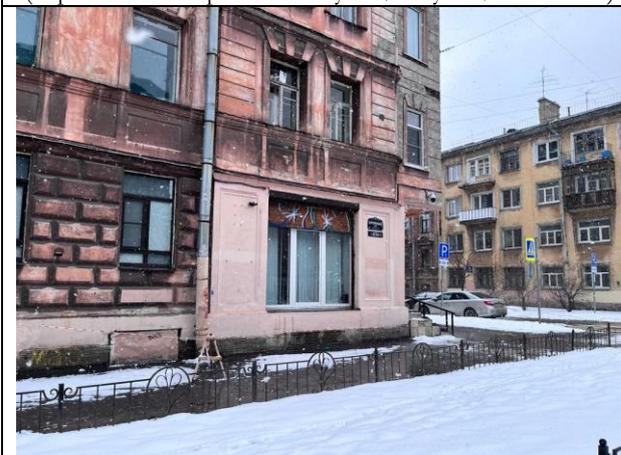


Фото 3. Адрес Объекта оценки



Фото 4. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 5. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 6. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 7. Оконная группа Объекта оценки



Фото 9. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 8. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 3 апреля 2023 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Воронежская, дом 22-24, литера А, помещение 9-Н
2. Данные по помещению:

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:31:0001707:2463	18,4	первый	*	+	*	+	—	+	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: отдельный вход со двора.
- Состояние: удовлетворительное.
- Наличие коммуникаций: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 14.02.2023 г. в помещении имеются перепланировки:
 - в ч.п.1 оборудован оконный проем;

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 9-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Воронежской улице в доме №22-24, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 18,4 кв.м., высота потолка в помещении – 2,95 м. Вход в помещение – отдельный со двора. В результате перепланировки в помещении имеется оконный проем. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект обеспечен инженерными коммуникациями – электроснабжением и отоплением.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, а также объектов культуры и искусства.
- 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, салоны красоты, предприятия общественного питания (Продуктовый магазин, магазин цветов и букетов «Цветы и мы», Салон красоты, Парикмахерская, и пр.).

Учитывая вышесказанное, а именно характер района расположения Объекта, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого в том числе складского) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 650 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	89 674
Диапазон стоимости, руб.	1 485 000 – 1 815 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 375 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	74 728

*

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

