Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 20, литера А, помещение 44-Н

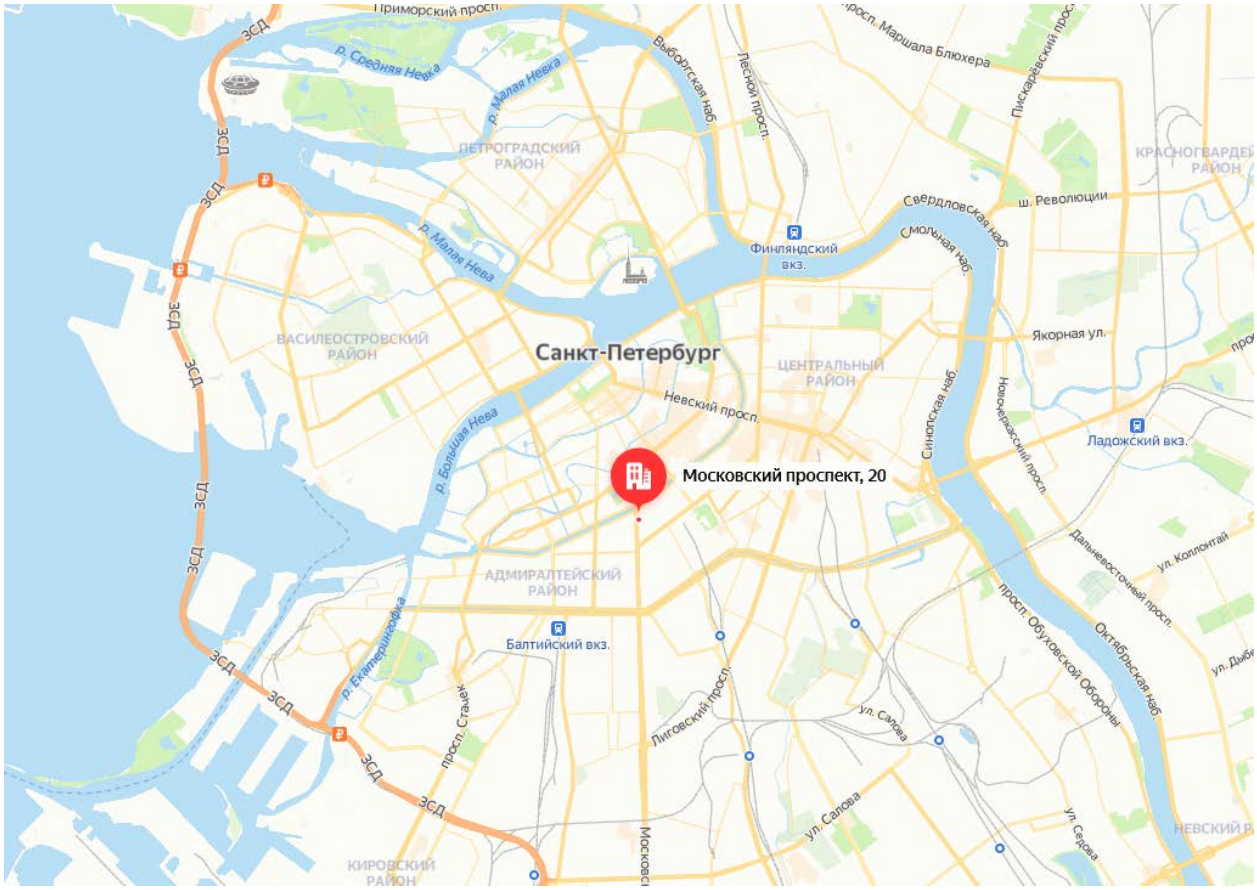
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 20 февраля 2023 г.

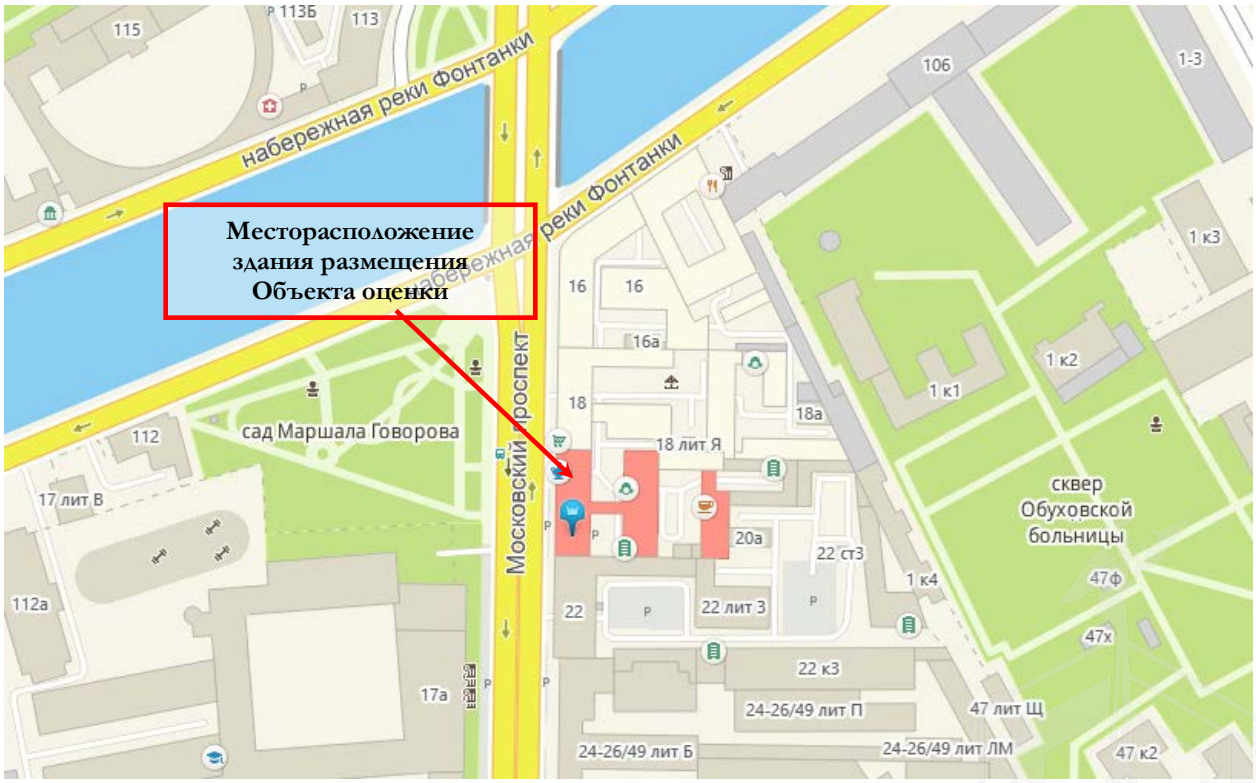
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес https://2gis.ru/spb/geo/

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки[1]

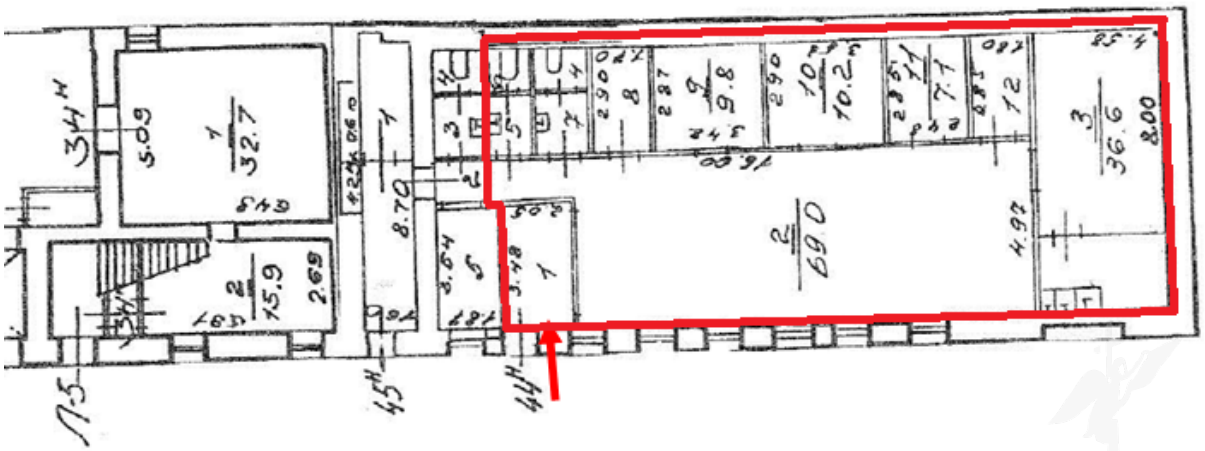
Кадастровый номер	78:32:0001617:2008
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1829
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001617:2299
Общая площадь, кв. м	156,7
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Высота помещения	2,99 м [2]
Заглубление	0,85 м
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Наличие перепланировок	Согласно акту обследования объекта нежилого фонда от 10.12.2021 г., в помещении имеются перепланировки: • перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтированы; • перегородки с дверью между ч.п.4, ч.п.7 и ч.п.8 демонтированы; • двойной проем между ч.п.2 и ч.п.8 заштт; • перегородка между ч.п.2 и ч.п.б/н демонтирована; • в ч.п.2 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые ч.п.; • перегородка с дверным проемом между ч.п.2 и ч.п.11 демонтирована; • перегородка между ч.п.11 и ч.п.12 демонтирована; • оконный проем в ч.п.2 переоборудован в дверной
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

План помещения

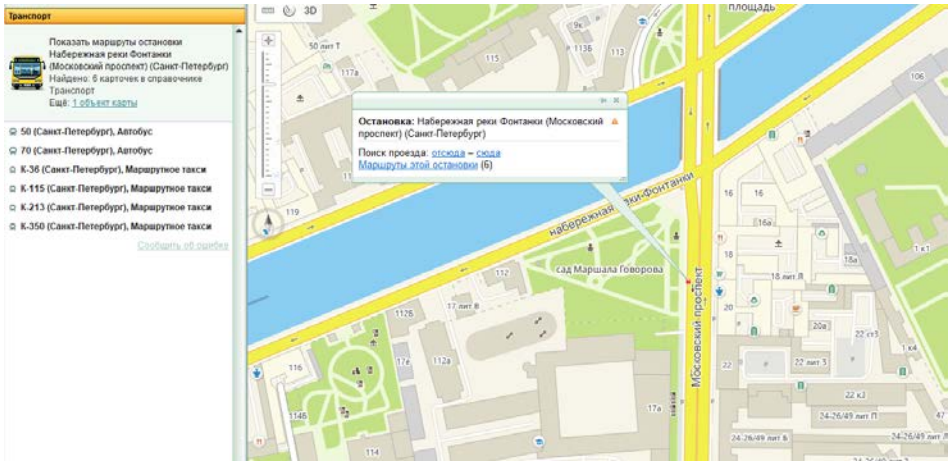
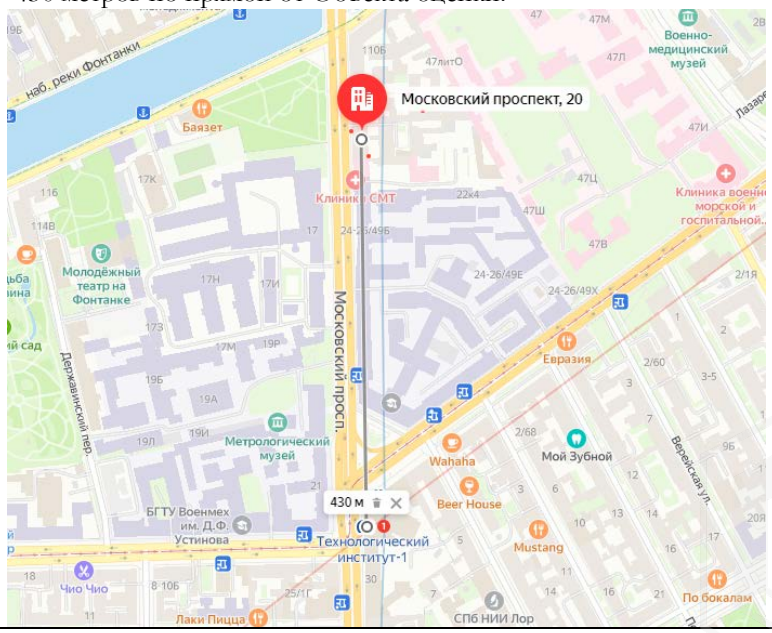


— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки отдельный со двора;

[1]Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» https://gorod.gov.spb.ru/facilities/104539/info/; Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru/#/search/

[2] Согласно Приложению к письму КИО от 15.10.2019 г. №762284-/19

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки Московского проспекта. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (столовая «Наша кухня», интернет-магазин «Очки недорого», фотоцентр «Зеленый квадрат», галерея «ABart», сеть пиццерий «Додо Пицца» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (деловой центр «Парма», БЦ «Адмиралтейский», Ателье по пошиву и ремонту одежды 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 средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен в ядре исторического центра Санкт-Петербурга, включенного ЮНЕСКО в Список всемирного наследия, в границах Адмиралтейского муниципального округа. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В частности, Объект оценки расположен рядом со сквером Обуховской обороны, в шаговой доступности расположено множество других скверов и садов.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Московском проспекте характеризуется как высокая. На расстоянии около 120 м от Объекта расположена еще одна крупная магистраль района – набережная реки Фонтанки, которая характеризуется высокими транспортными и пешеходными потоками. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Набережная реки Фонтанки/Московский проспект» расположена на напротив здания расположения Объекта оценки, где курсируют следующие автобусы, трамваи и маршрутные такси:  Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена на удалении 430 метров по прямой от Объекта оценки. 

2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 17 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-73647237, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 18.06.2021 № 07-4789/21-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 20, 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: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Здание, в котором расположен Объект оценки, является историческим* (1829 год постройки).

* 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).

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 № 820-7 (ред. от 07.07.2016) «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».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 20, литера А, помещение 44-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Фотографии Объекта оценки

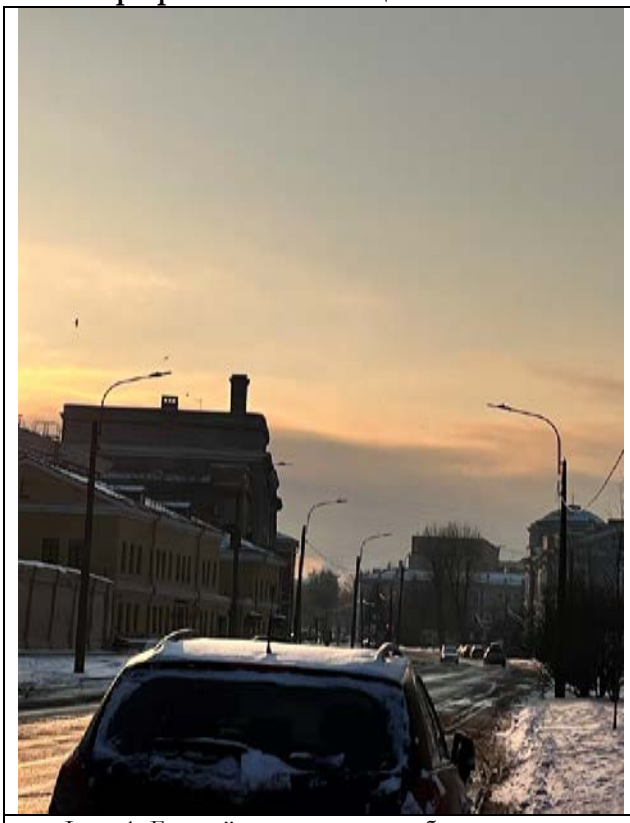


Фото 1. Ближайшее окружение объекта оценки

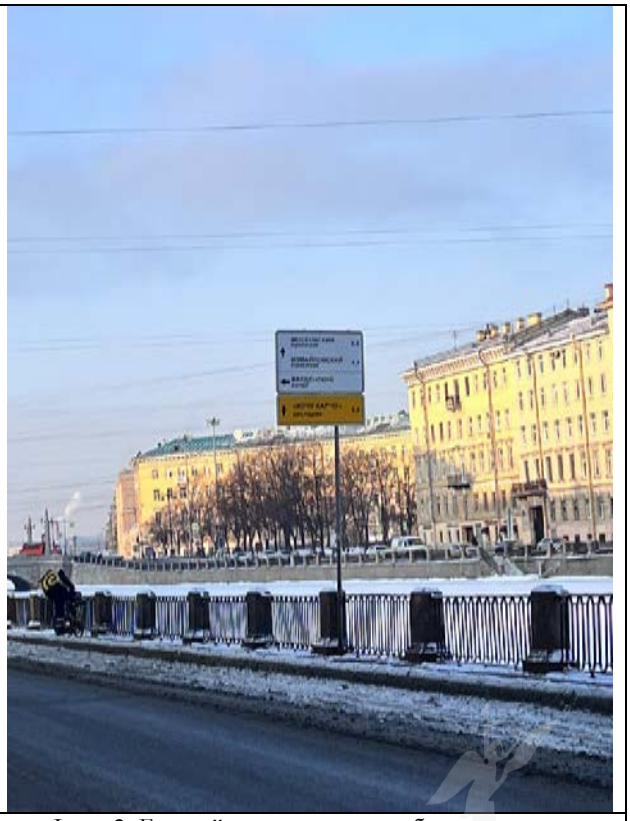
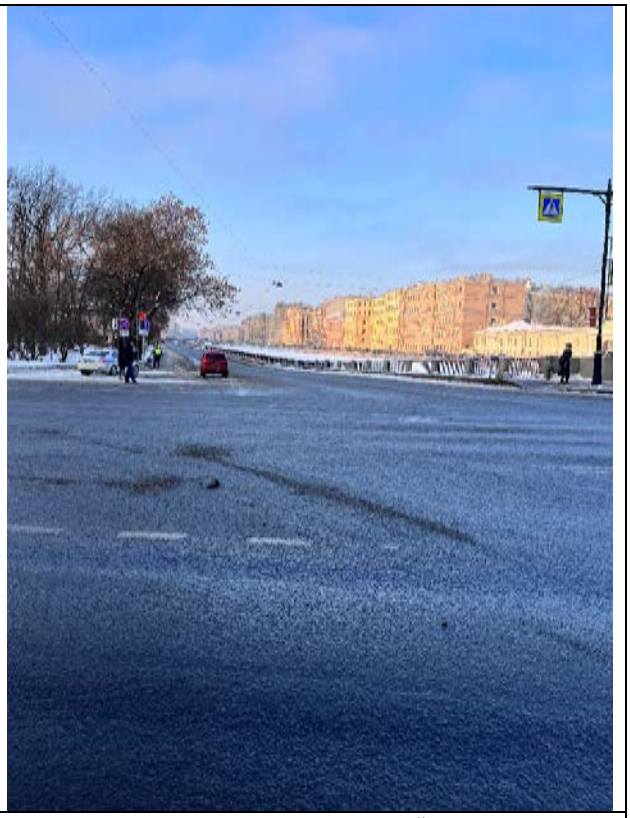


Фото 2. Ближайшее окружение объекта оценки (набережная реки Фонтанки)

	
Фото 3. Ближайшее окружение объекта оценки (Загородный проспект)	Фото 4. Ближайшее окружение объекта оценки (набережная реки Фонтанки)

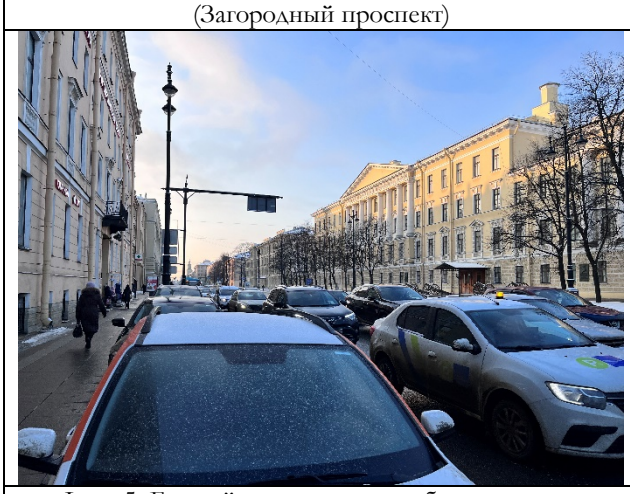
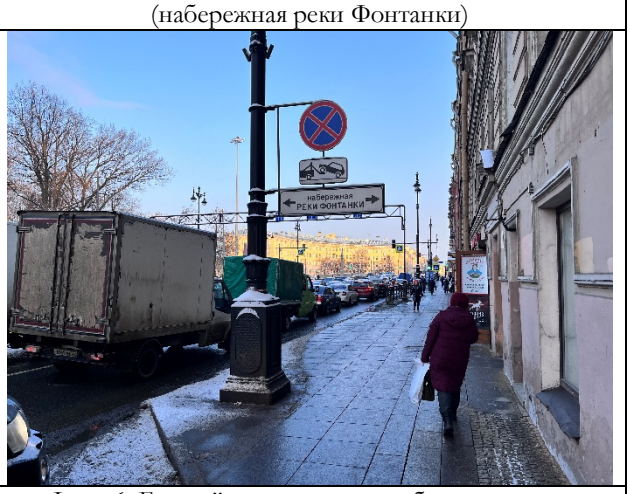

	

Фото 5. Ближайшее окружение объекта оценки	Фото 6. Ближайшее окружение объекта оценки
	
Фото 7. Ближайшее окружение объекта оценки	Фото 8. Вид здания Объекта оценки (Московский проспект)



Фото 9. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение объекта оценки

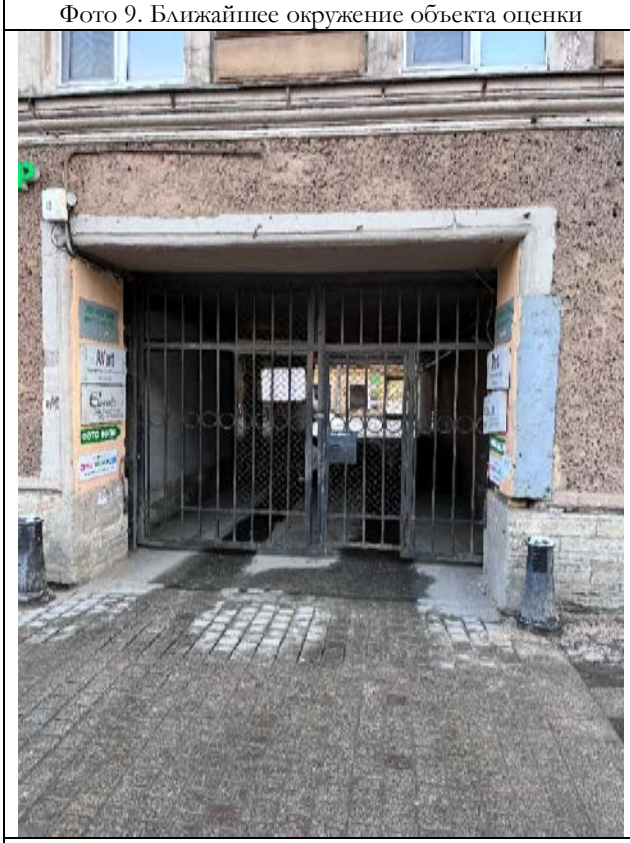


Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутри дворовая территория Объекта оценки

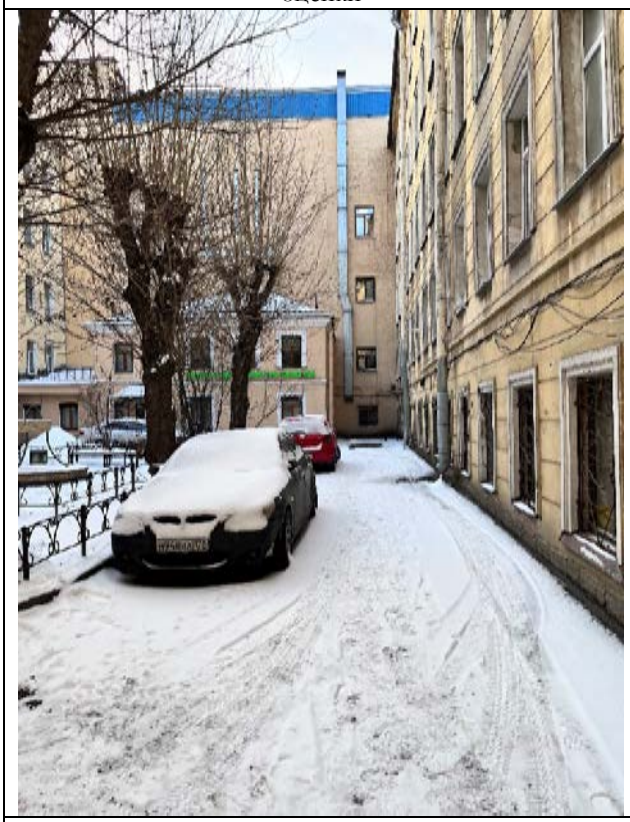


Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки

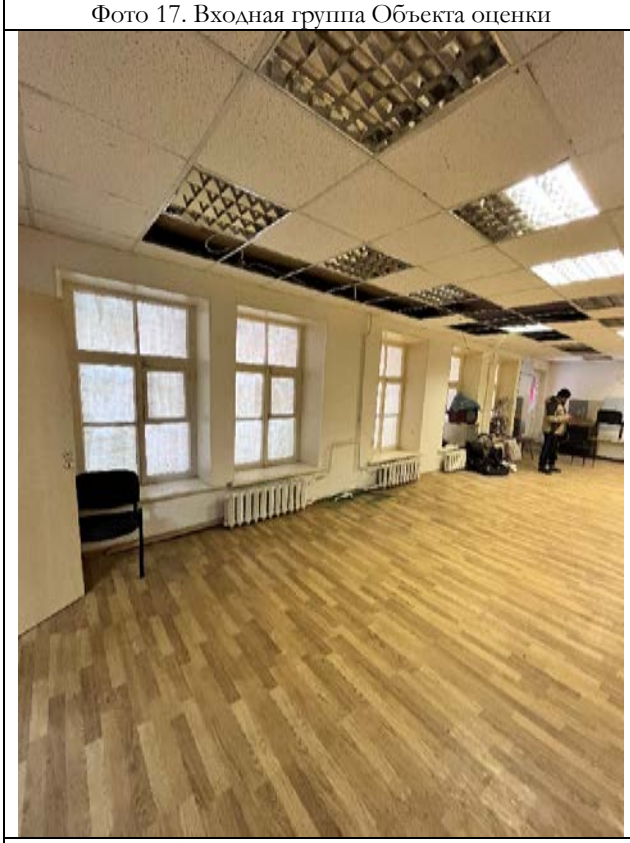


Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки

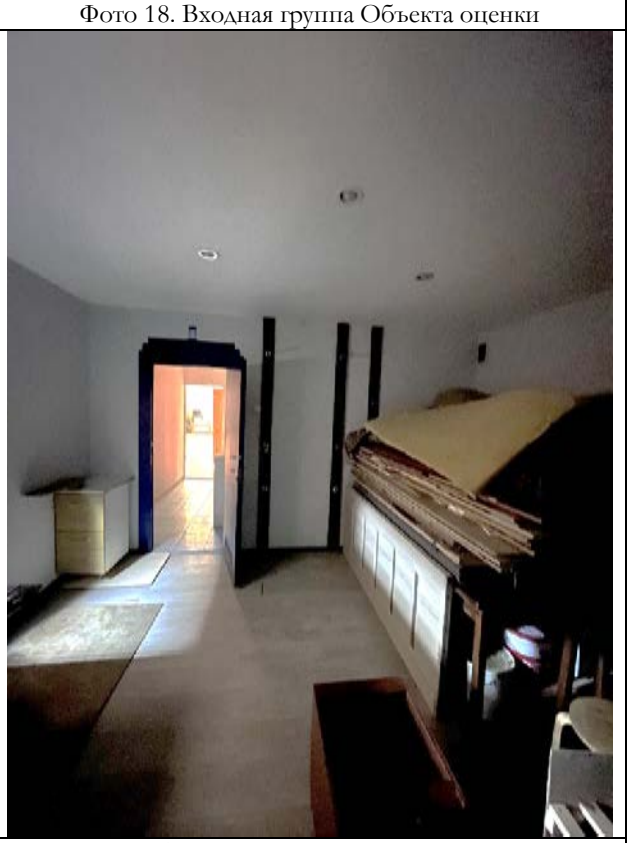


Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

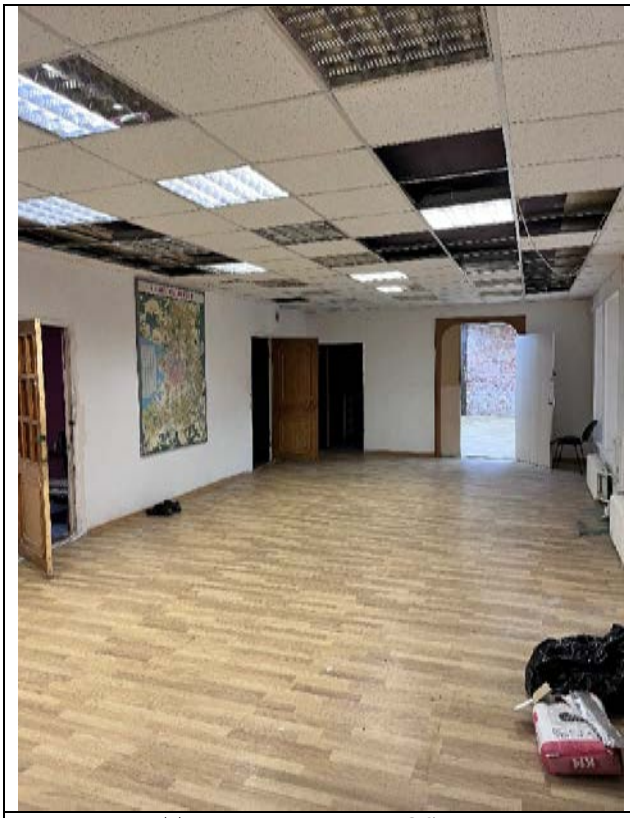
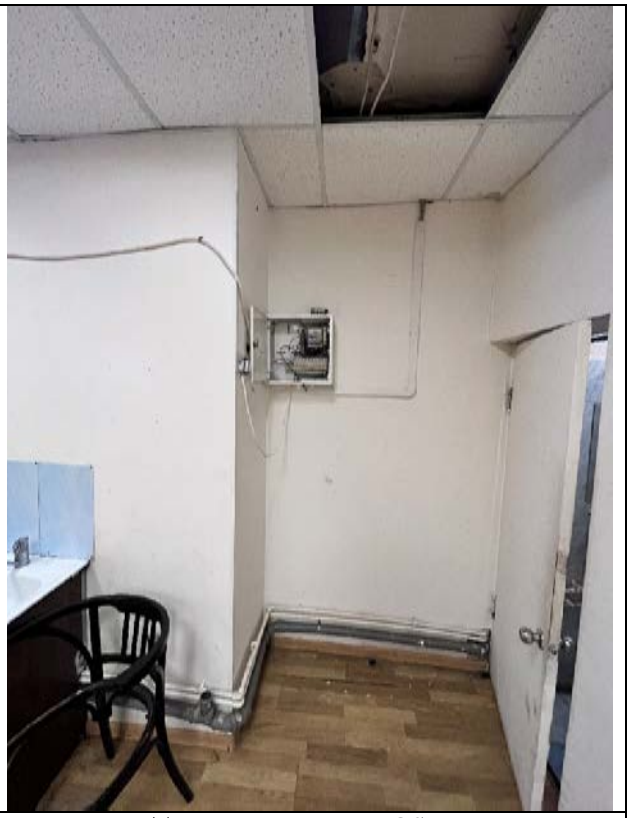
	

Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

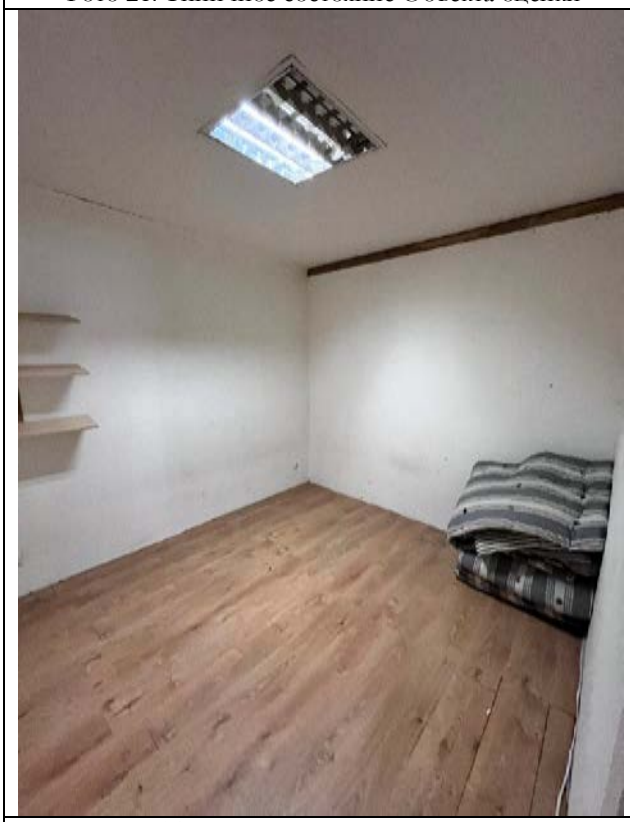



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

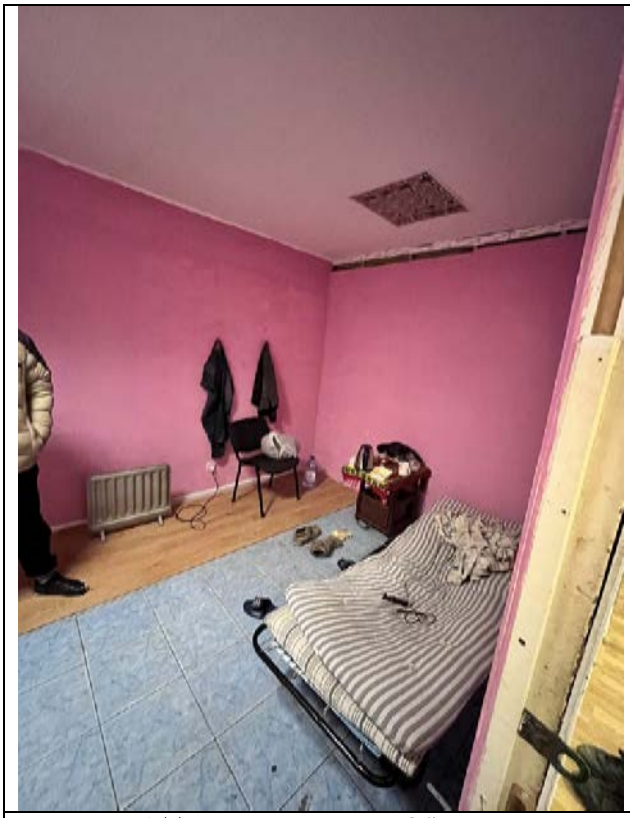


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

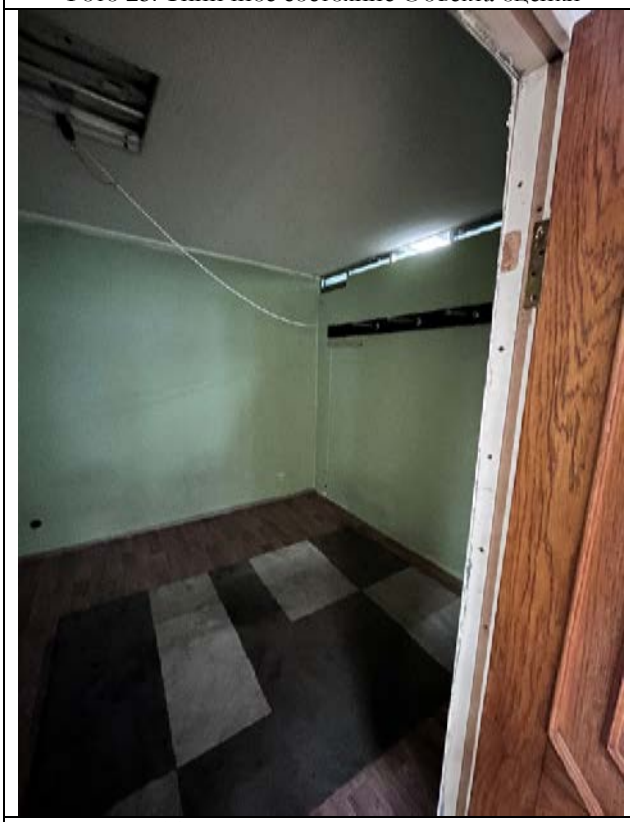


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

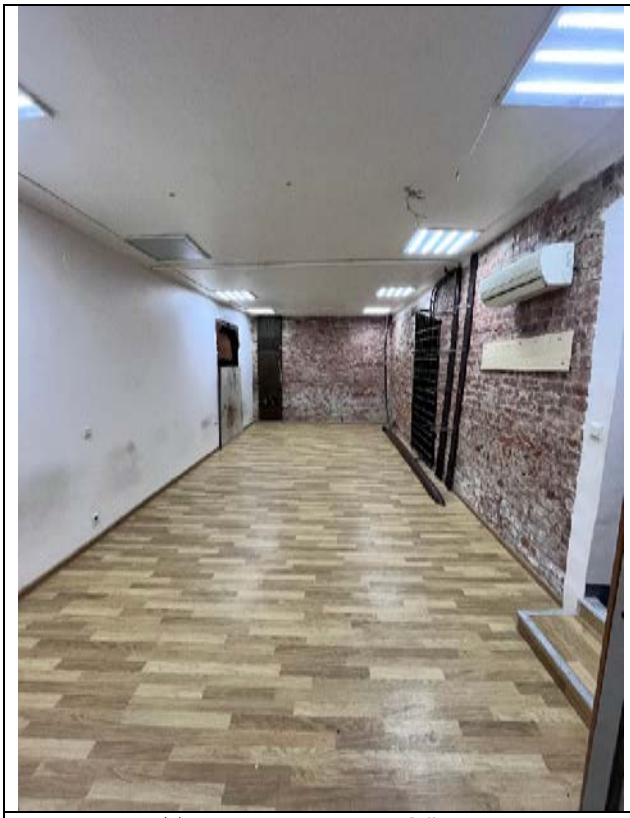
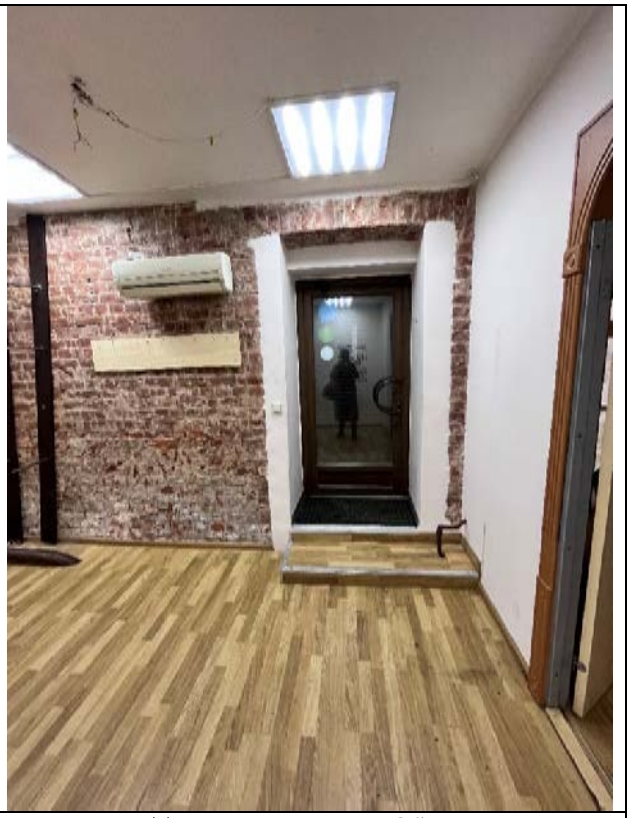
	

Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

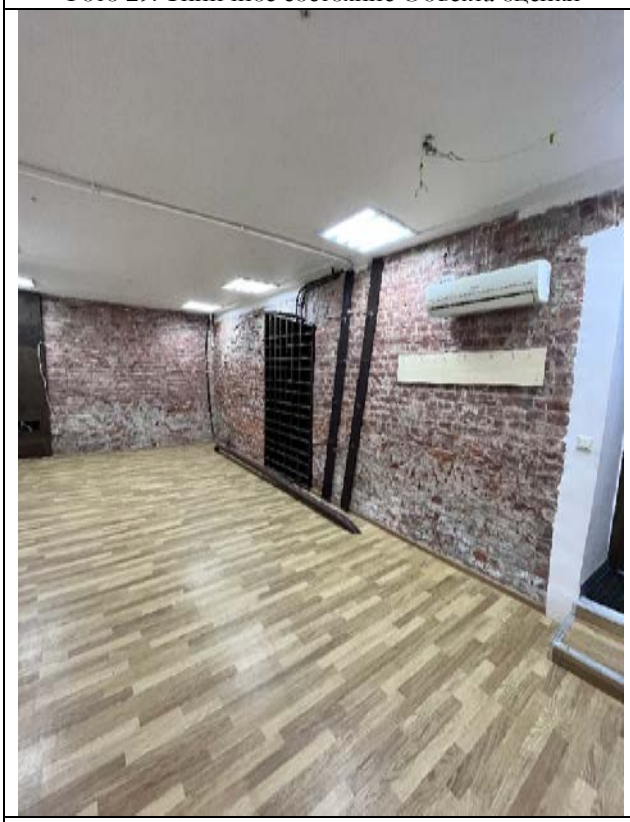



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

	
Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

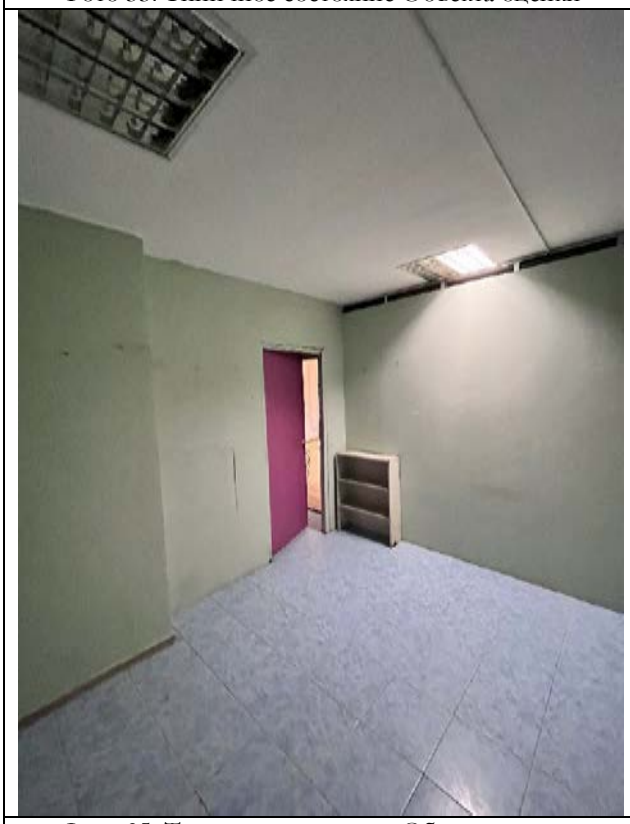
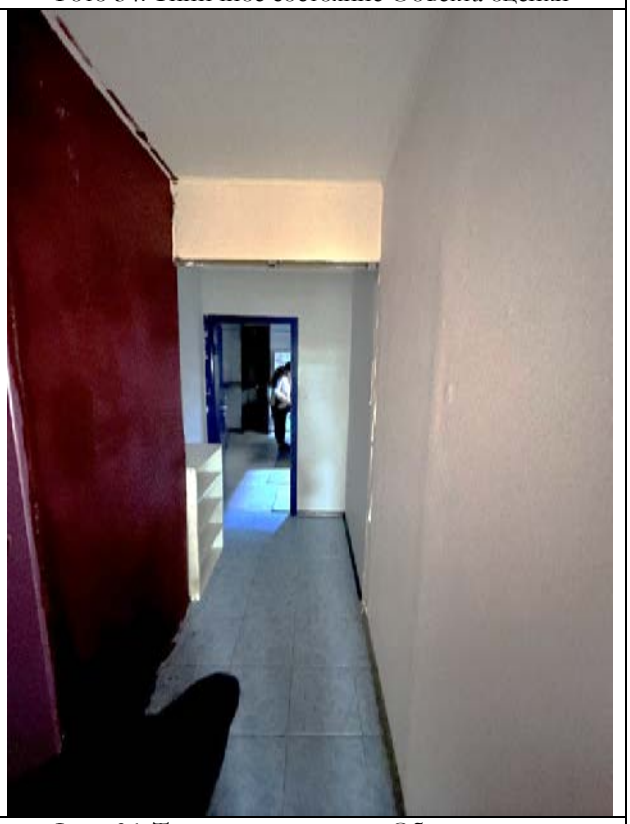

	

Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

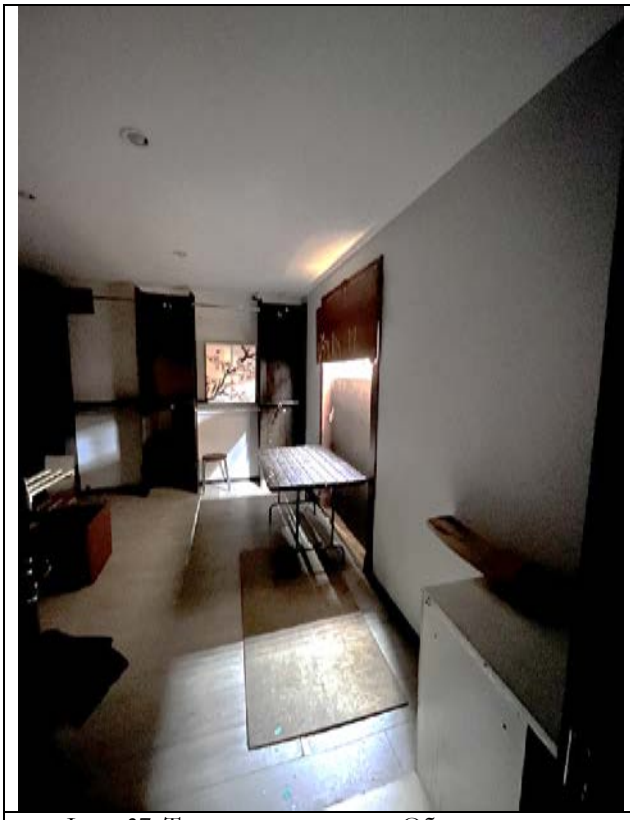


Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки

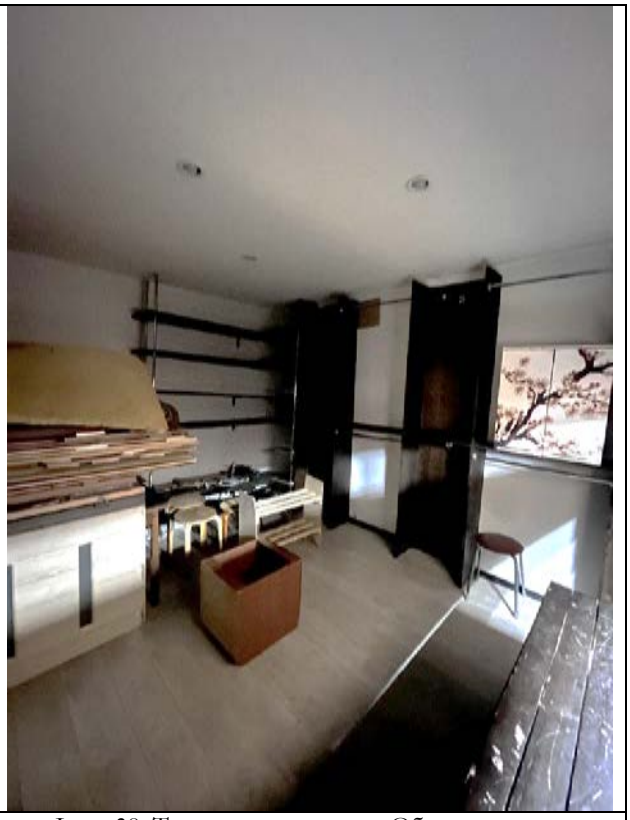


Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

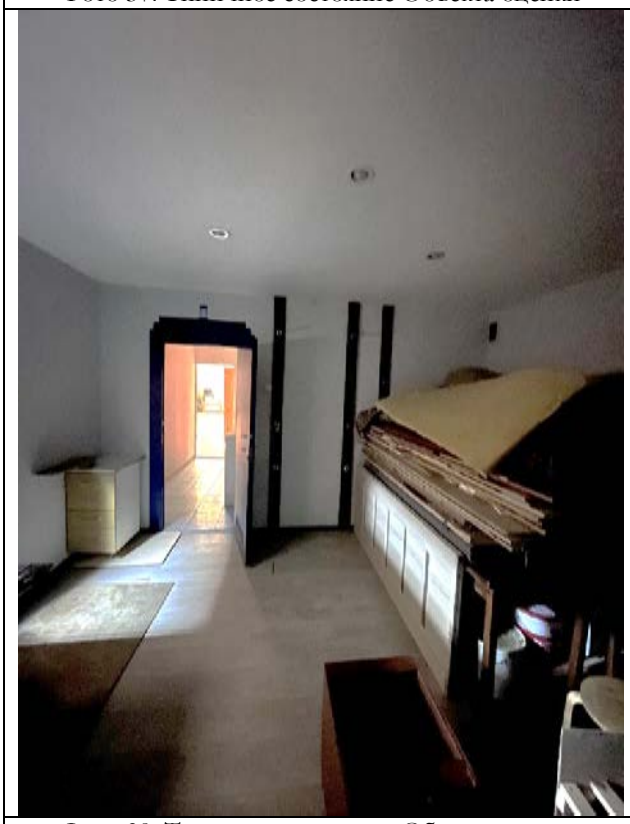


Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки

2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 20 февраля 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 20, литера А, помещение 44-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:32:0001617:2299	156,7	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

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

В результате обследования выявлено:
- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
- Наличие перепланировок: визуально выявлены следующие перепланировки:
  - перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтированы;
  - перегородки с дверью между ч.п.4, ч.п.7 и ч.п.8 демонтированы;
  - двойной проем между ч.п.2 и ч.п.8 зашит;
  - перегородка между ч.п.2 и ч.п.6/н демонтирована;
  - в ч.п.2 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые ч.п.;
  - перегородка с дверным проемом между ч.п.2 и ч.п.11 демонтирована;
  - перегородка между ч.п.11 и ч.п.12 демонтирована;
  - оконный проем в ч.п.2 переоборудован в дверной.

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 44-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на Московском проспекте в доме № 20, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь составляет 156,7 кв. м. Имеется отдельный вход со двора, то есть локальное местоположение помещения внутриквартальное. Состояние характеризуется как нормальное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Московском проспекте характеризуется как высокая. На расстоянии около 120 м от Объекта расположена еще одна крупная магистраль района – набережная реки Фонтанки, которая характеризуется высокими транспортными и пешеходными потоками. Объект оценки расположен на дворовой территории, где интенсивность потоков характеризуется как средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки Московского проспекта. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (столовая «Наша кухня», интернет-магазин «Очки недорого», фотоцентр «Зеленый квадрат», галерея «ABart», сеть пиццерий «Додо Пицца» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (деловой центр «Парма», Ателье по пошиву и ремонту одежды и другие. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно внутриквартальное локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, в частности: цокольный этаж расположения и наличие отдельного входа со двора, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	**12 800 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	81 685
Диапазон стоимости, руб.	16 520 000 – 14 080 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	10 666 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	68 071

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация[3], 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.

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