

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

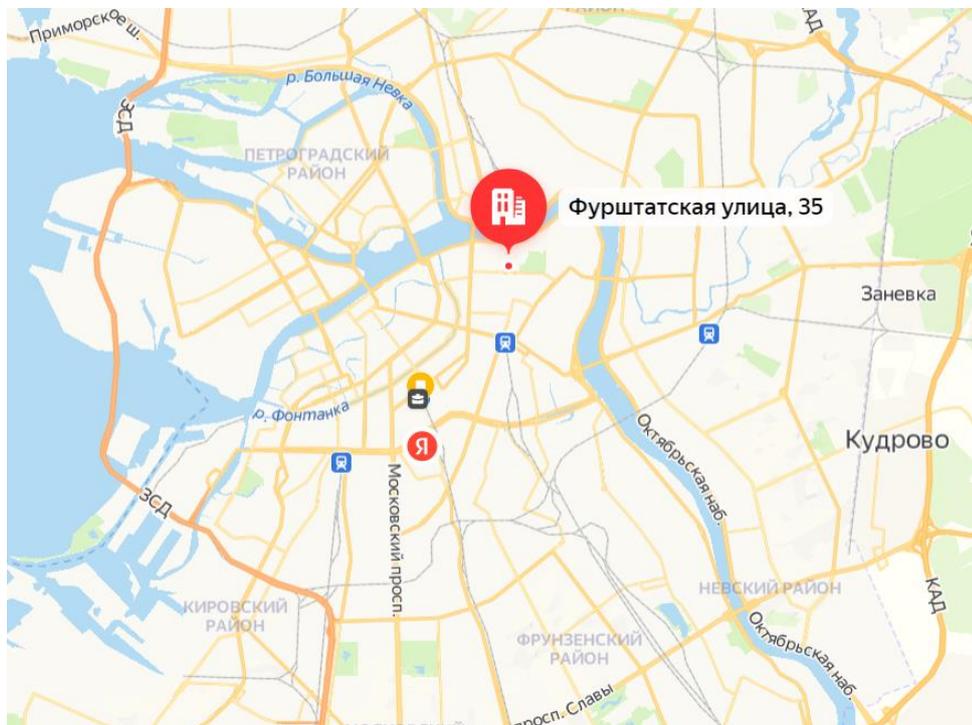
Санкт-Петербург, Фурштатская ул., дом 35, литера А, помещение 5-Н

1. Данные об отчете

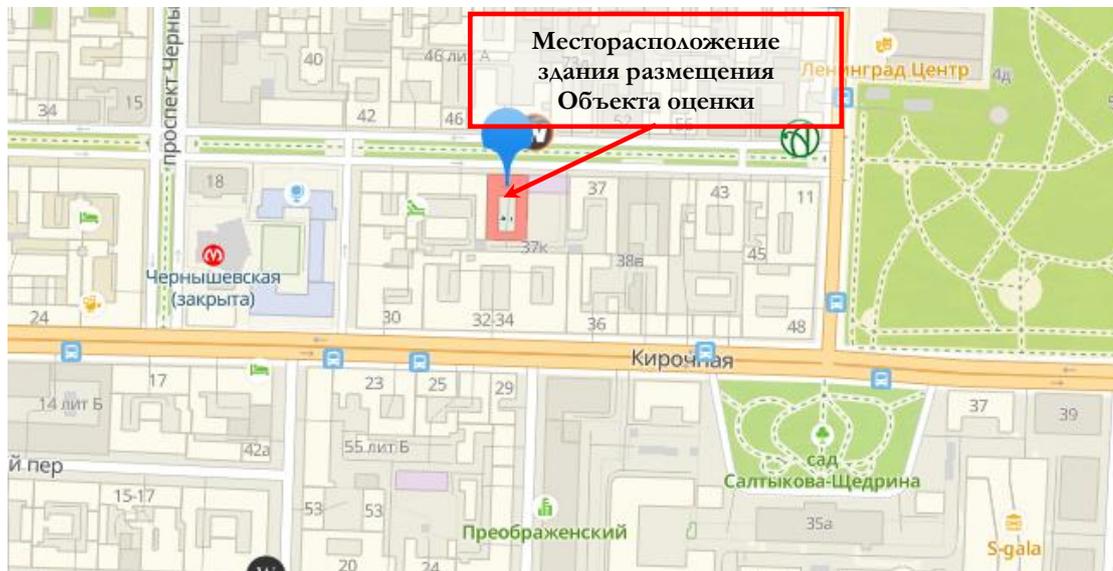
1.1. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001275:2025
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1916
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

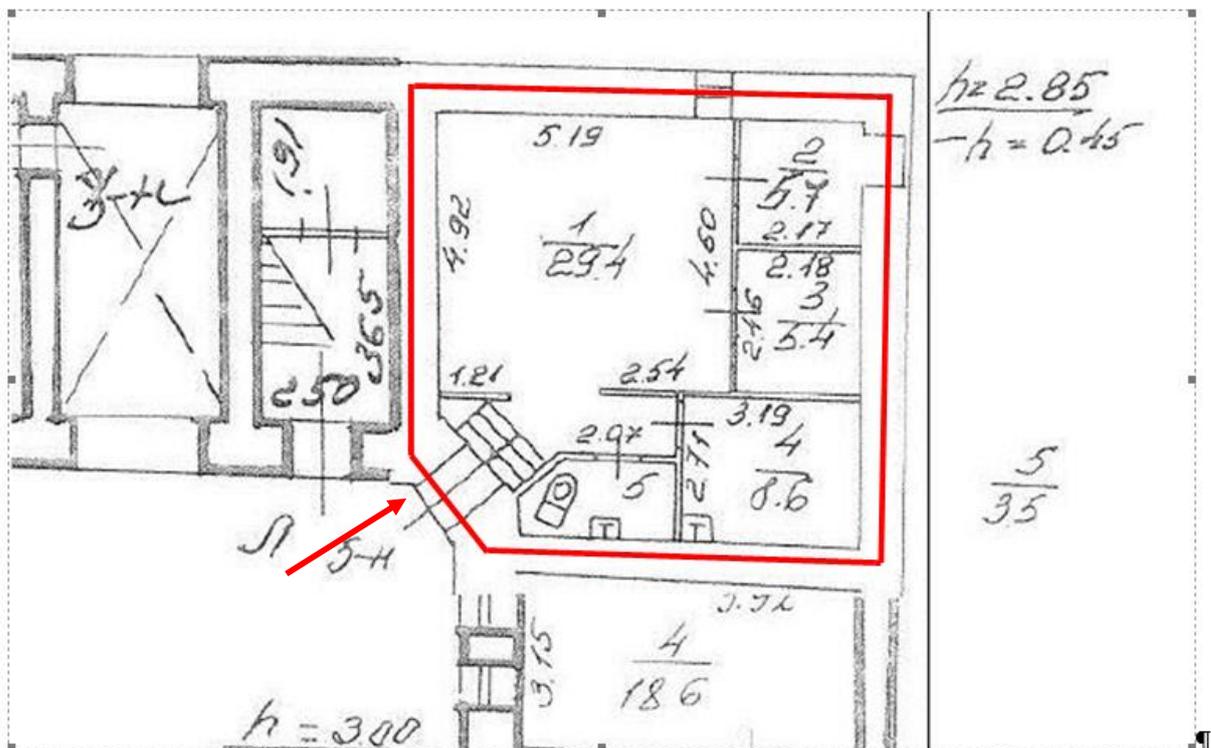
2.3. Описание встроенного помещения

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

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001275:2625
Общая площадь, кв. м	52,6
Занимаемый объектом этаж	подвал
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	Визуально выявлено электроснабжение, водоснабжение, канализация. Отопление осуществляется с помощью нагревательных электроприборов.
Текущее использование	не используется, захламлено
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 28.03.2023 г. в помещении выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> • в ч.п.1 установлена перегородка с дверными проемами, образовано 3 новых ч.п.; • дверь между ч.п. 1 и ч.п.2 зашита; • перегородка между ч.п. 2 и ч.п.3 демонтирована; • в ч.п.5 установлена перегородка, образована новая ч.п.; • в перегородке между ч.п.1 и ч.п.5 оборудован дверной проем

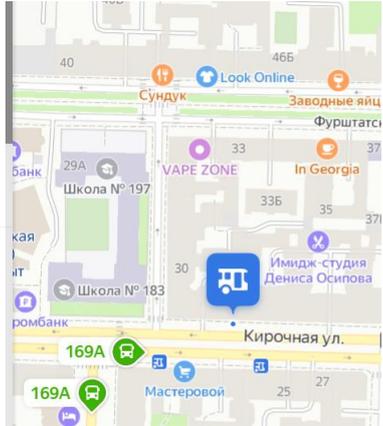
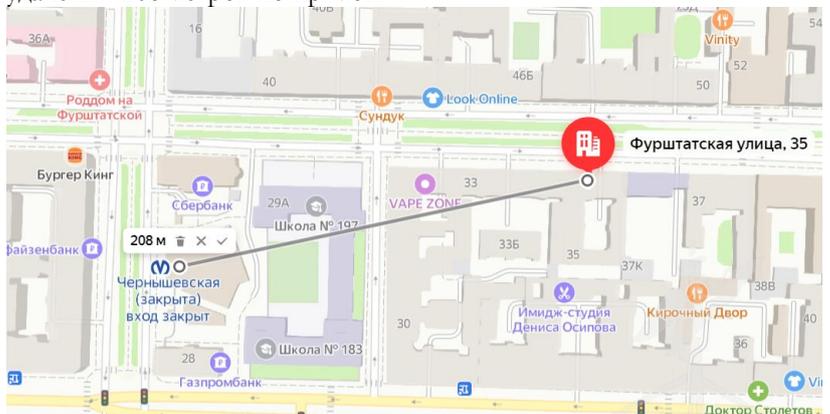
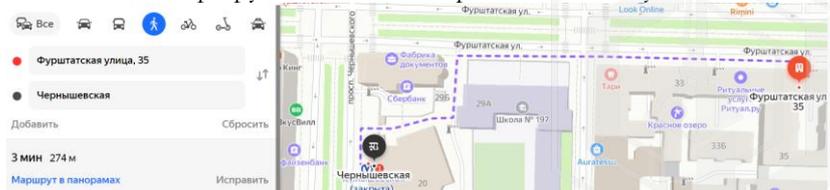
План помещения



- ▬ — границы Объекта оценки;
- ▬→ — вход в Объект оценки (общий с улицы);



2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует линию застройки Фурштатской улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ресторан «Узбекская кухня», магазин «Красное и белое», магазин «Продукты» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, 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 3-5-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 районе расположения Объекта оценки находится Таврический сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ, в частности в соседнем доме расположен детский сад №15. В непосредственной близости расположен Дворец бракосочетаний №2.</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>Фурштатская улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта («Станция метро Чернышевская») расположена на Кировской улице на удалении около 100 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p> <div data-bbox="667 1070 1021 1444"> <p>Станция метро Чернышевская Остановка общественного транспорта</p> <p>Маршрут</p> <p>Обзор Расписание Отзывы 1</p> <p>Автобусы 21 22 105 136 136М 169А</p> <p>Троллейбусы 38</p> </div>  <p>От ближайшей станции метро «Чернышевская» Объект находится на удалении 208 метров по прямой.</p>  <p>Пешеходный маршрут до станции метро займет 3 минуты</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.01.2023г. №КУВИ-001/2023-12194256, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 07.10.2022 № 01-43-26410/22-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 35, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 35, литера А, пом. 5-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
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Фотографии объекта

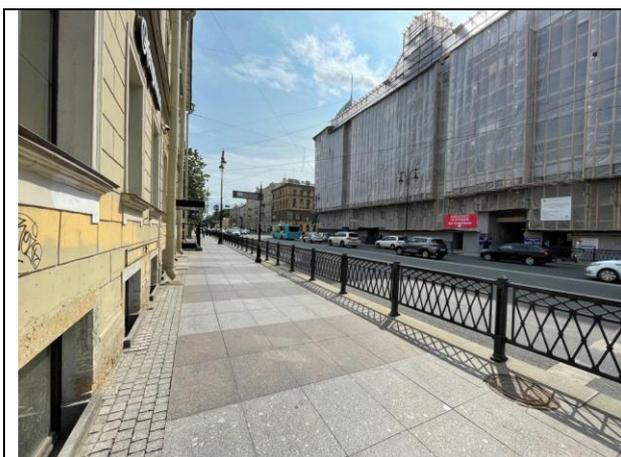


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мелитопольский переулок)

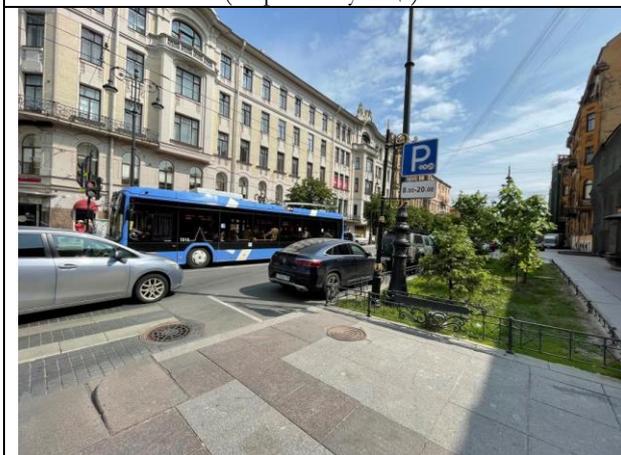


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Чернышевского)



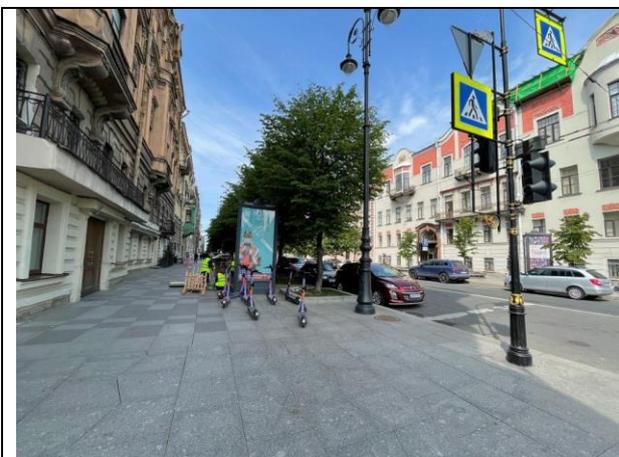


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Чайковского)

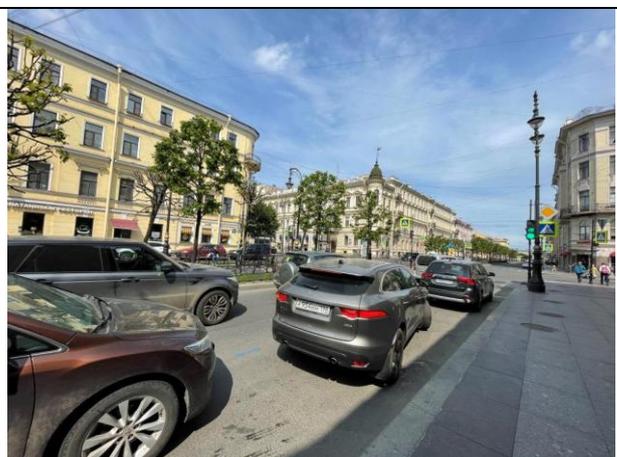


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(проспект Чернышевского)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Захарьевская улица)

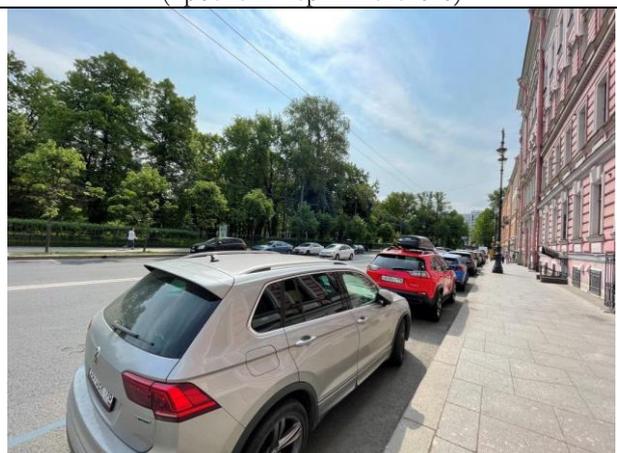


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Потёмкинская улица)

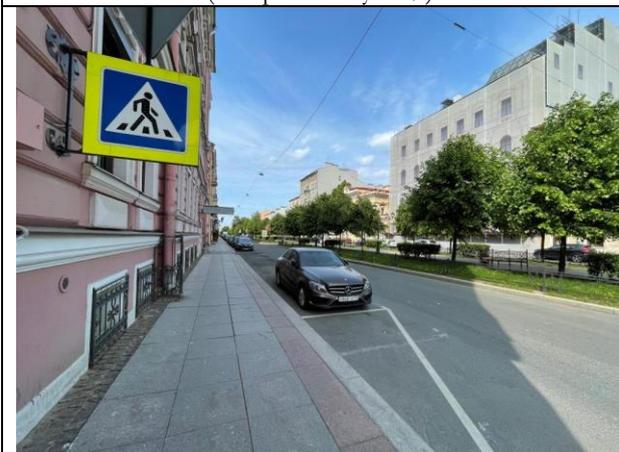


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Фурштатская улица)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Фурштатская улица)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

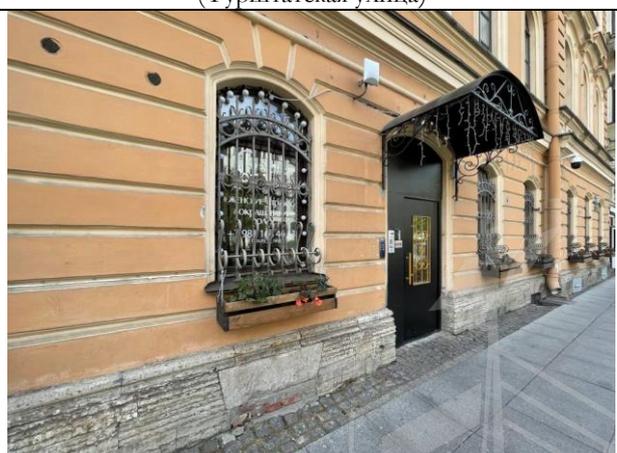


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



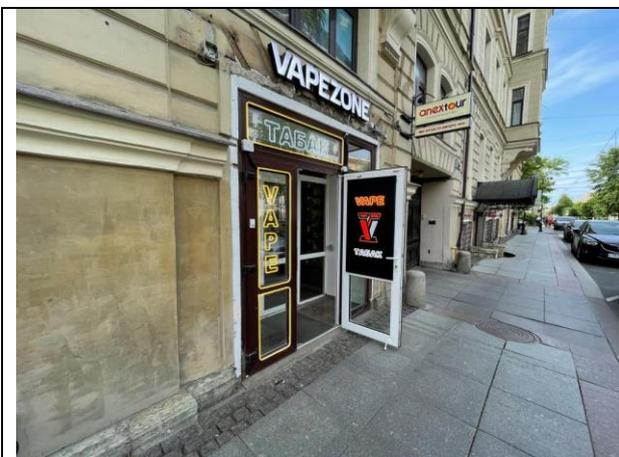


Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки

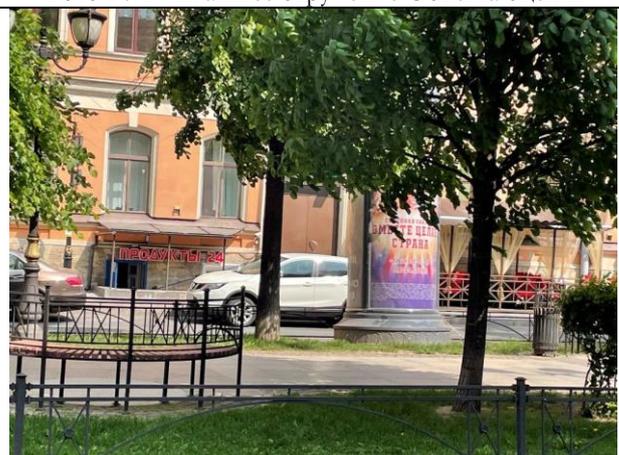


Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки

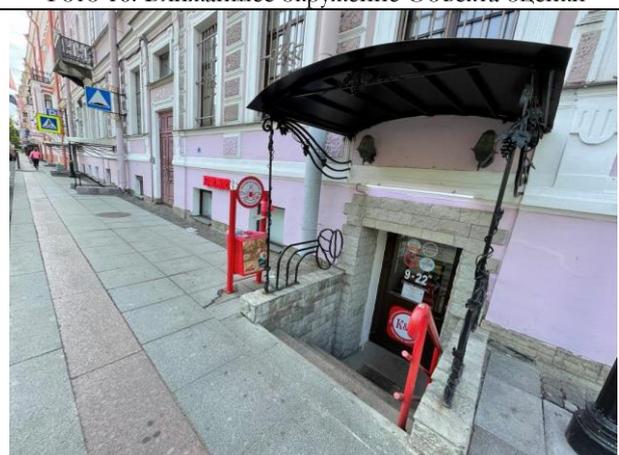


Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 21. Адрес Объекта оценки

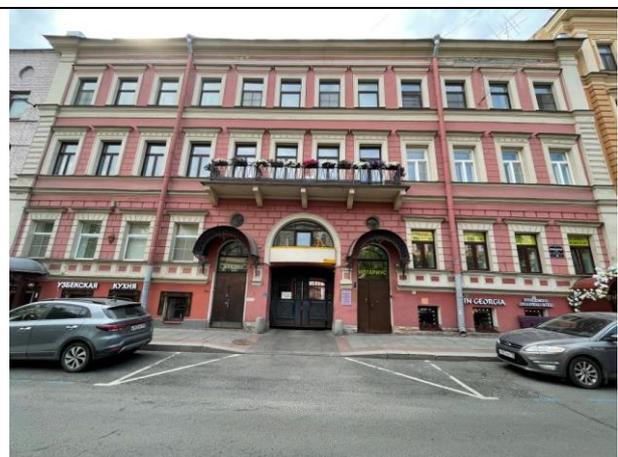


Фото 22. Вид здания Объекта оценки



Фото 23. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 24. Внутриворобая территория Объекта оценки, ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 25. Оконная группа Объекта оценки



Фото 26. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 27. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 28. Входная группа Объекта оценки





Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

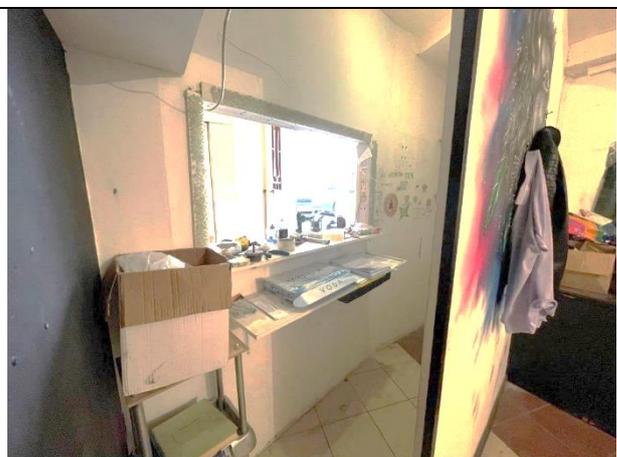


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

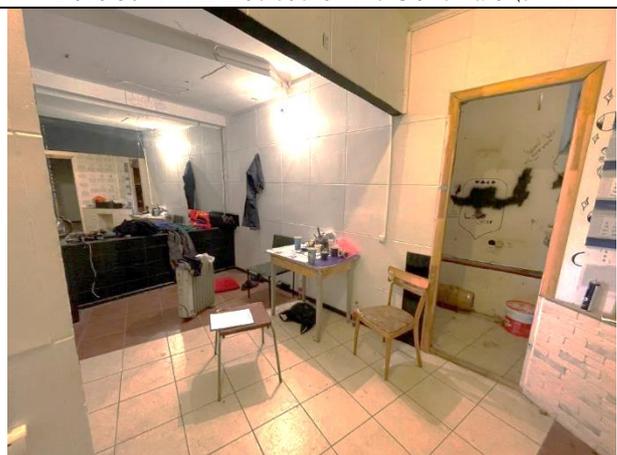


Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



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

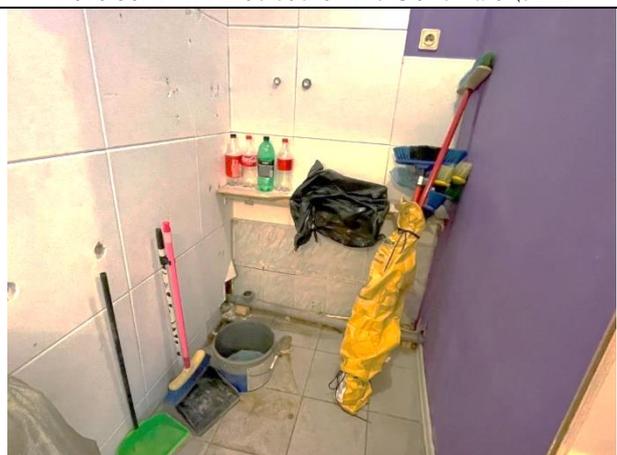


Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 31 мая 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 35, литера. А, помещение 5-Н
2. Данные по помещению:

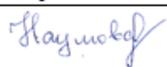
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001275:2625	52,6	подвал	*	+	*	+	+	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено;
- В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 28 февраля 2023 года имеются перепланировки:
 - в ч.п.1 установлена перегородка с дверными проемами, образовано 3 новых ч.п.;
 - дверь между ч.п. 1 и ч.п.2 зашита;
 - перегородка между ч.п. 2 и ч.п.3 демонтирована;
 - в ч.п.5 установлена перегородка, образована новая ч.п.;
 - в перегородке между ч.п.1 и ч.п.5 оборудован дверной проем

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 встроенное нежилое помещение 5-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Фуриштатской улице в доме №35, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 52,6 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы имеются. Визуально выявлено электроснабжение, водоснабжение, канализация. Отопление осуществляется с помощью нагревательных электроприборов.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Таврический сад.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости расположен Дворец бракосочетаний №2.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует линию застройки Фуриштатской улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ресторан «Узбекская кухня», магазин «Красное и белое», магазин «Продукты» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, а этажи выше – жилые помещения.

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

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	100 760
Диапазон стоимости, руб.	4 770 000 – 5 830 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	83 967

*

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

