

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

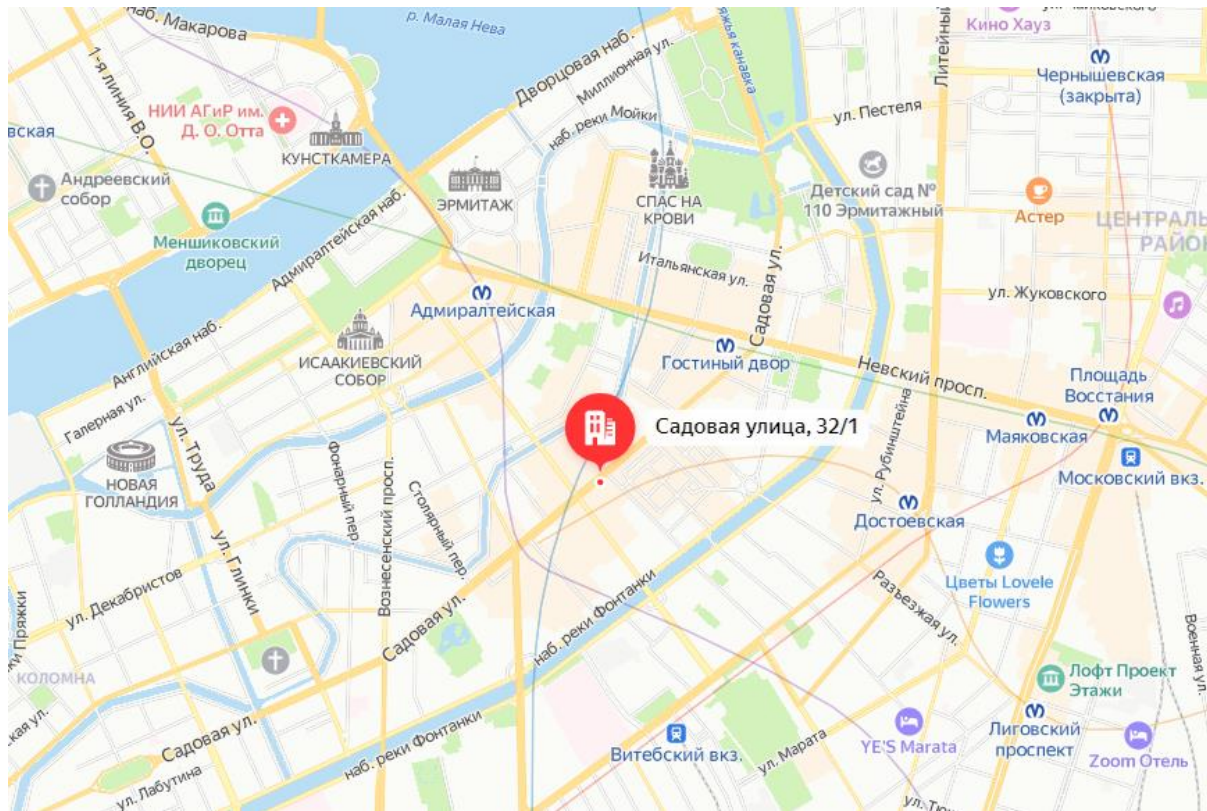
г. Санкт-Петербург, улица Садовая, дом 32/1, литера. А, помещение 23-Н

1. Данные об отчете

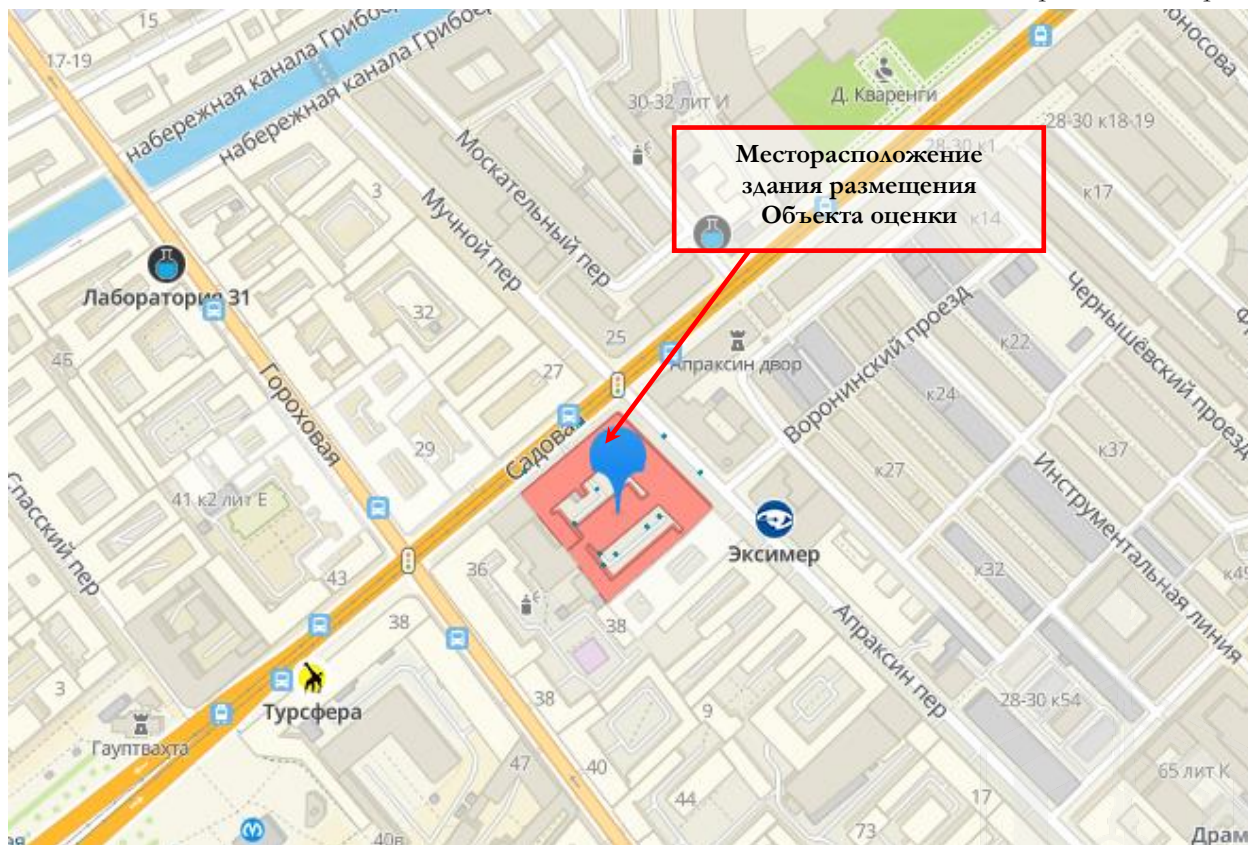
- 1.1. Дата проведения оценки: 31 июля 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001057:2018
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1860
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	8 (в том числе 1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Садовая, дом 32/1, литер. А, помещение 23-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 04.07.2023г. № КУВИ-001/2023-153565461
Кадастровый номер объекта	78:31:0001057:3453	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 04.07.2023г. № КУВИ-001/2023-153565461
Общая площадь, кв. м	15,8	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 04.07.2023г. № КУВИ-001/2023-153565461
Занимаемый объектом этаж	Этаж №1	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 04.07.2023г. № КУВИ-001/2023-153565461, а также согласно визуальному осмотру
Высота помещения	2,5-3	согласно плану этажа
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.03.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	нет	по данным визуального осмотра
Вход	отдельный вход со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.03.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	отсутствуют	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.03.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.03.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	о стена с дверным и оконным проемом демонтирована; о перед входом в помещение оборудована металлическая пристройка с воротами	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.03.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



План этажа, расположение объекта



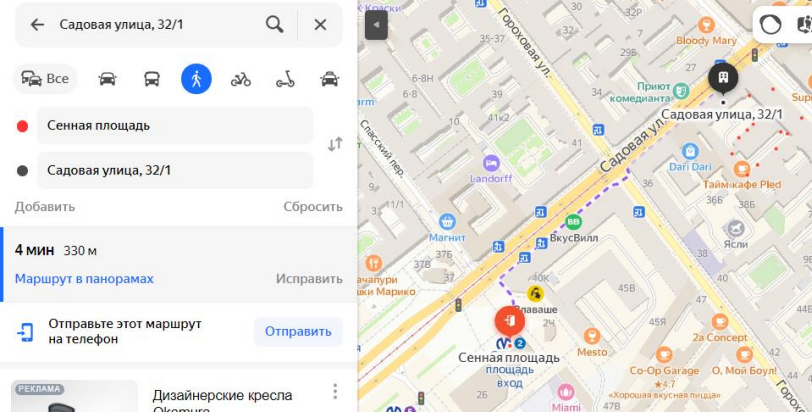
План помещения



→ вход в Объект оценки (отдельный вход со двора)



2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на пересечении Садовой улицы и Апраксина переулка. Расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под развлекательную, торговую и сервисную функцию (ресторан домашней кухни «Теремок», салон связи «Билайн» и «Мегафон», магазин одежды «Фабрика» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов и офисов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов культуры, в частности, рядом расположен театр Приют Комедианта. В непосредственной близости находятся СПбГЭУ и Апраксин двор В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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>Доступ к объекту оценки не ограничен. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков на пересечении Садовой улицы и Апраксина переулка характеризуется как высокая. Ближайшая остановка общественного транспорта «Апраксин переулоч/Театр Приют комедианта», находится на Садовой улице на расстоянии около 100 метров. Там курсируют автобусы №№49, 181 и трамвай №3. Ближайшая станция метро «Сенная площадь» расположена на расстоянии около 330 м от Объекта оценки, что составляет около 4 минут пешком.</p> 



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 04 июля 2023 г. № КУВИ-001/2023-153565461 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 07.02.2023 № 01-43-2473/23-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 32/1 литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект оценки расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной 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 № 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 оценки

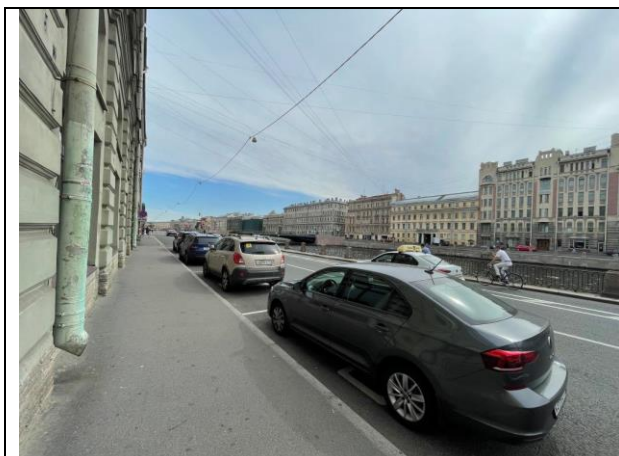


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Фонтанки)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)

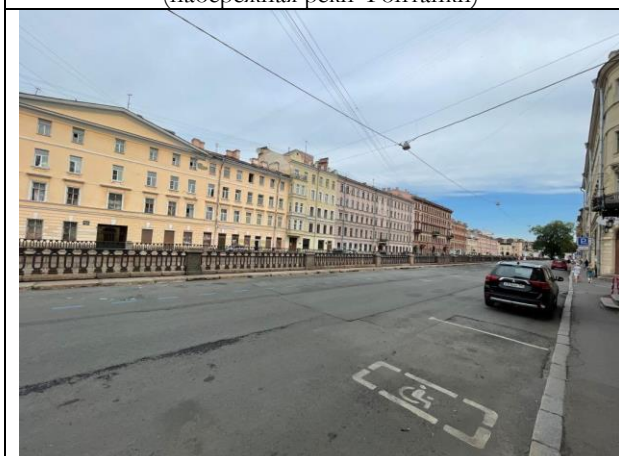


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)

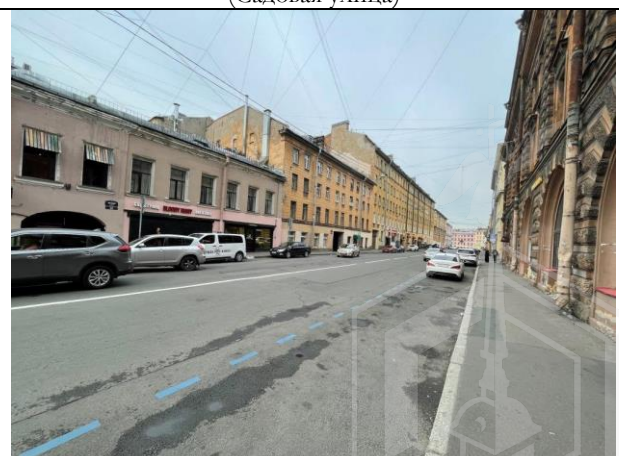


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мучной переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Банковский переулок)

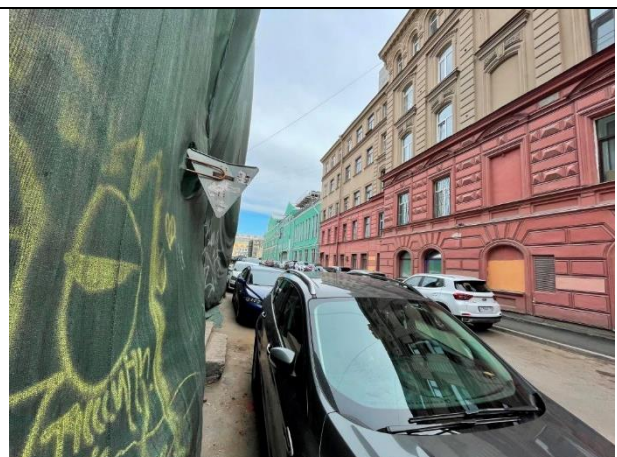


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Степановский проезд)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мучной переулок)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Москательный переулок)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)

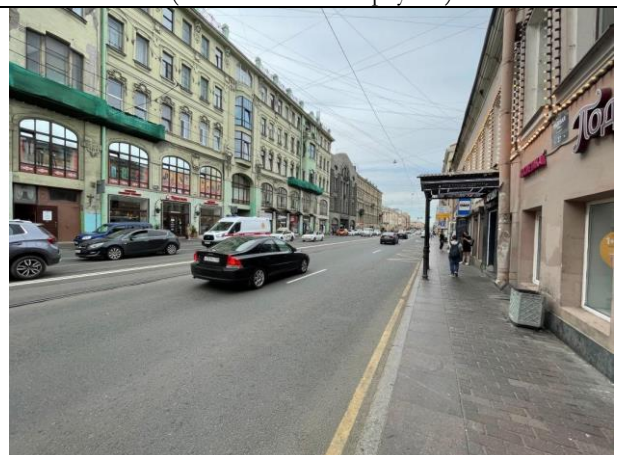


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

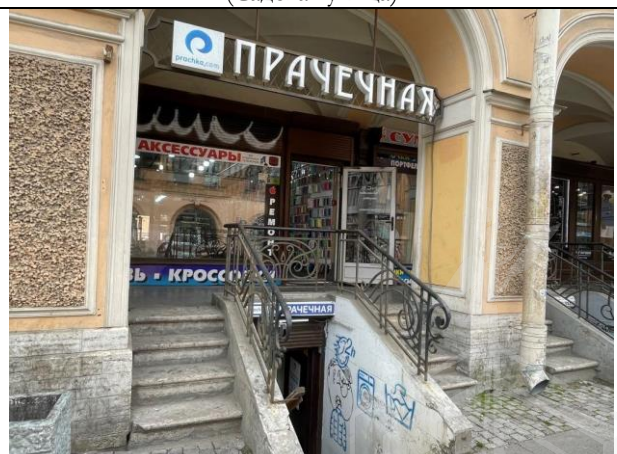


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки





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



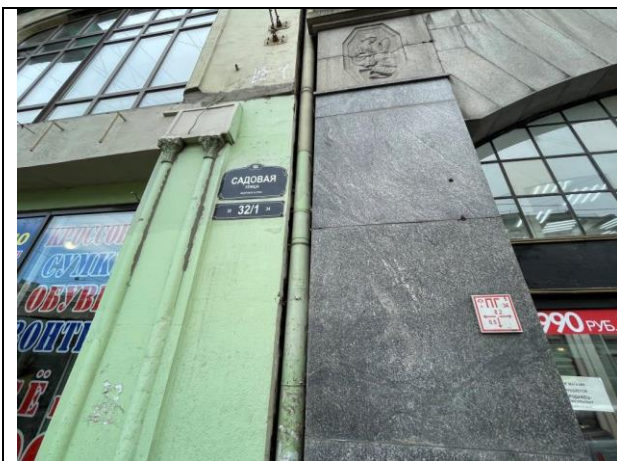


Фото 21. Адрес Объекта оценки

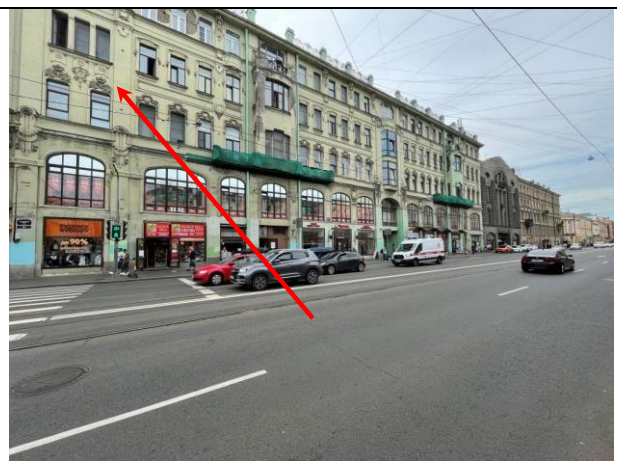


Фото 22. Вид здания Объекта оценки

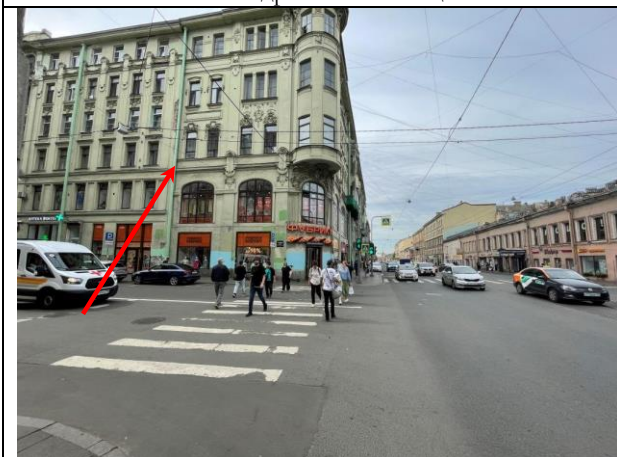


Фото 23. Вид здания Объекта оценки (пересечение Садовой улицы и Апраксина переулка)



Фото 24. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 25. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 26. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 27. Ближайшее окружение Объекта оценки

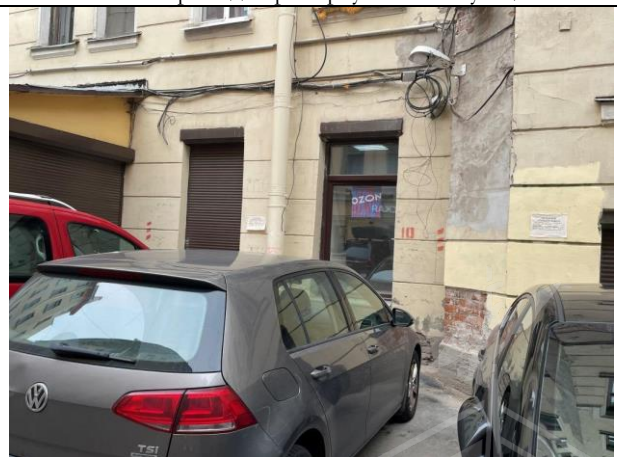


Фото 28. Ближайшее окружение Объекта оценки

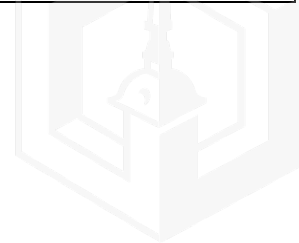




Фото 29. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 30. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 31. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 32. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 33. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 34. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 35. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 36. Входная группа Объекта оценки





Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

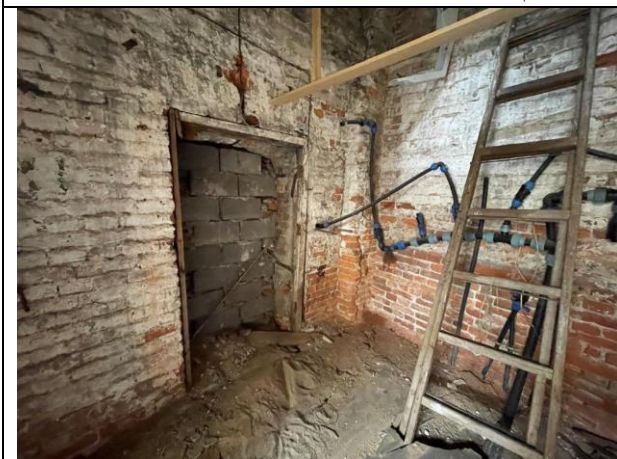


Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки

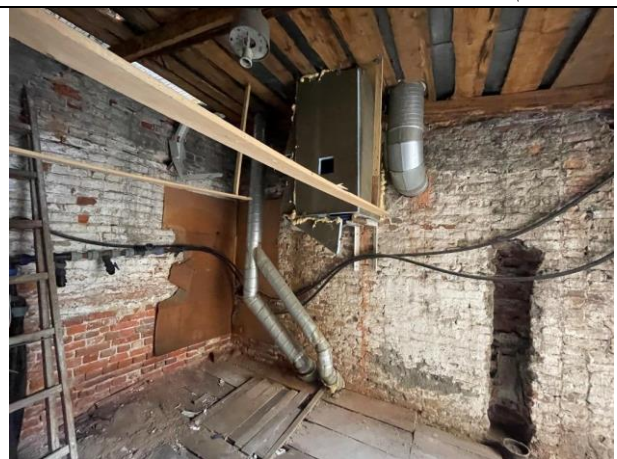


Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т

контрольного осмотра помещения от 31 июля 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Садовая, дом 32/1, литера. А, помещение 23-Н

2. Данные по помещению:

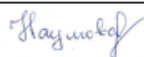
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001057:3453	15,8	1 этаж	Отдельный со двора	-	*	—	—	—	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально элементы благоустройства не выявлены;

В результате обследования выявлено:

- В помещении проходят транзитные трубы;
- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 16.03.2023 г. в помещении имеются перепланировки:
 - стена с дверным и оконным проемом демонтирована;
 - перед входом в помещение оборудована металлическая пристройка с воротами.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 23-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Садовой улице в доме №32/1, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь помещения составляет 15,8 кв. м. Вход в помещение отдельный вход со двора дома. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. На объекте отсутствуют инженерные коммуникации.
- Садовая улица в месте расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на пересечении Садовой улицы и Апраксина переулка. Расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под развлекательную, торговую и сервисную функцию (ресторан домашней кухни «Теремок», салон связи «Билайн» и «Мегафон», магазин одежды «Фабрика» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- Окружающая территория представлена множеством объектов культуры, в частности, рядом расположен театр Приют комедианта. В непосредственной близости находятся СПбГЭУ и Апраксин двор. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 100 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	69 620
Диапазон стоимости, руб.	990 000 – 1 210 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	58 017

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация, 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.

