

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

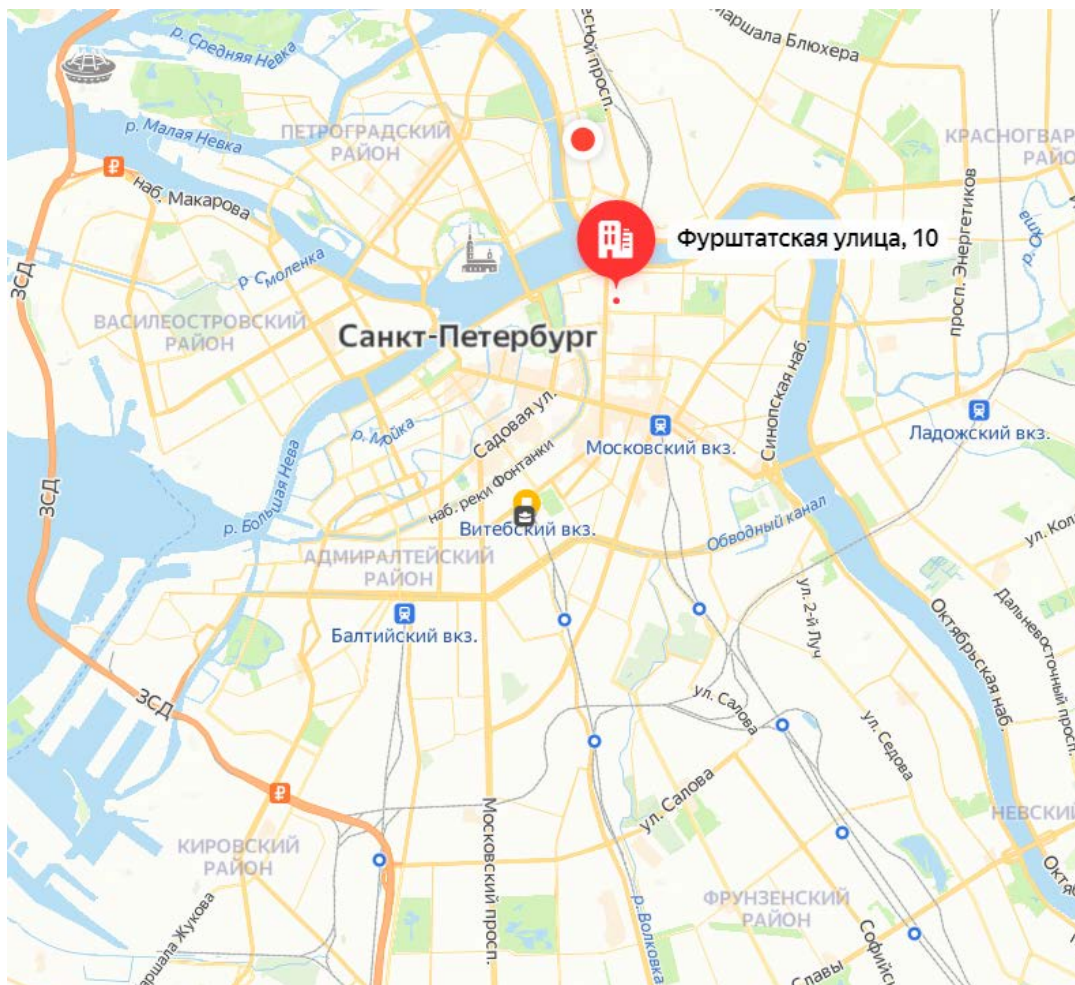
Санкт-Петербург, Фурштатская ул., дом 10, литера. А, помещение 12-Н

1. Данные об отчете

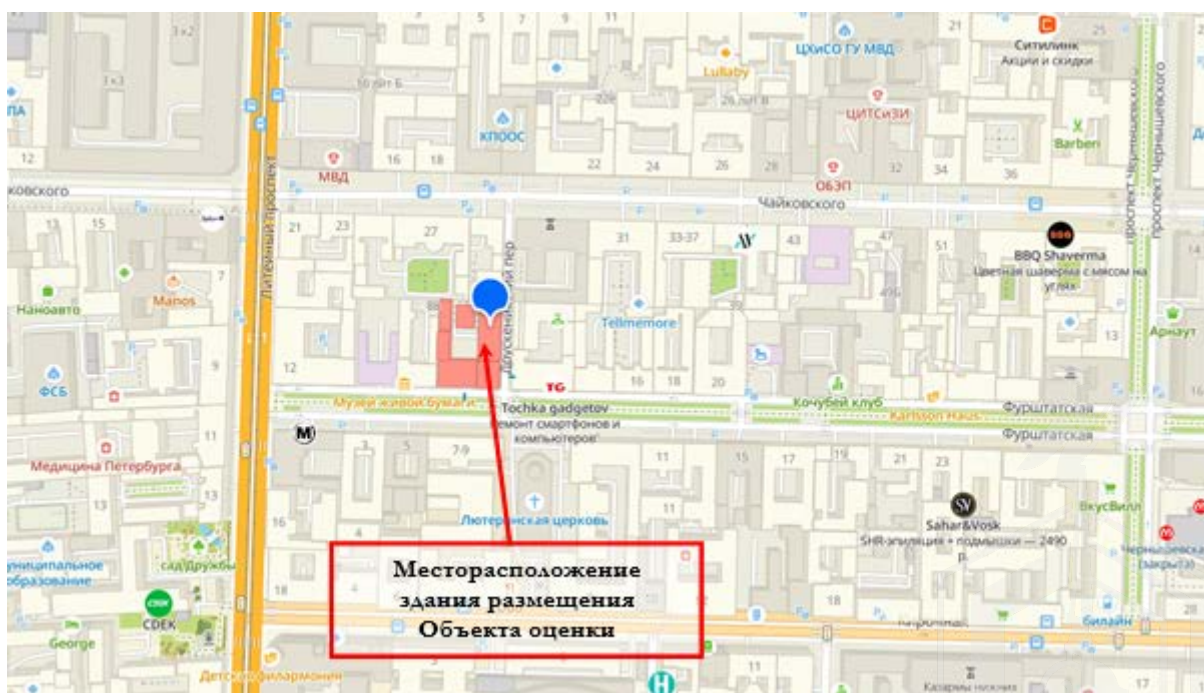
- 1.1. Дата проведения оценки: 04 октября 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001197:2007
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1865
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

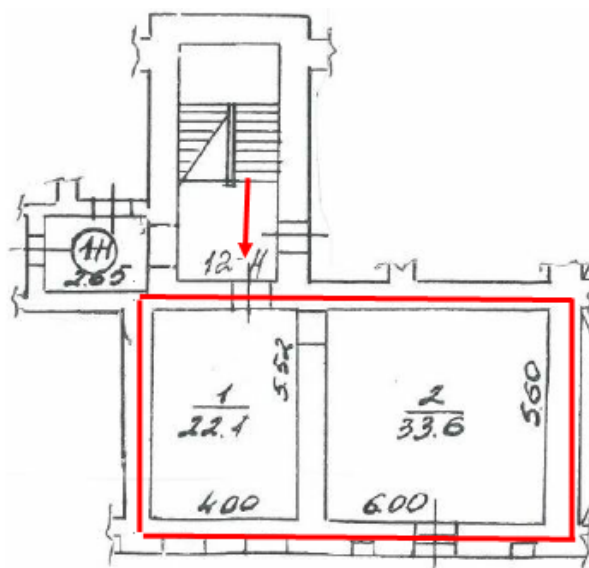
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.09.2023г. № КУВИ-001/2023-208593627
Кадастровый номер объекта	78:31:0001197:2166	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.09.2023г. № КУВИ-001/2023-208593627
Общая площадь, кв. м	55,7	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.09.2023г. № КУВИ-001/2023-208593627
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.09.2023г. № КУВИ-001/2023-208593627
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.06.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	есть, защиты	по данным плана и визуального осмотра
Вход	общий вход со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.06.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.06.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	перед входом в помещение установлена перегородка с дверным проемом, установлена дверь, образована новая ч.п.. оконный проем в ч.п.2 зашит.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.06.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.06.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

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



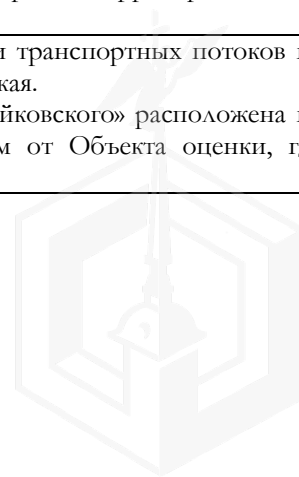
План помещения

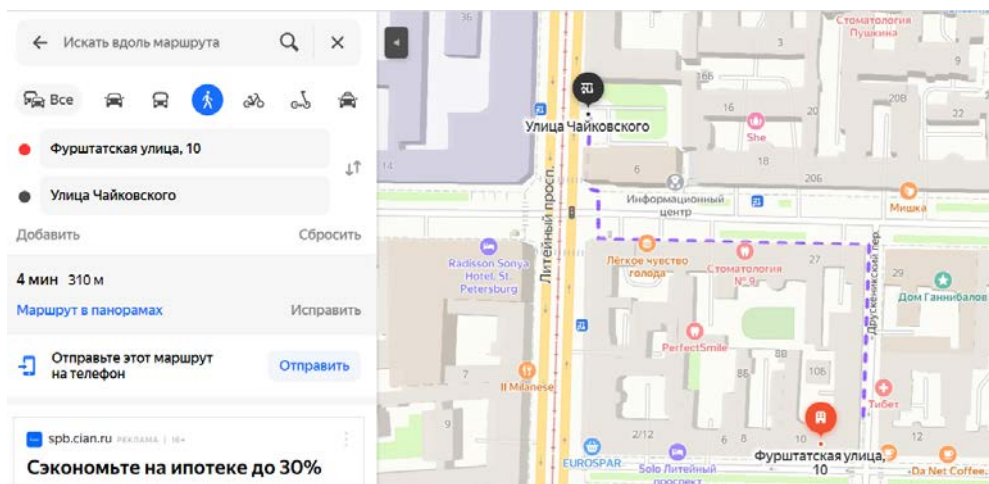
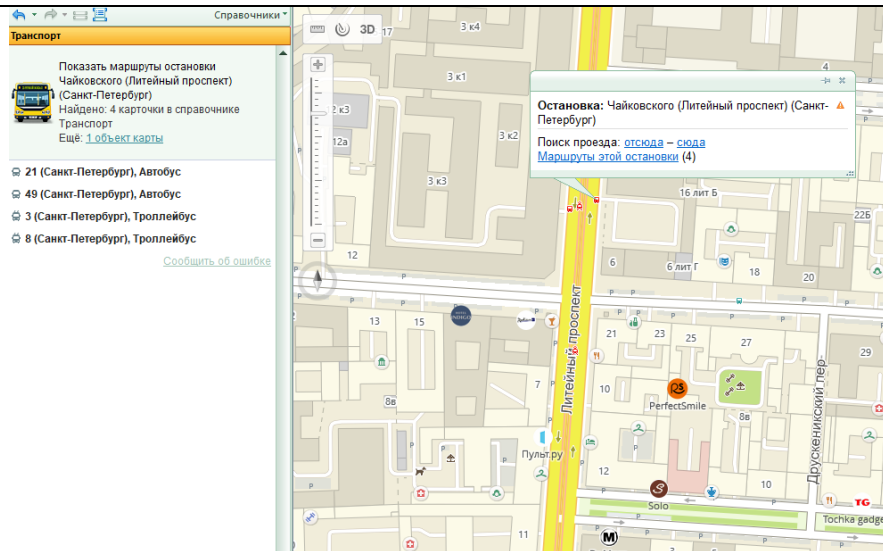


- — границы Объекта оценки;
— — вход в Объект оценки (общий со двора);

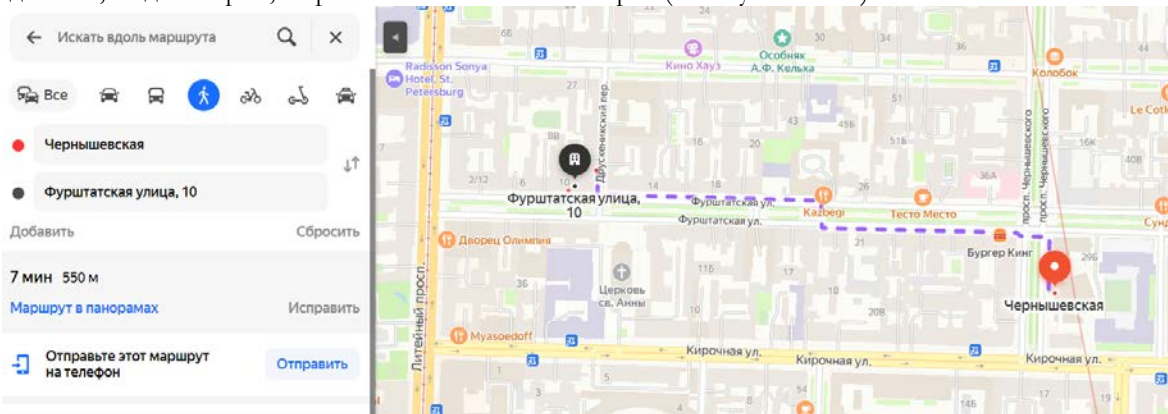
2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Фурштатской улицы и Друскеникского переулка, расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (магазины «Osome2some», «Eurospar», кафе «Manna», строительный магазин «Домашний мастер» и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 2-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений, школ. Окружающая территория представлена множеством объектов культуры, искусства и рекреации - в пешеходной доступности расположены Таврический сад и Летний сад. Имеется много учреждений культуры и искусства.</p>
<p>Социальная инфраструктура</p>	<p>Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Фурштатской улице в локации Объекта оценки характеризуется как высокая. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «улица Чайковского» расположена на Литейном проспекте в 4 минутах ходьбы на удалении около 300 м от Объекта оценки, где курсируют следующие автобусы, трамваи и маршрутные такси:</p>





Ближайшая станция метро «Чернышевская» (закрыта на реконструкцию) расположена согласно данным, Яндекс-карты, на расстоянии около 550 метров (7 минут пешком)



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 13.09.2023г. № КУВИ-001/2023-208593627, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 10.07.2023 № 01-43-16411/23-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 10, 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 (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 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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 10, литера А обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- 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.
- 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
(Литейный проспект)

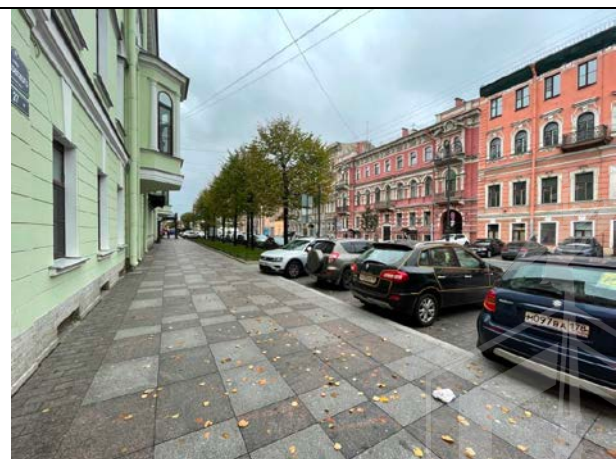


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Чайковского)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Друскеникский переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Фурштатская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

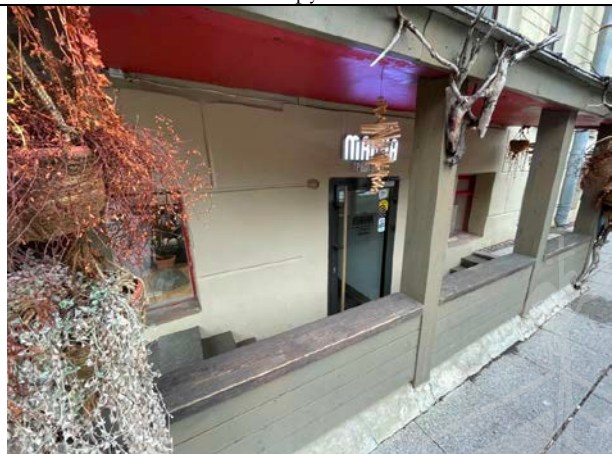


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки



Фото 13. Вид здания Объекта оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки (Оконная группа Объекта оценки), (Друскеникский переулок)



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки (Друскеникский переулок)



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки





Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Лестничная клетка Объекта оценки



Фото 21. Входная группа 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

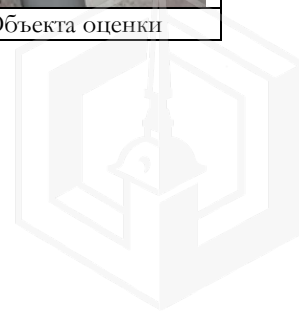




Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 04 октября 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 10, литера А, помещение 12-Н

2. Данные по помещению:

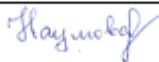
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001197:2166	55,7	подвал	*	+	*	+	-	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: удовлетворительное;
- Вход общий со двора.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 29.06.2023 года выявлено:
Перед входом в помещение 12-Н установлена перегородка с дверным проемом, установлена дверь, образована новая ч.п.
Оконный проем в ч.п.2 зашит.

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 12-Н расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Фурштатской улице в доме № 10, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 55,7 кв. м. Имеется общий вход со двора, то есть локальное местоположение помещения внутриквартальное. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление и канализация.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Фурштатской улице в локации Объекта оценки характеризуется как высокая.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Фурштатской улицы и Друсkenикского переулкa, расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (магазины «Osome2some», «Eurospar», кафе «Manna», строительный магазин «Домашний мастер» и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно внутриквартальное локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 600 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	46 679
Диапазон стоимости, руб.	2 340 000 – 2 860 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	2 166 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	38 899

*

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