

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

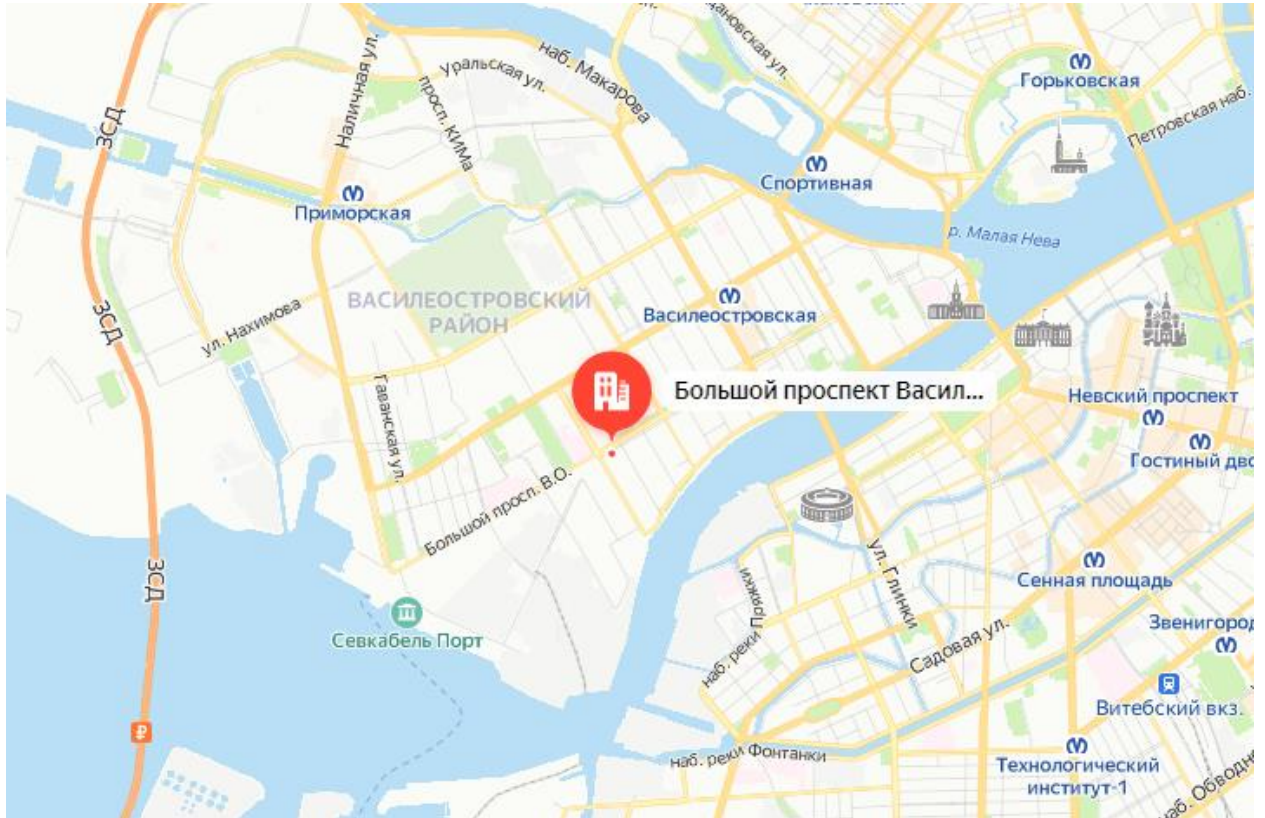
Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 62, литера. А, помещение 31-Н

1. Данные об отчете

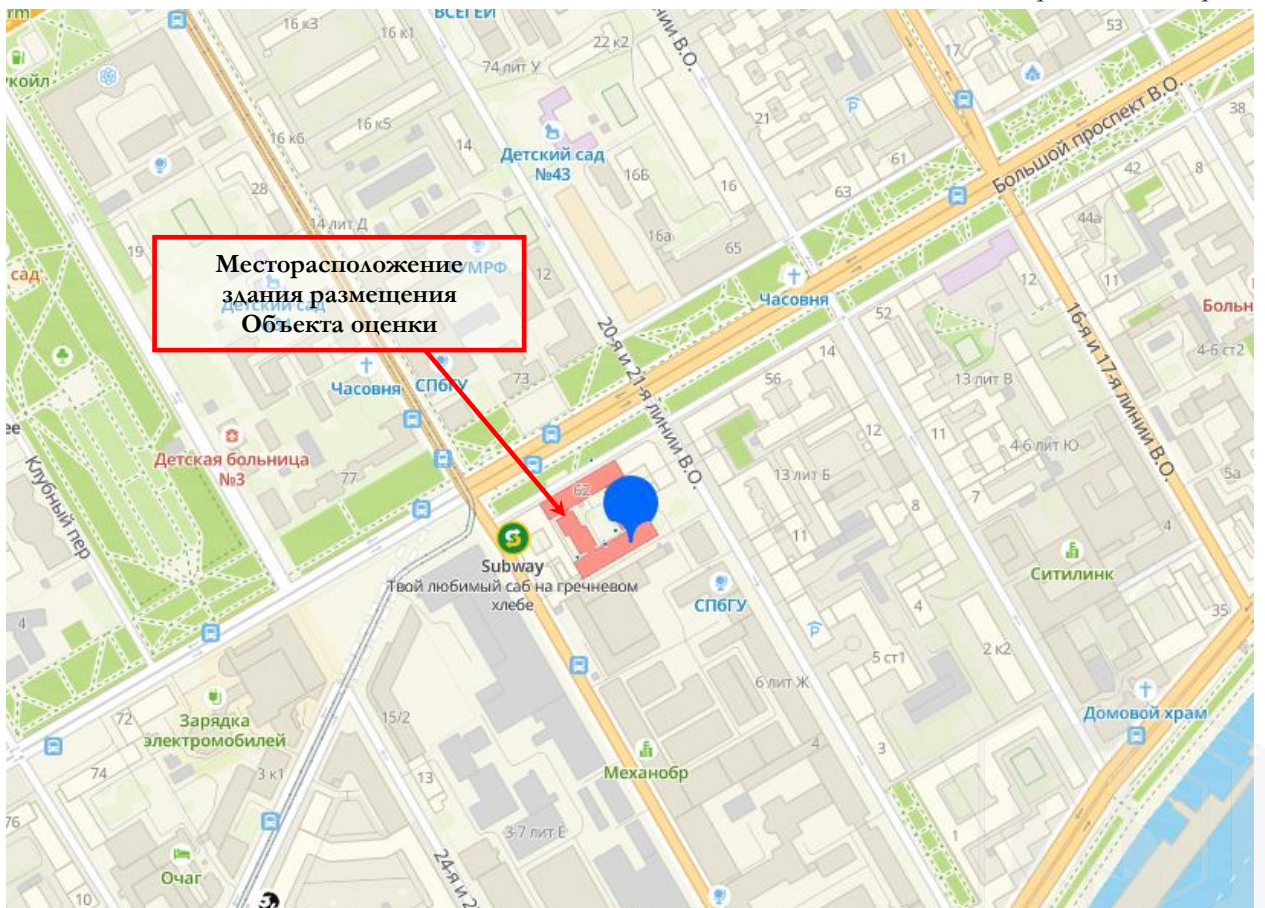
- 1.1. Дата оценки: 21 ноября 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

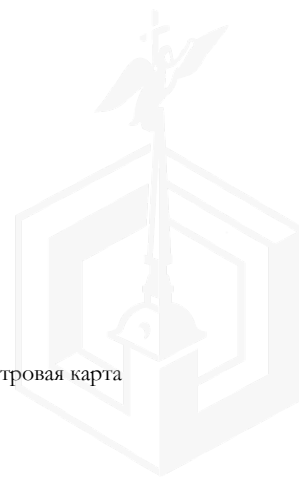
Кадастровый номер	78:06:0002084:2003
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1912
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	9 (в том числе 1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

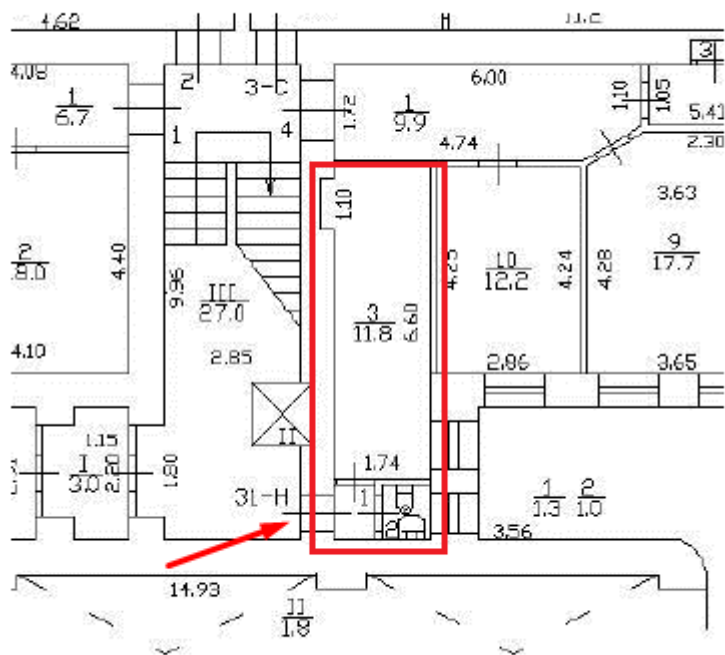
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201358199
Кадастровый номер объекта	78:06:0002084:2295	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201358199
Общая площадь, кв. м	14,1	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201358199
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201358199
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 13.09.2023 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламено, в ч.п.2 демонтировано сантехническое оборудование	согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 13.09.2023 г.
Наличие перепланировок	в помещении выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• оконный проем в ч.п.2 заложен;• в ч.п.3 установлена перегородка с дверью, образована новая часть помещения.	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 13.09.2023 г.

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



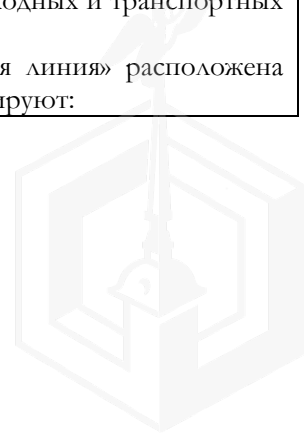
План помещения

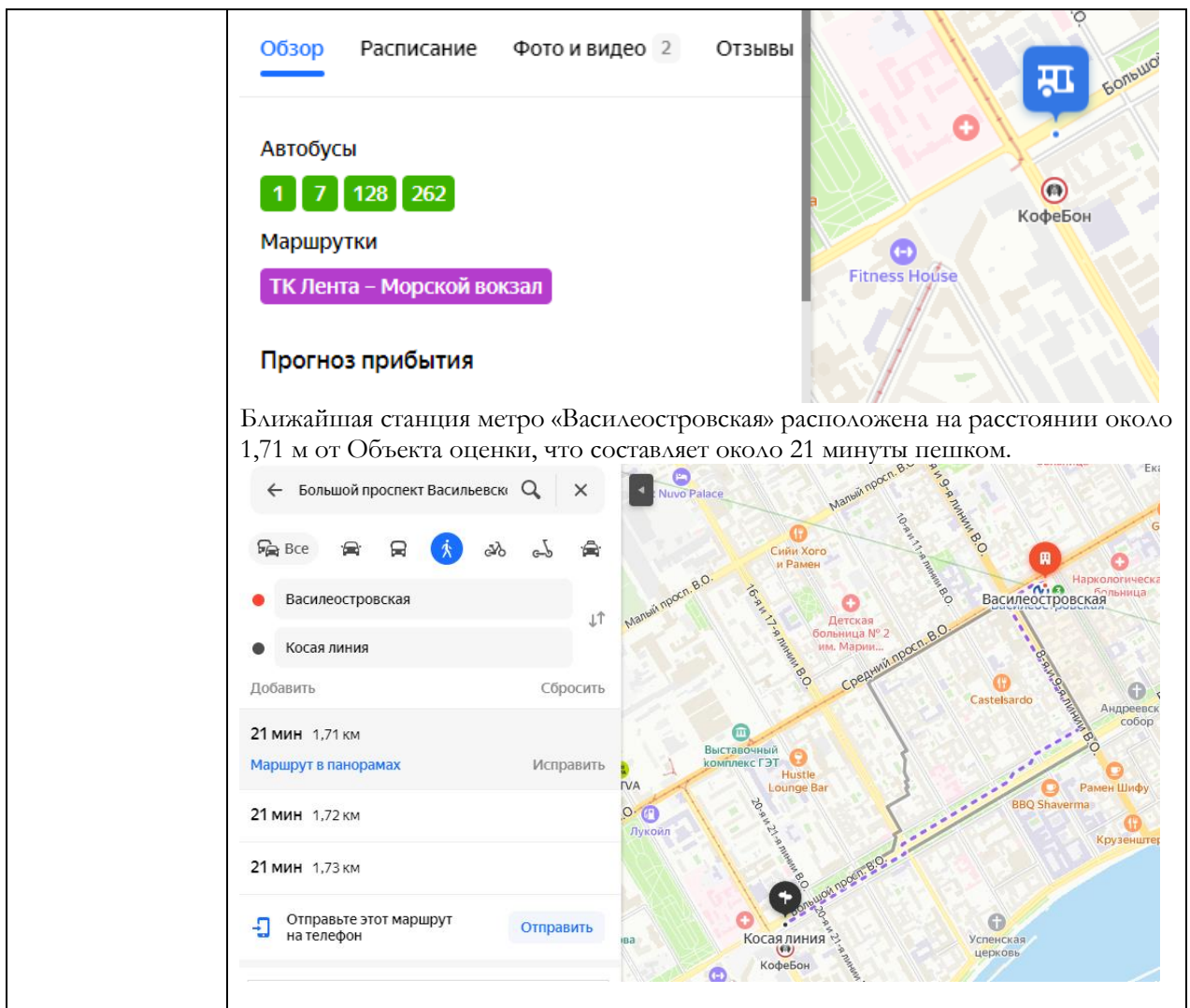


- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки;

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 территории Василеостровского района. Здание расположено на «красной» линии. Нижние этажи здания, а также ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают предприятия общепита и торговли (магазин «Сезон», кафе «Зачет», кафе «Кебаб», магазин ЗооОптТорг и т.п.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг) и мини-отели, а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города XVII-XIX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен «Сад Василеостровцев», зеленая аллея вдоль Большого проспекта, в шаговой доступности расположено множество других скверов: Шкиперский, Опочининский сад и другие. В районе расположения Объекта оценки имеется много образовательных учреждений культуры и искусства.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Большой проспект ВО является одной из главных транспортных магистралей района и характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Косая линия» расположена на удалении около 50 метров (1 минуты пешком), где курсируют:





2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 04.09.2023г. № КУВИ-001/2023-201358199, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 05.09.2023 № 01-43-21597/23-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 62, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(06)).

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 16.04.2023) "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



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (23-22-я линии В.О.)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (20-21-я линии В.О.)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (большой проспект В.О.)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (большой проспект В.О.)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

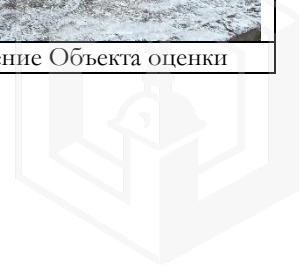




Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

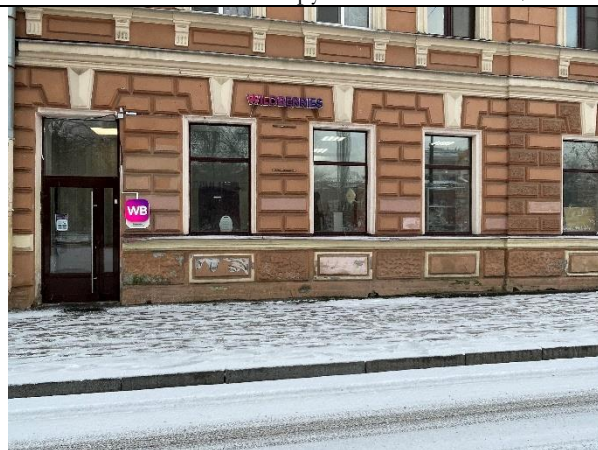


Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



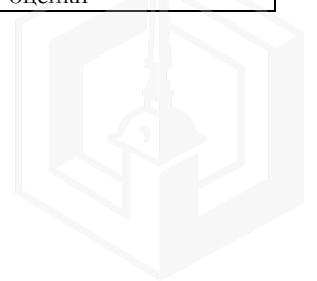
Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Адрес Объекта оценки



Фото 16. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



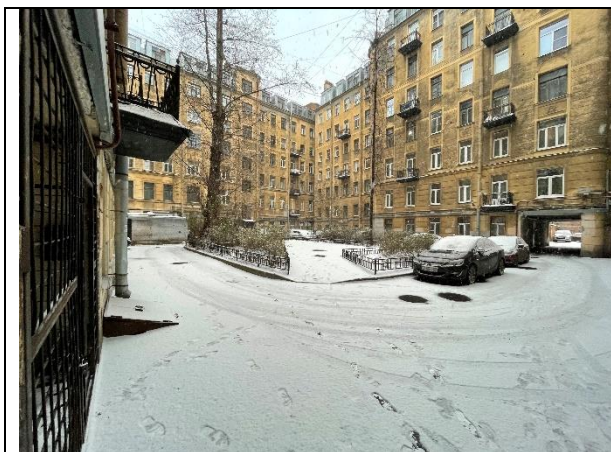


Фото 17. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 19. Внутривдворовая территория объекта оценки

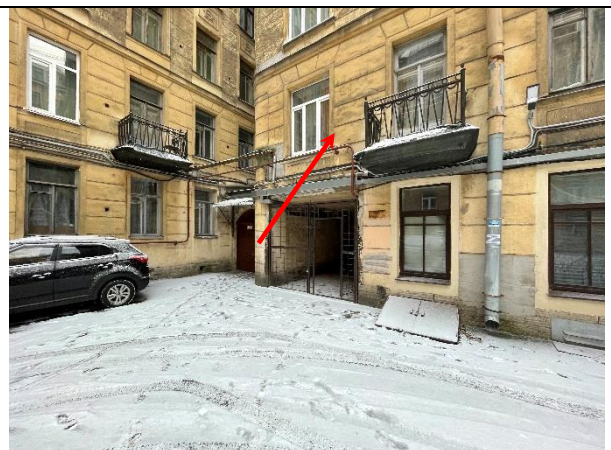


Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки

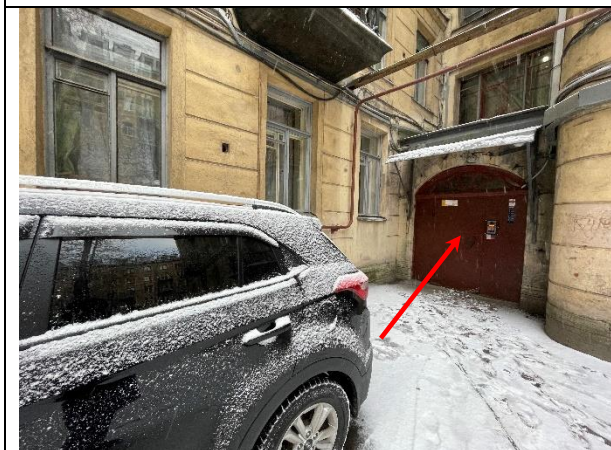


Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки

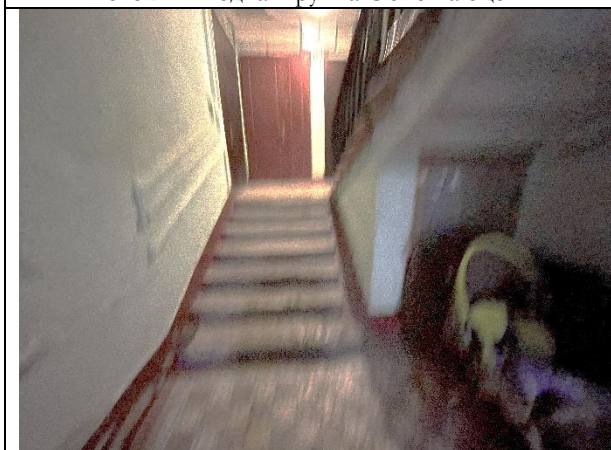


Фото 23. Лестничный проход Объекта оценки

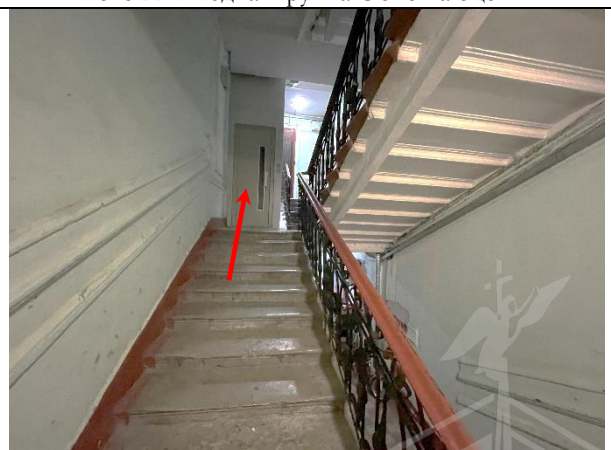


Фото 24. Лестничный проход Объекта оценки (лифт)





Фото 25. Входная группа 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. Оконная группа Объекта оценки

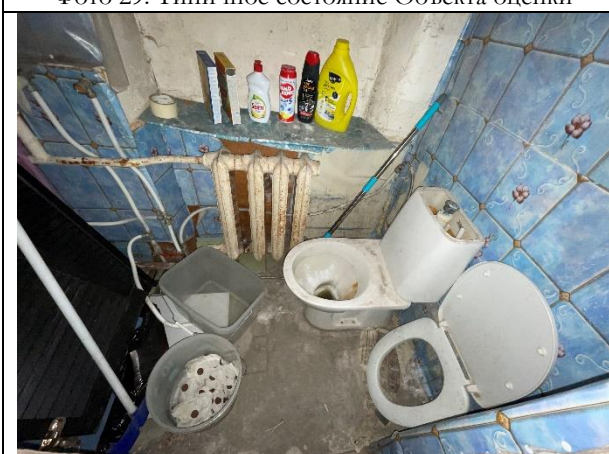


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

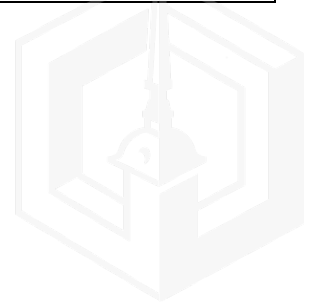




Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Оконная группа Объекта оценки

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 21 ноября 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 62, литера. А, помещение 31-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:06:0002084:2295	14,1	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом*:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации, отопления и канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в ч.п.2 демонтировано сантехническое оборудование;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 13.09.2023 г. в помещении выявлены перепланировки:
 - оконный проем в ч.п.2 заложен;
 - в ч.п.3 установлена перегородка с дверью, образована новая часть помещения.

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 31-Н, расположенное на территории Василеостровского района города Санкт-Петербурга на Большом проспекте ВО в доме №62, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 14,1 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы имеются. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой и объектами рекреации, в частности в непосредственной близости расположены «Сад Василеостровец», зеленая аллея вдоль Большого проспекта, в шаговой доступности расположено множество других скверов: Шкиперский, Опочининский сад и другие.
- В районе расположения Объекта много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости расположено много памятников архитектуры, и прочего.

Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на территории Василеостровского района. Здание расположено на «красной» линии. Нижние этажи здания, а также ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают предприятия общепита и торговли (магазин «Сезон», кафе «Зачет», кафе «Кебаб», магазин ЗооОптТорг и т.п.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг) и мини-отели, 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 свободного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 600 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	113 475
Диапазон стоимости, руб.	1 440 000 – 1 760 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 333 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	94 563

*

Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

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.

