

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

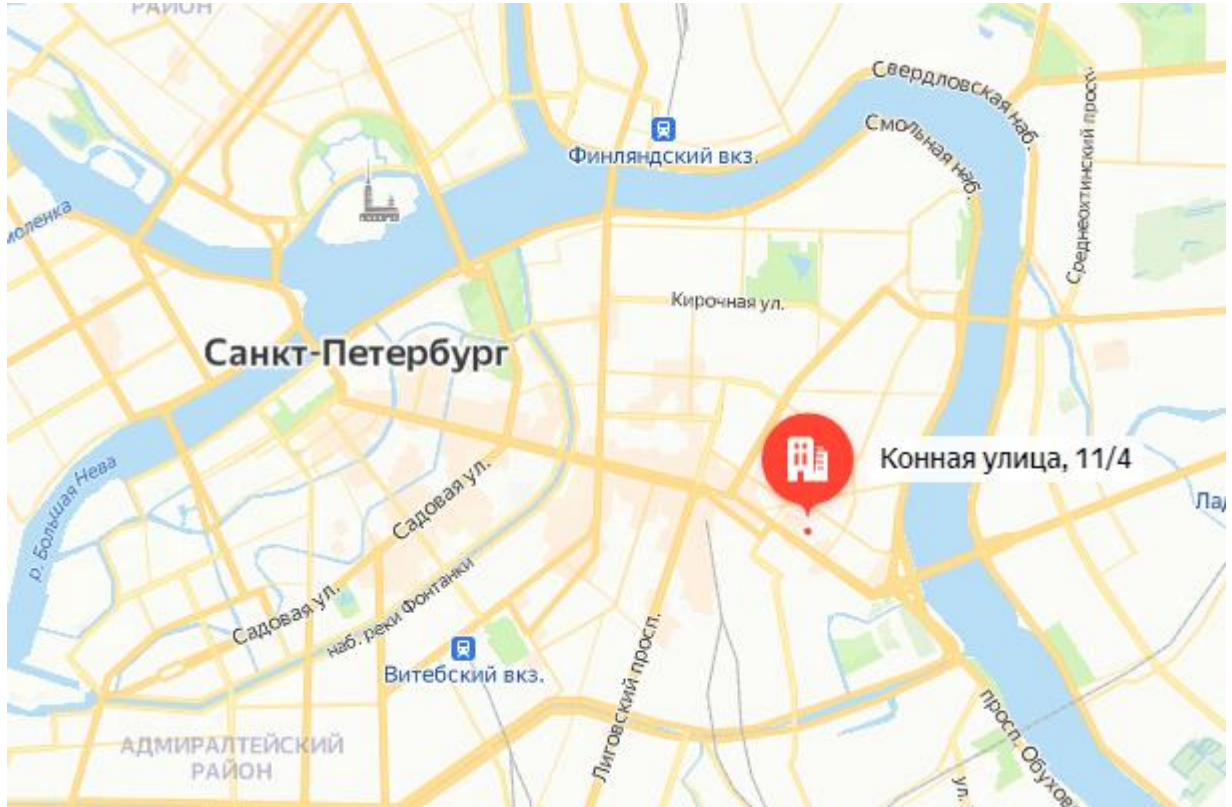
Санкт-Петербург, Конная улица, дом 11/4, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

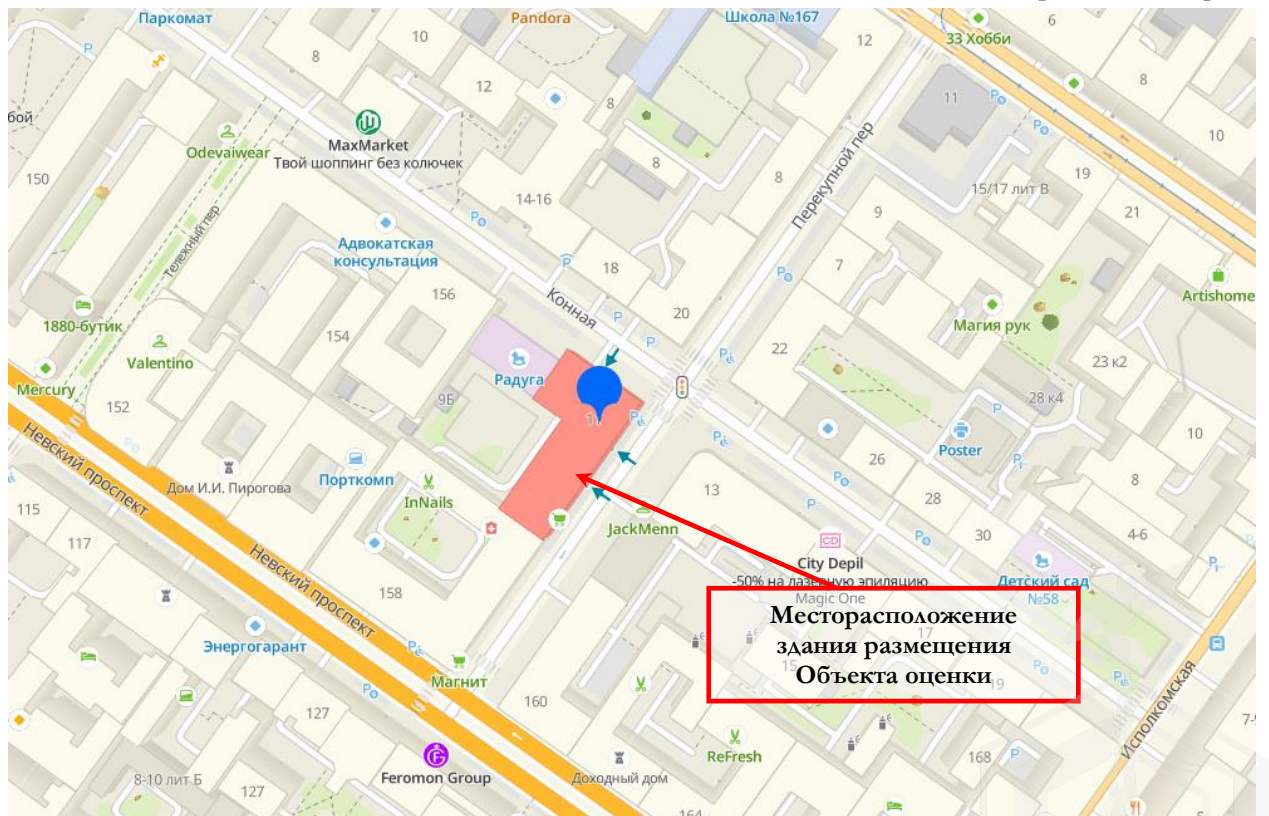
- 1.1. Дата оценки: 23 ноября 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:31:0001487:3013
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1874
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6 (в том числе 1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

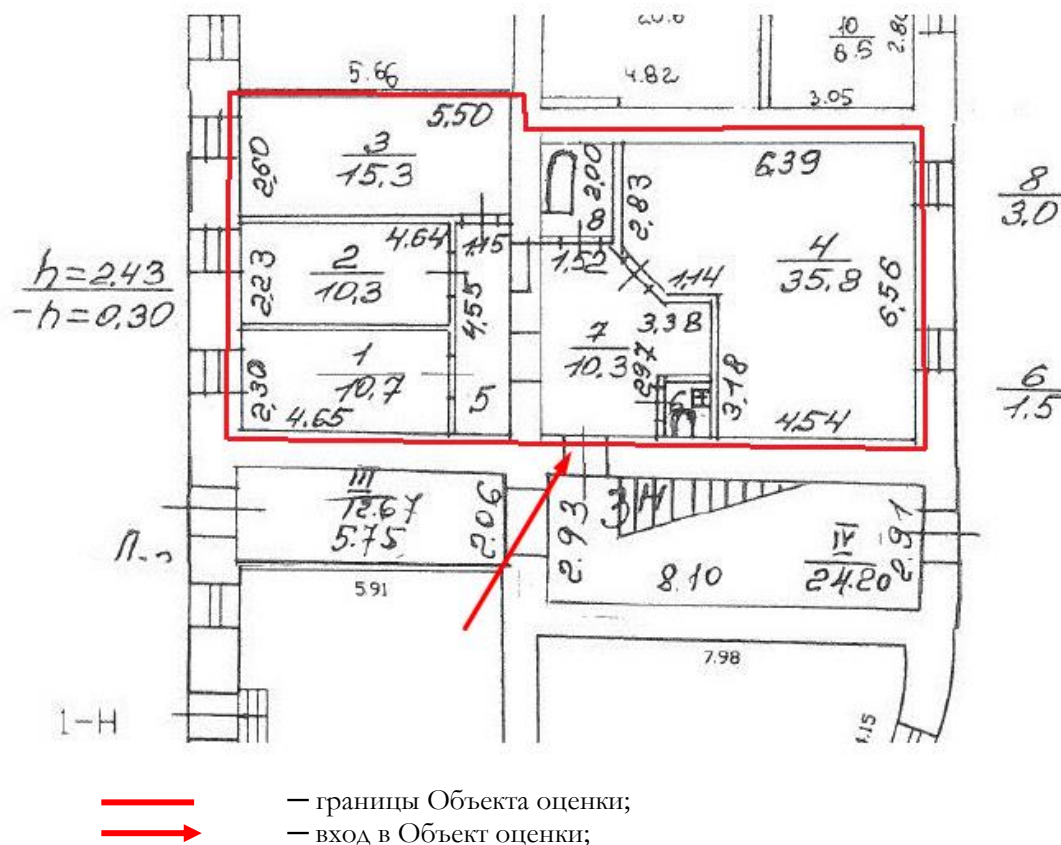
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 15.06.2023г. № КУВИ-001/2023-138507413
Кадастровый номер объекта	78:31:0001487:3472	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 15.06.2023г. № КУВИ-001/2023-138507413
Общая площадь, кв. м	93,2	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 15.06.2023г. № КУВИ-001/2023-138507413
Занимаемый объектом этаж	цоколь	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 15.06.2023г. № КУВИ-001/2023-138507413
Состояние	нормальное	В соответствии с визуальным осмотром
Высота помещения, м	2,43	В соответствии с планом помещения
Размер заглубления, м	0,3	В соответствии с планом помещения
Оконные проемы	есть, ориентированы на улицу и во двор	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	общий с улицы	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 23.06.2022 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в ч.п.8 демонтировано сантехническое оборудование (ванна)	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 23.06.2022 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	перепланировок не выявлено	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 23.06.2022 г. и результатом визуального осмотра

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



План помещения

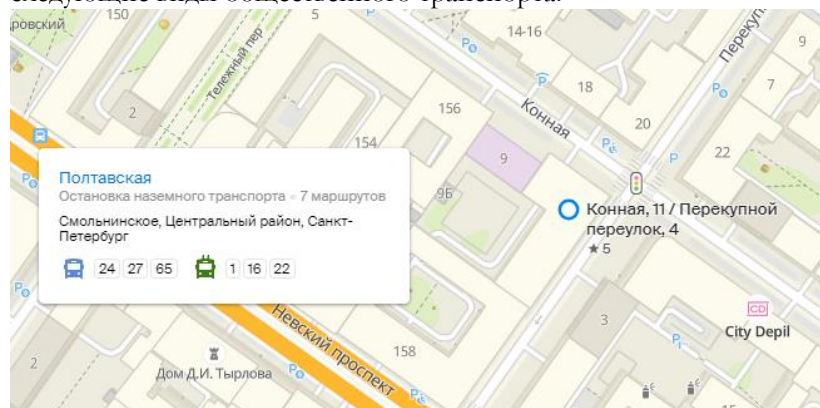


2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, является угловым, находясь на пересечении Конной улицы и Перекупного переулка. Расположение на «красной» линии. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин одежды «JackMenn», кафе «Чито-маргалито», магазин «Красное и белое», «Дикси» 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 4-6-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 частности в непосредственной близости расположен сад «Соловьёва-Седого», «Овсянниковский сад», в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки находится Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. В районе находится Свято-Троицкая Александро-Невская лавра. Имеется много учреждений культуры и искусства</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Доступ в помещение</p>	<p>Доступ к Объекту осуществляется через парадную со стороны Перекупного переулка.</p>

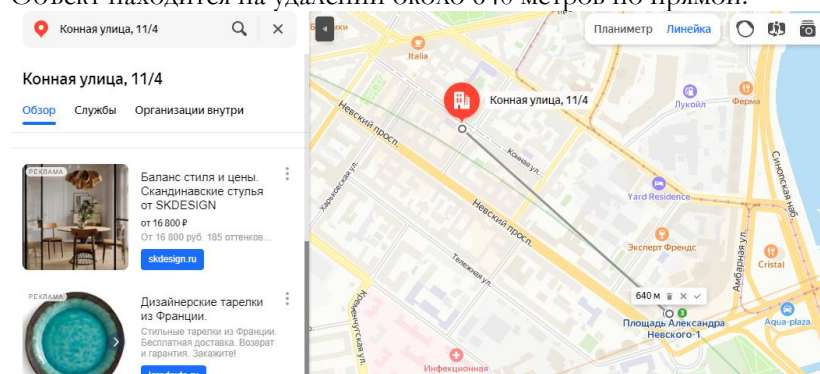
Конная улица и Перекупной переулоч в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное дворовое местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения.

Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 286 метров (3 минута пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта:

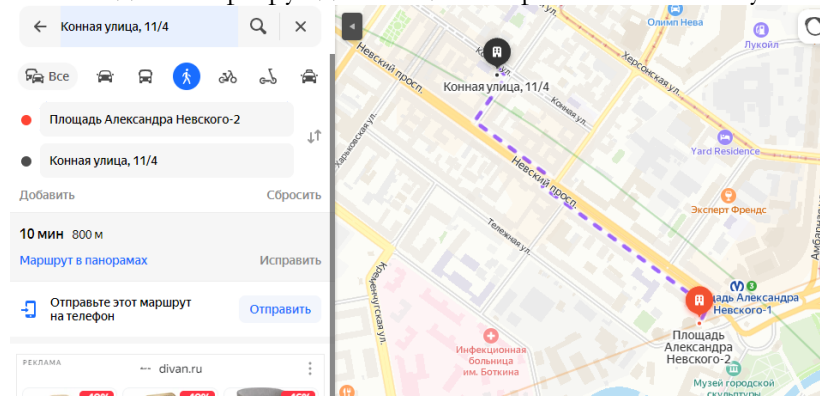


От ближайшей станции метро «Площадь Александра Невского-2» Объект находится на удалении около 640 метров по прямой.

Транспортная доступность



Пешеходный маршрут до станции метро займет 10 минут.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.06.2023г. № КУВИ-001/2023-138507413 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 15.06.2023 № 01-43-14125/23-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Конная улица, дом 11/4, 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(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 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 (Херсонская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Исполкомская улица)

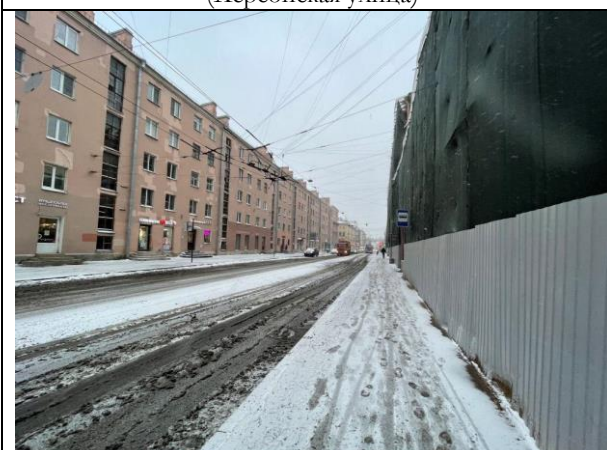


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Полтавская улица)

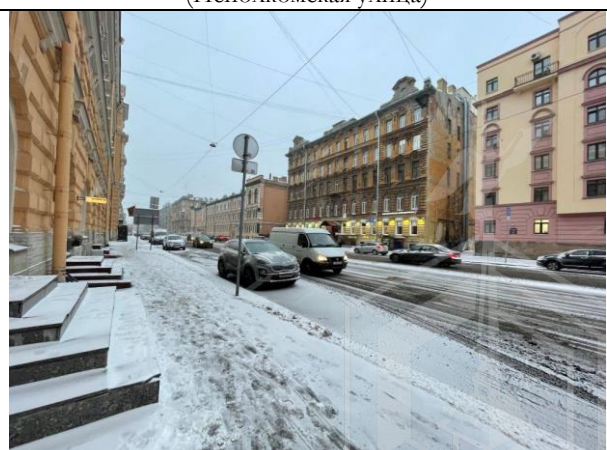


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (2-я Советская улица)

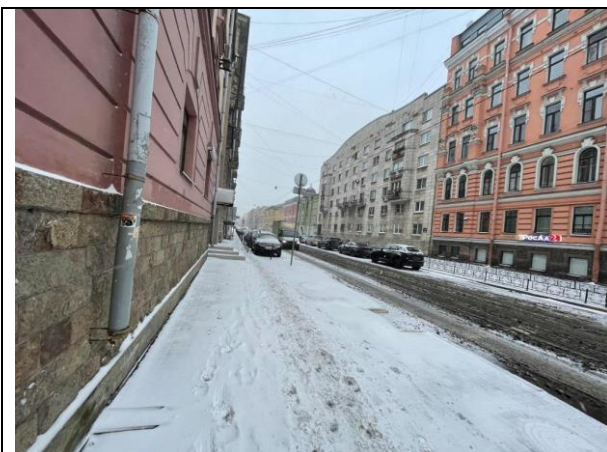


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (3-я Советская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Бакунина)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Перекушной переулок)

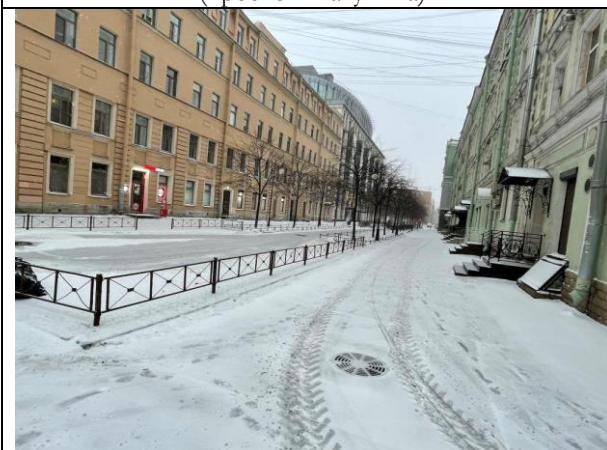


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Тележный переулок)

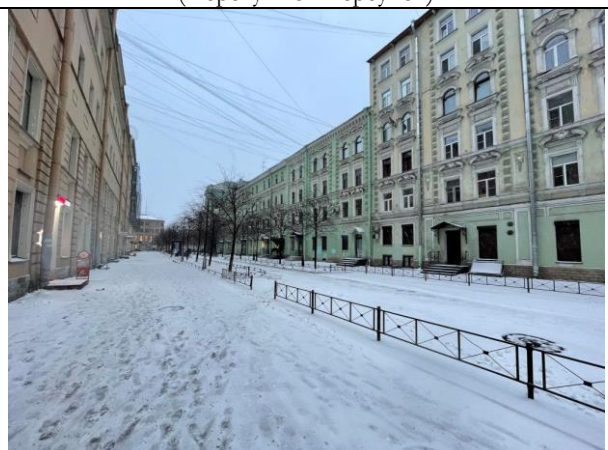


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Конная улица)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



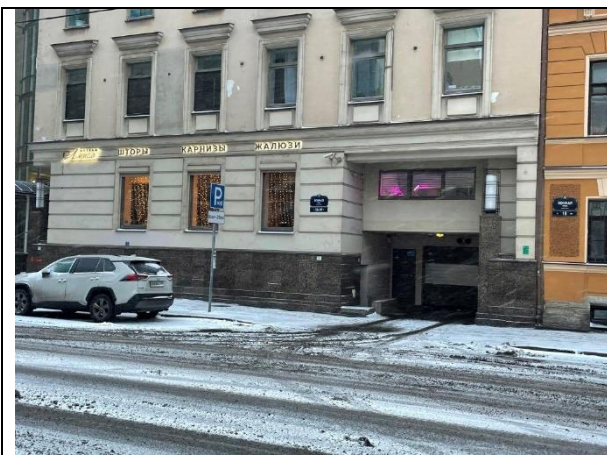


Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки

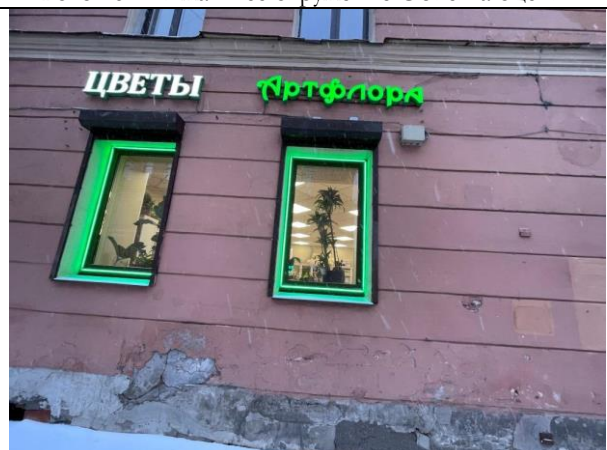


Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Адрес Объекта оценки

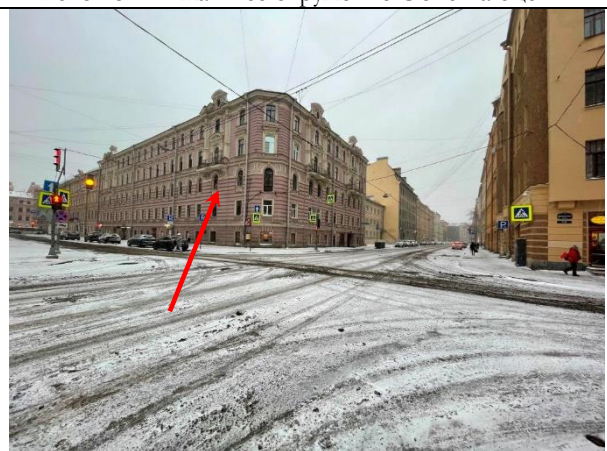


Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки





Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Лестничный проём объекта оценки

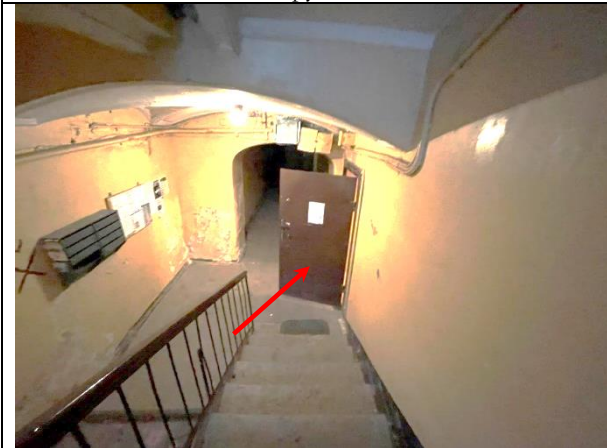


Фото 23. Входная дверь Объекта оценки



Фото 24. Входная дверь Объекта оценки



Фото 25. Входная дверь Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

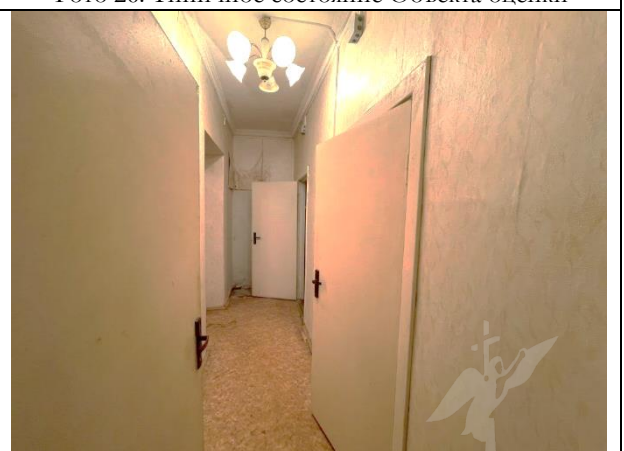


Фото 28 Типичное состояние Объекта оценки

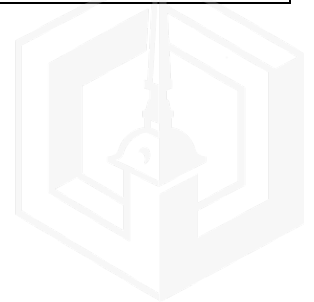




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



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. Оконная группа объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



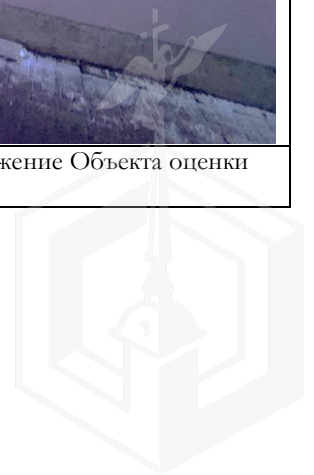
Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Проход через арку во внутриворовую территорию Объекта оценки



Фото 44. Ближайшее окружение Объекта оценки



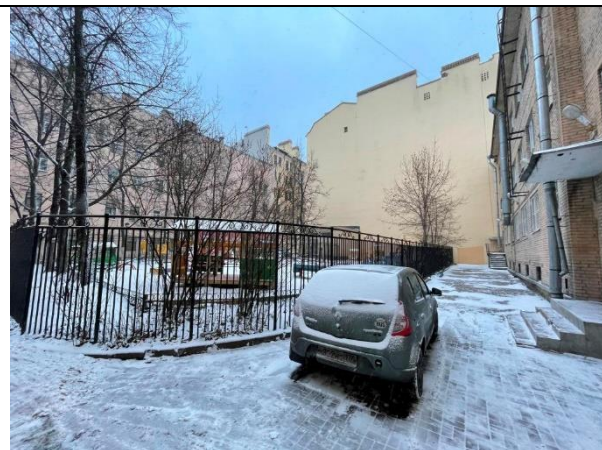


Фото 45. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 46. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 47. Оконная группа Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 23 ноября 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Конная улица, дом 11/4, литера А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001487:3472	93,2	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом*:

- Тип входа: общий вход с улицы;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, в ч.п.8 демонтировано сантехническое оборудование (ванна);
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 23.06.2023 г. в помещении не выявлено перепланировок.

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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Конной улице в доме №11/4, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 93,2 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы. Вход в парадную со стороны Перекупного переулка. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Оконные проемы ориентированы на улицу и во двор. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин одежды «JackMenn», кафе «Чито-маргалито», магазин «Красное и белое», «Дикси» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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	7 700 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	82 618
Диапазон стоимости, руб.	6 930 000 – 8 470 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	68 848

* 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.

