

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

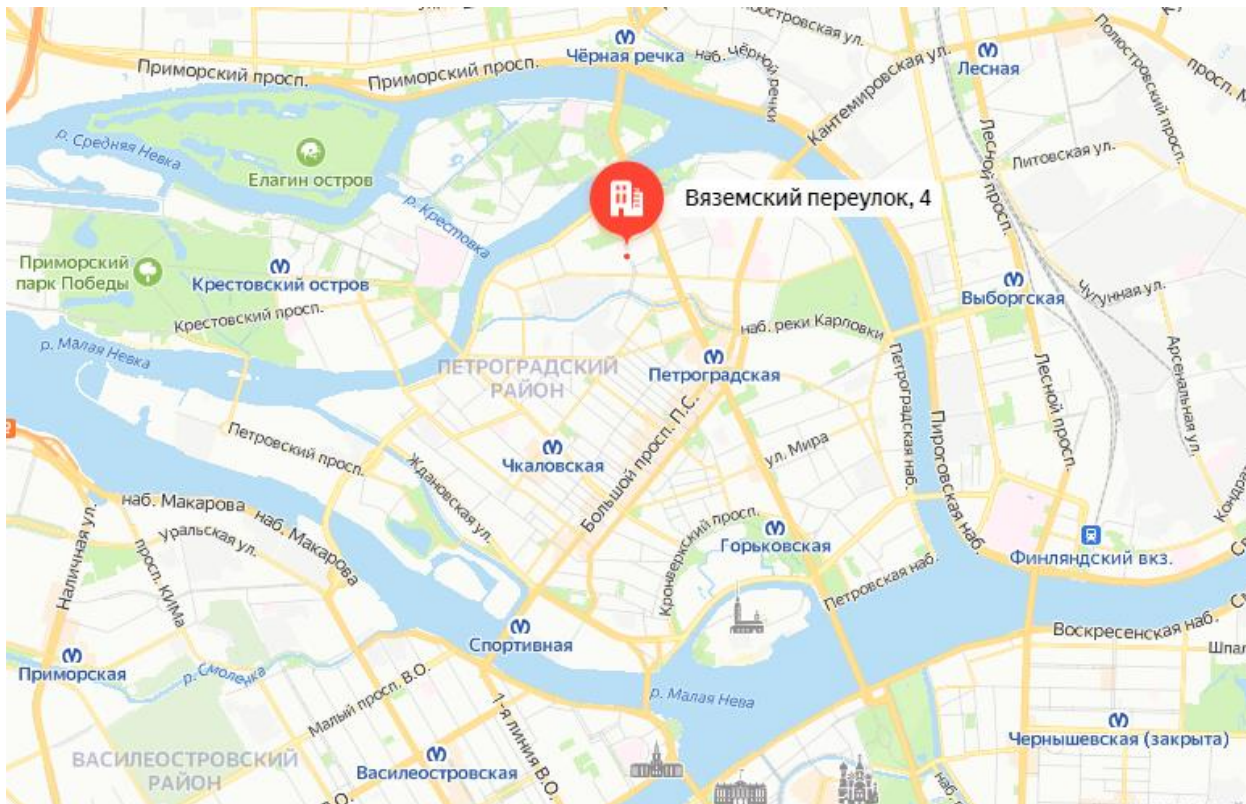
Санкт-Петербург, Вяземский переулок, дом 4, литера. А, помещение 5-Н

1. Данные об отчете

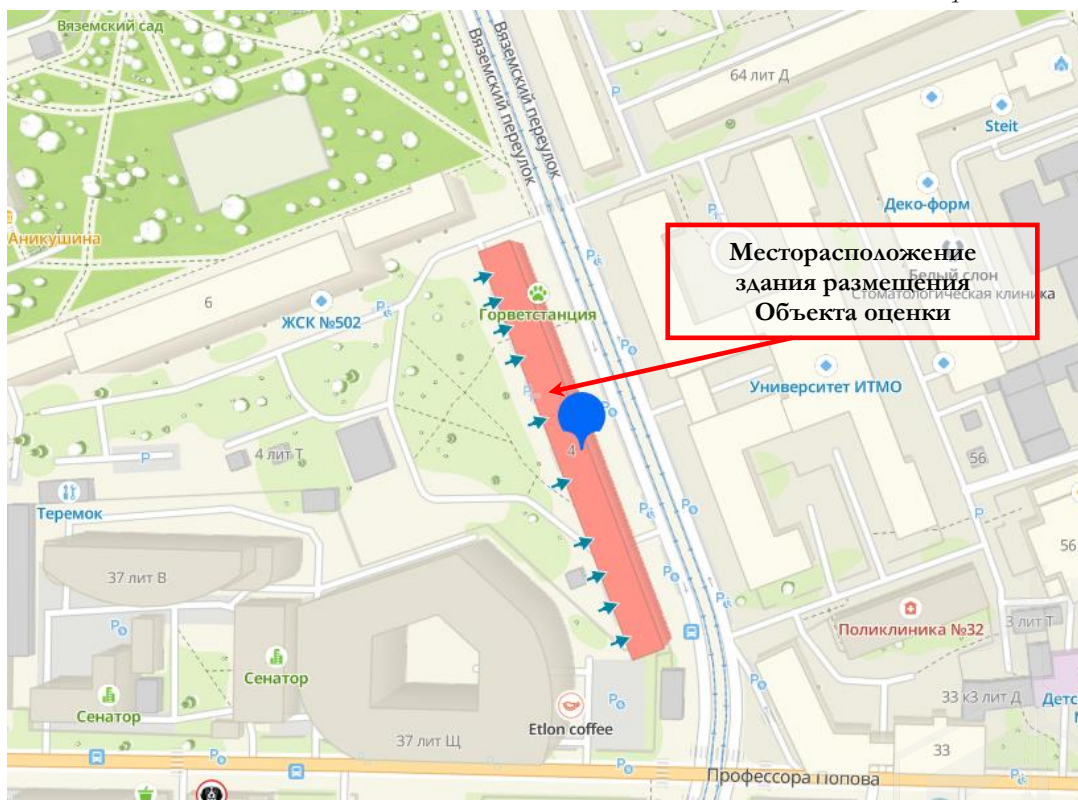
- 1.1. Дата оценки: 22 декабря 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:07:0003207:3007
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1938
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

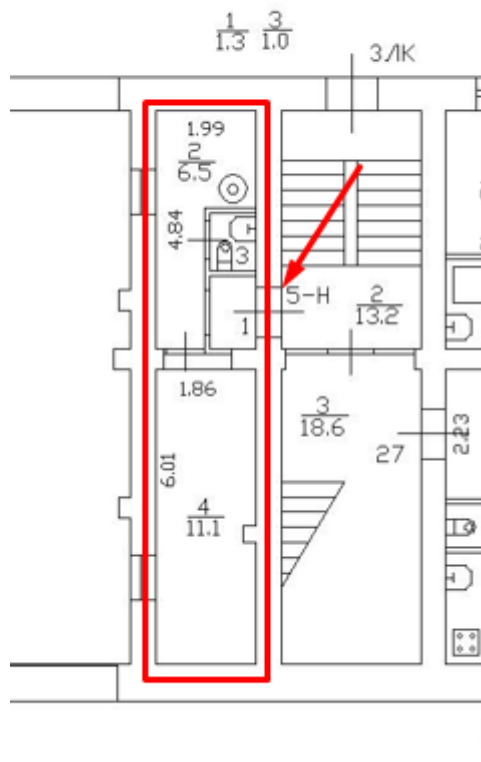
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 06.07.2023г. № КУВИ-001/2023-156074713
Кадастровый номер объекта	78:07:0003207:3154	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 06.07.2023г. № КУВИ-001/2023-156074713
Общая площадь, кв. м	19,9	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 06.07.2023г. № КУВИ-001/2023-156074713
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 06.07.2023г. № КУВИ-001/2023-156074713
Состояние (по осмотру)	нормальное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	нет	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведения	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 12.07.2023 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	перепланировки не выявлены	согласно данным визуального осмотра

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



План помещения

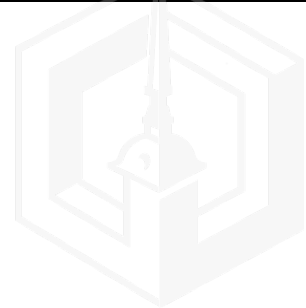
$$h = 3.03$$

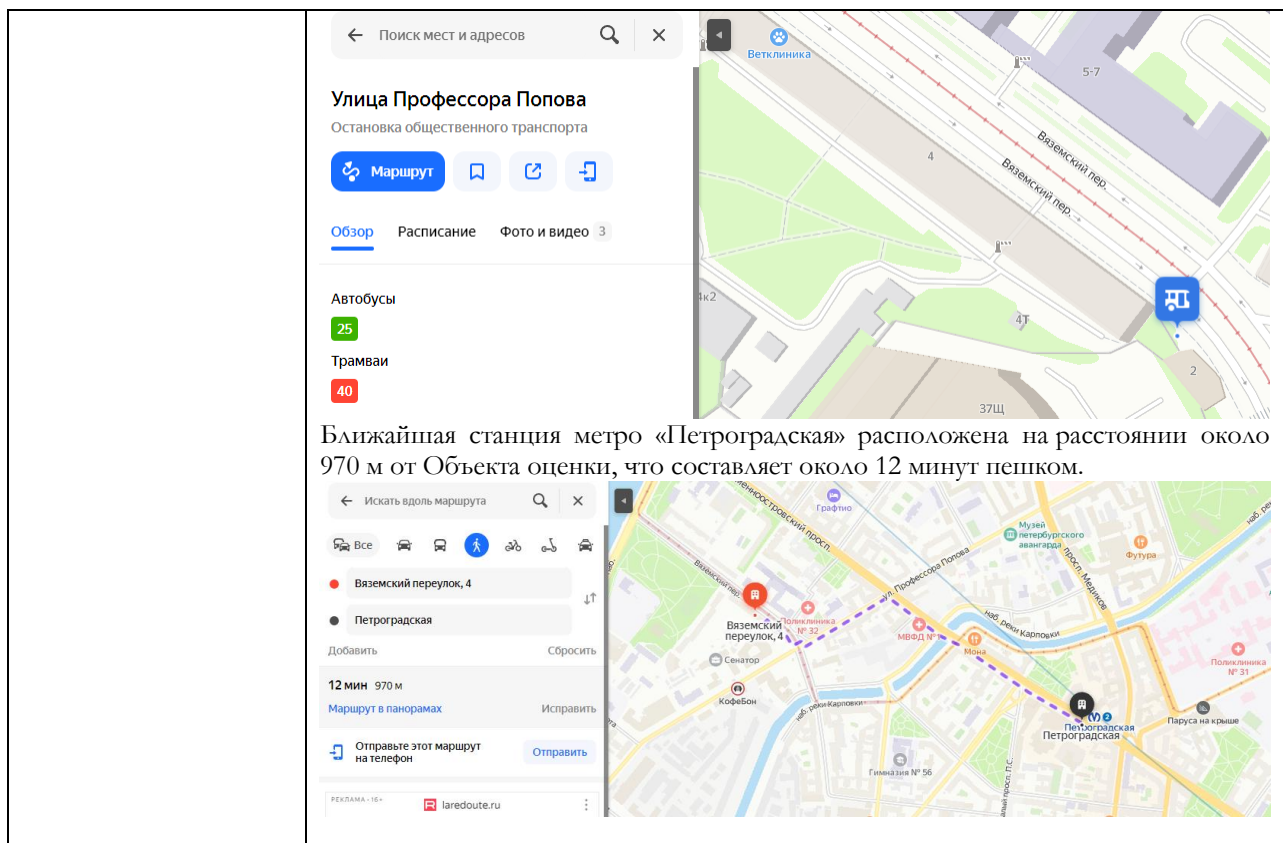


- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии» Вяземского переулка. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, магазины, предприятия общепита. В ближайшем окружении находятся Ветеринарная клиника, продовольственный магазин, и другие коммерческие организации. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены Вяземский сад и другие скверы, преимущественно на территории дворов. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Вяземский переулок в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Профессора Попова» расположена на удалении около 50 метров (1 минута пешком), где курсируют:





Ближайшая станция метро «Петроградская» расположена на расстоянии около 970 м от Объекта оценки, что составляет около 12 минут пешком.

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 06.07.2023г. № КУВИ-001/2023-156074713 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 07.07.2023 № 01-43-16513/23-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Вяземский переулок, дом 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 2 (участок ОЗРЗ-2(07)01).

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 оценки



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



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Каменноостровский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Песочная набережная)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица профессора Попова)

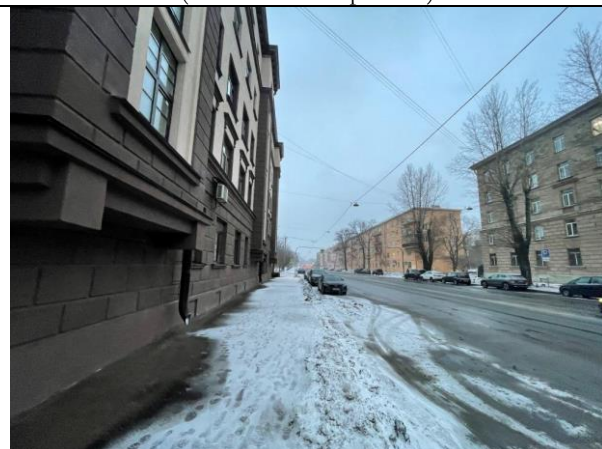


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Вяземский переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Вяземский переулок)

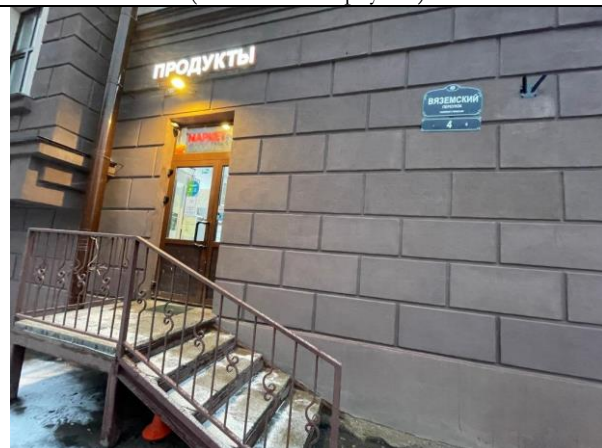


Фото 7. Адрес объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки (с улицы)



Фото 11. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки (со двора)



Фото 14. Оконная группа Объекта оценки

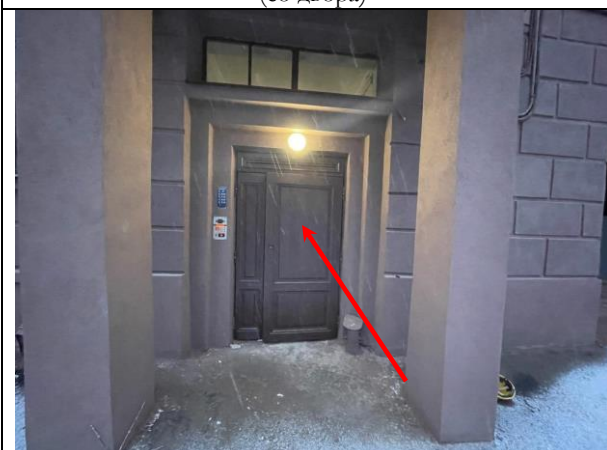


Фото 15. Входная группа Объекта оценки



Фото 16. Лестничный проём Объекта оценки





Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Оконная группа Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



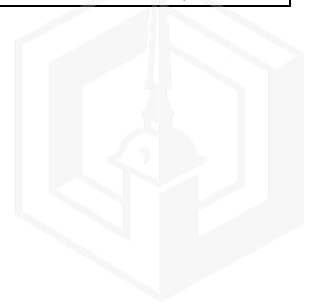
Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 22 декабря 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, переулок Вяземский, дом 4, 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	78:07:0003207:3154	19,9	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

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

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.07.2023 г. в помещении отсутствуют перепланировки

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 Петроградского района города Санкт-Петербурга на улице Рубинштейна в доме №19/8, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 19,9 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Окна ориентированы во двор. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены Вяземский сад и другие скверы, преимущественно на территории дворов.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Вяземского переулка.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, магазины, предприятия общепита. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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, вспомогательного) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 700 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	135 678
Диапазон стоимости, руб.	2 430 000 – 2 970 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	113 065

*

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.

