

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

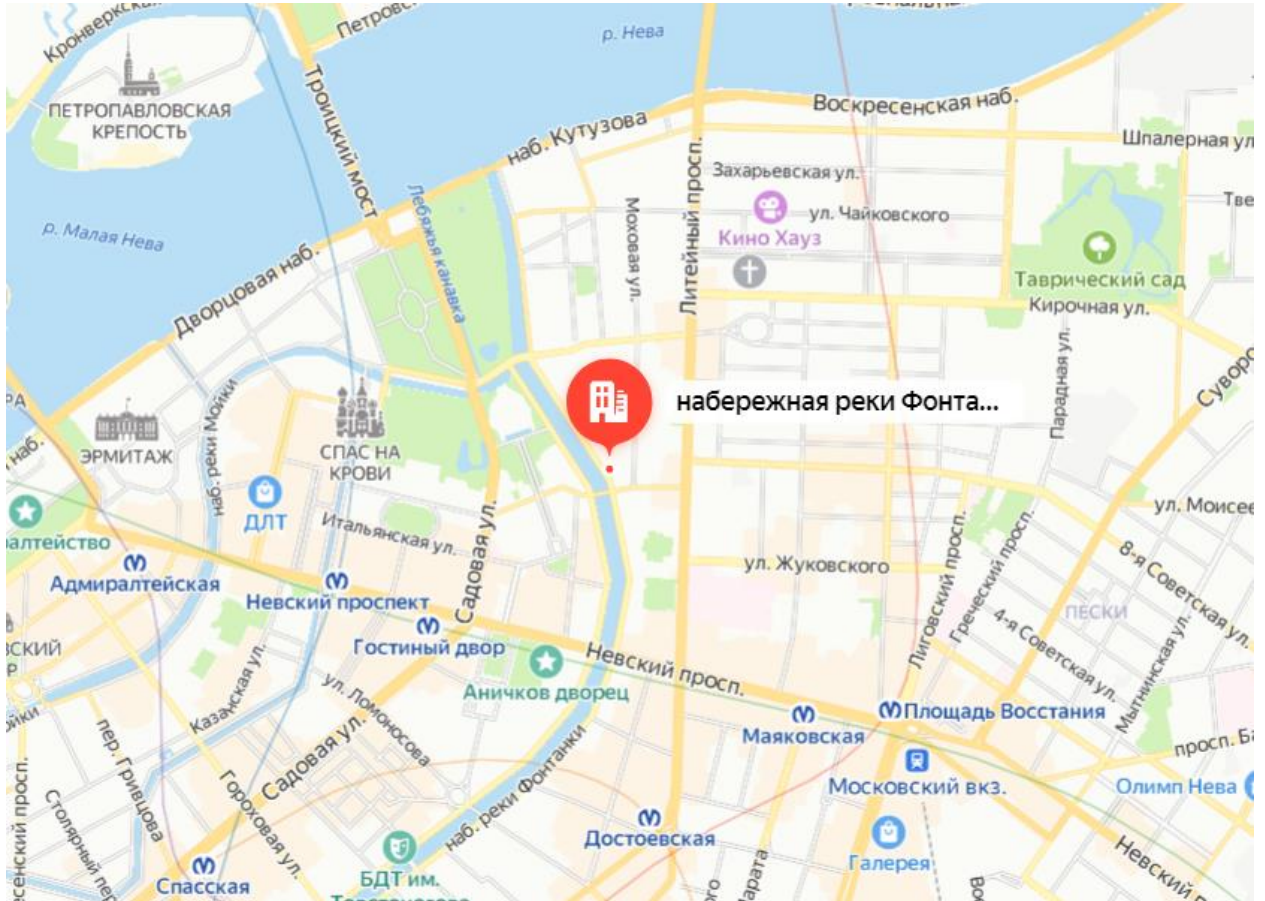
Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 30, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

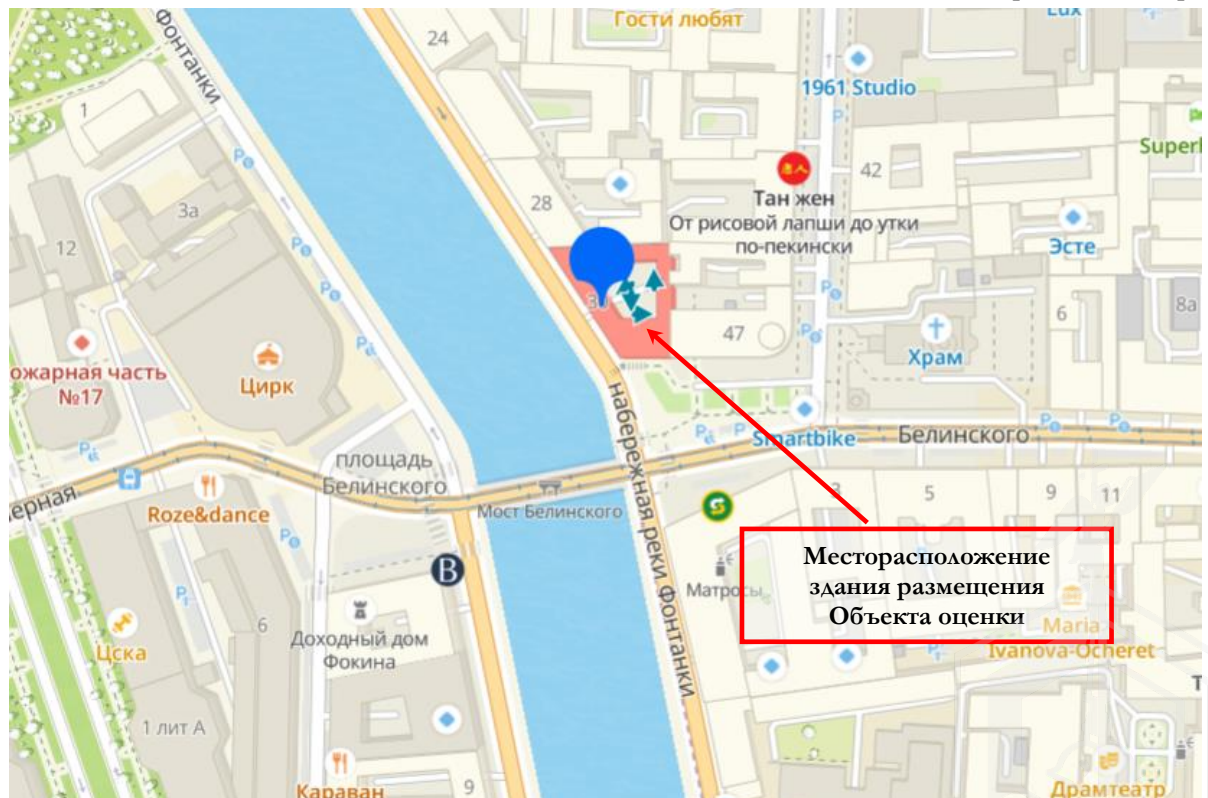
- 1.1. Дата оценки: 18 января 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 | 78:31:0001189:2588 |
| Тип здания | капитальное |
| Материал | кирпичные |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | 1798 |
| Год последнего капитального ремонта | н/д |
| Этажность | 5 (в том числе 1 подземный) |
| Инженерная обеспеченность | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

2.3. Описание встроенного помещения

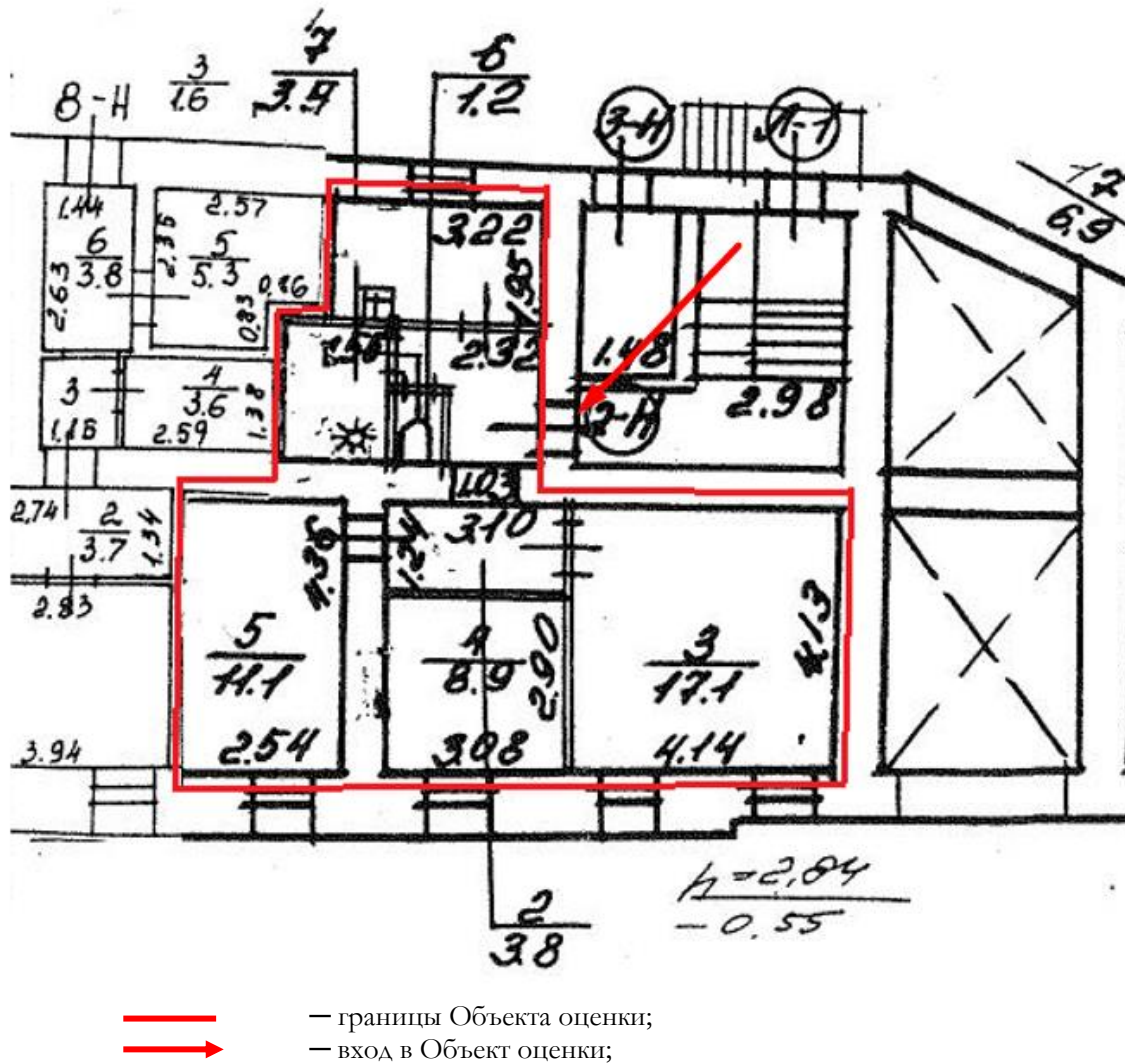
2.3.1. Общие характеристики помещения

| | | |
|---------------------------|---|---|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение | В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 16.10.2023г. № КУВИ-001/2023-235242196 |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001189:3298 | В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 16.10.2023г. № КУВИ-001/2023-235242196 |
| Общая площадь, кв. м | 55,9 | В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 16.10.2023г. № КУВИ-001/2023-235242196 |
| Занимаемый объектом этаж | цоколь | В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 16.10.2023г. № КУВИ-001/2023-235242196 |
| Состояние | нормальное | В соответствии с визуальным осмотром |
| Высота помещения, м | 2,84 | В соответствии с планом помещения |
| Размер заглубления, м | 0,55 | 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 со двора | В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 12.07.2023 г. и результатом визуального осмотра |
| Текущее использование | не используется, свободно от имущества третьих лиц | В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 12.07.2023 г. и результатом визуального осмотра |
| Наличие перепланировок | перепланировок не выявлено | В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 12.07.2023 г. |

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



План помещения



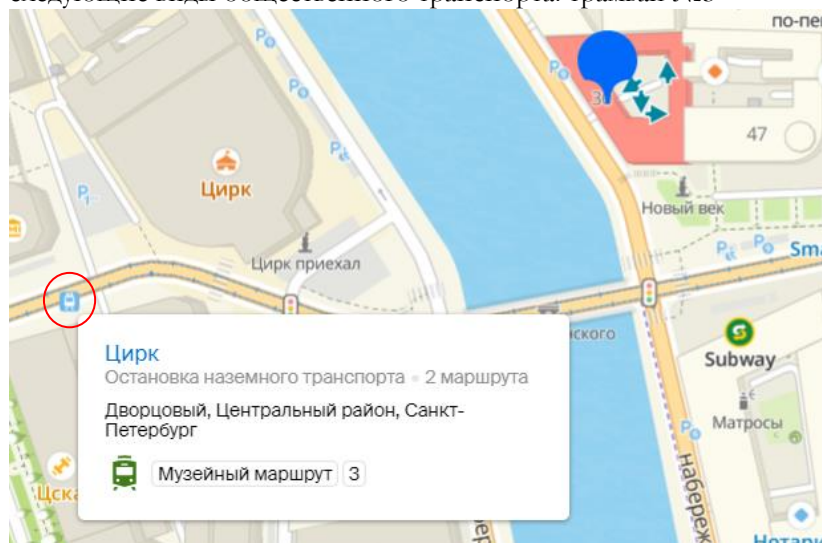
2.3.2. Описание локального окружения

| | |
|---|--|
| <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 набережной реки Фонтанки и улицы Белинского. 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 (ресторан «Salone pasta&bar», кафе «LaCelletta», кафе «Lampa» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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 Инженерный сквер, Михайловский сад, Летний сад в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. В районе находится Большой Санкт-Петербургский государственный цирк. 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 двор, вход со стороны набережной реки Фонтанки.</p> |

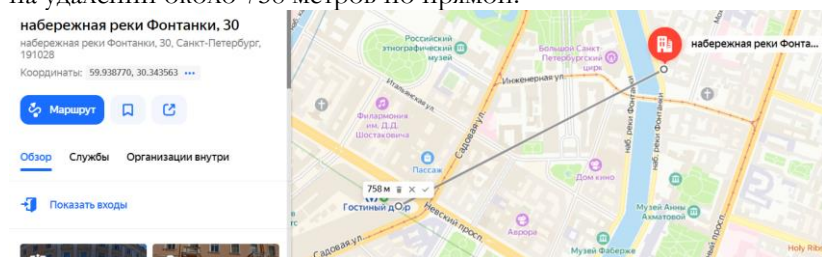
Транспортная доступность

Набережная Реки Фонтанки в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное дворовое местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения.

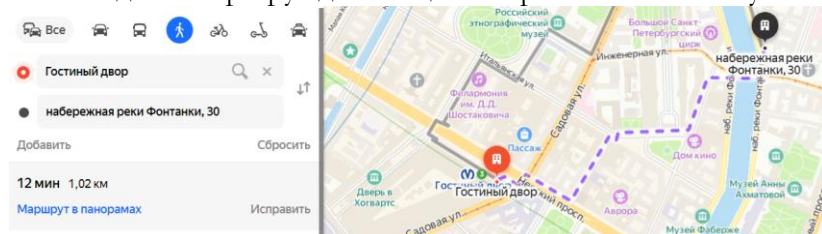
Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 200 метров (5 минут пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта: трамвай №3



От ближайшей станции метро «Гостиный двор» Объект находится на удалении около 758 метров по прямой.



Пешеходный маршрут до станции метро займет 12 минут.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.10.2023г. № КУВИ-001/2023-235242196 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП № 01-43-17132/23-0-1 от 14.07.2023 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 30, 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 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 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 (улица Белинского)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Белинского)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Белинского)

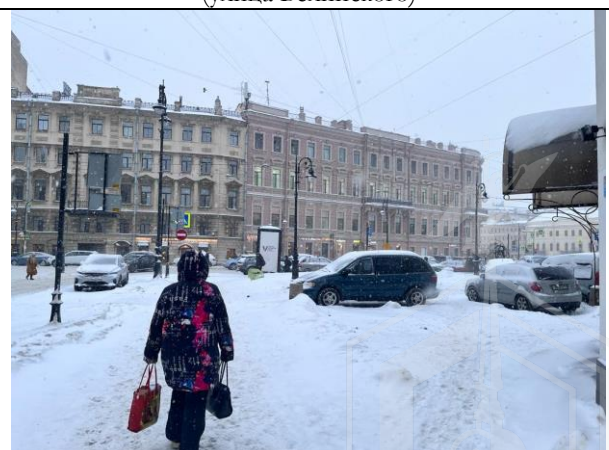


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Белинского)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Пестеля)

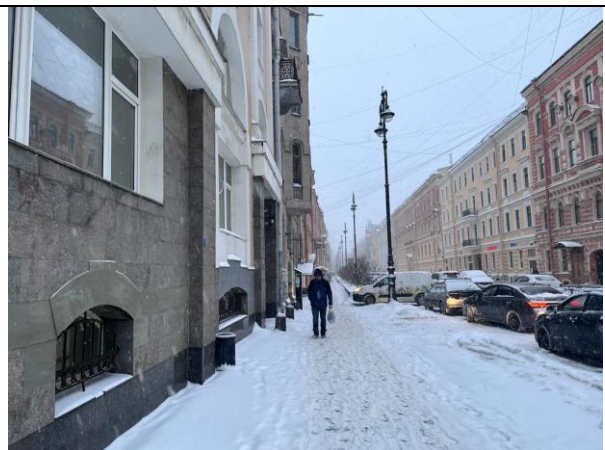


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Моховая улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)

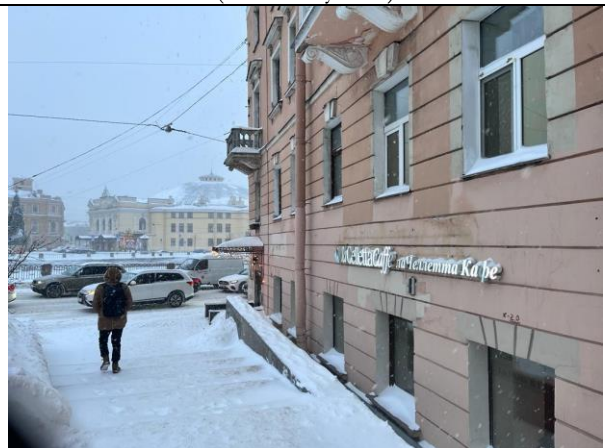


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



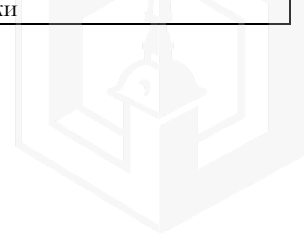
Фото 10. Адрес объекта оценки



Фото 11. Вид здания Объекта оценки



Фото 12. Внутридворовая территория Объекта оценки



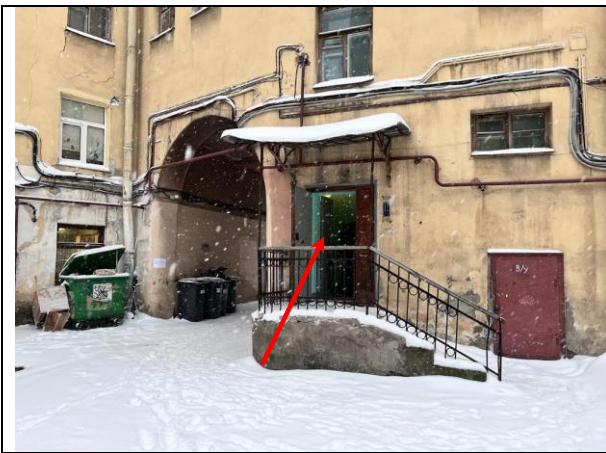


Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 14. Входная группа Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Оконная 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

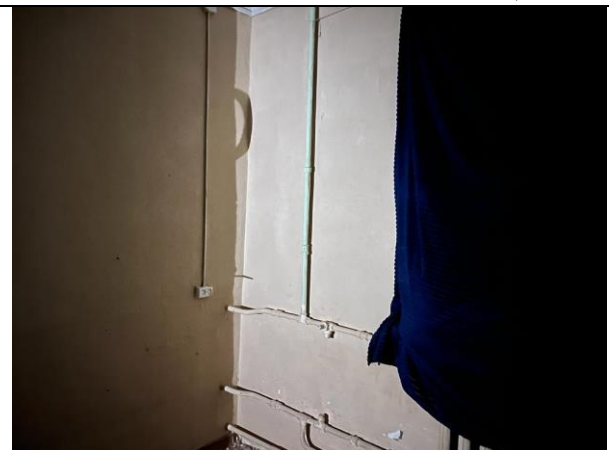


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



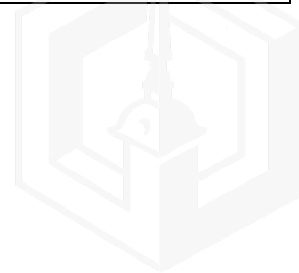
Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки)



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 18 января 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 30, литера А, помещение 2-Н
2. Данные по помещению:

| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации* | | | |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|---------------|------|-----|------|
| | | | | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0001189:3298 | 55,9 | цокольный | * | + | * | + | + | + | + |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и 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 | <i>Наумова Я. А.</i> |



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 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на набережной Реки Фонтанки, дом 30, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 55,9 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Вход во двор со стороны набережной Реки Фонтанки. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Оконные проемы ориентированы на улицу (на набережную) 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 (ресторан «Salone pasta&bar», кафе «LaCelletta», кафе «Lampa» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, 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 | 4 900 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 87 657 |
| Диапазон стоимости, руб. | 4 410 000 – 5 390 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 4 083 333,33 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 73 047 |

* 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.

