

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

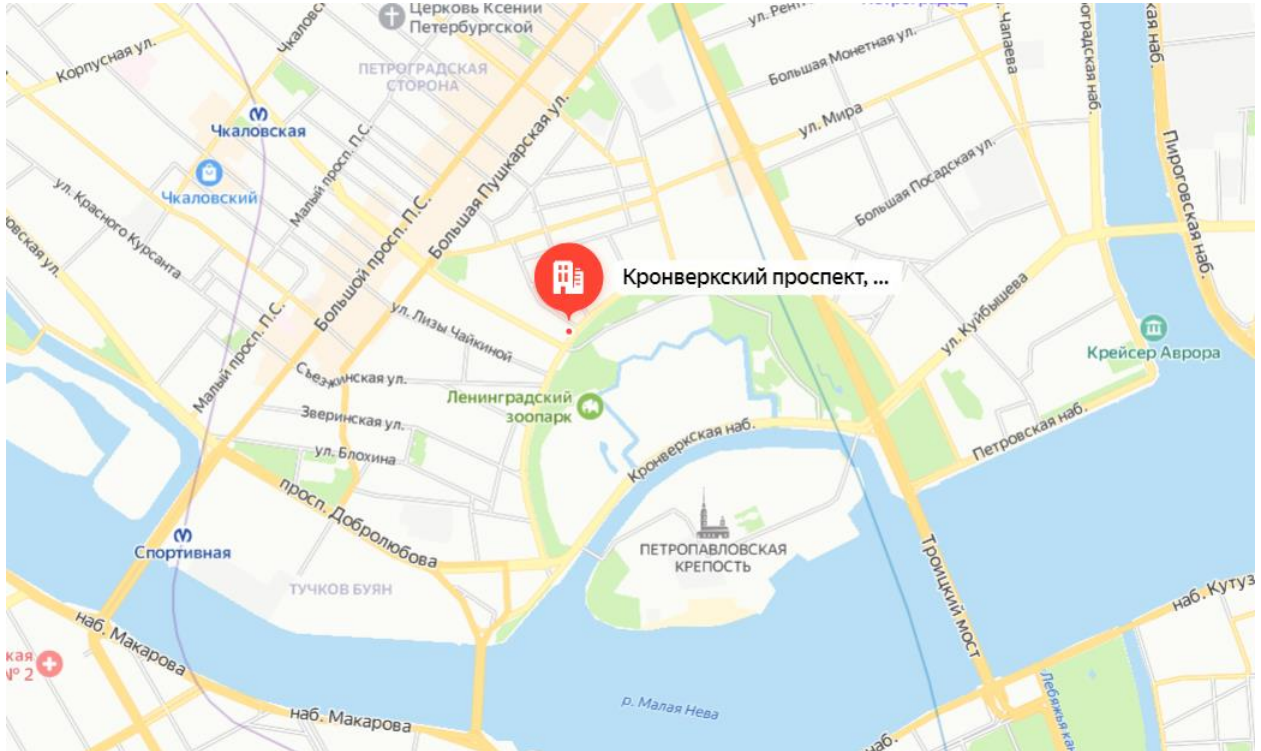
Санкт-Петербург, Кронверкский проспект, дом 53, литера. А, помещение 6-Н

1. Данные об отчете

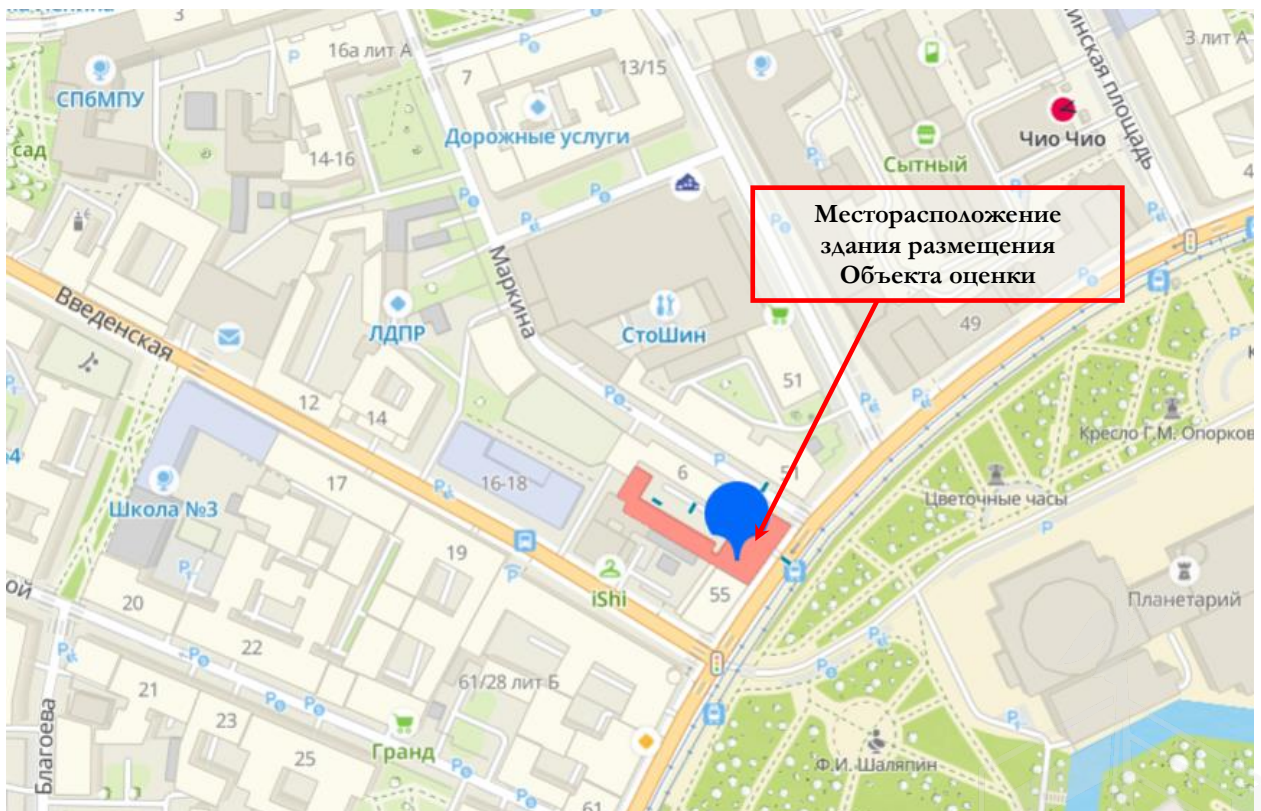
- 1.1. Дата оценки: 12 января 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:07:0003047:2007
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1895
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

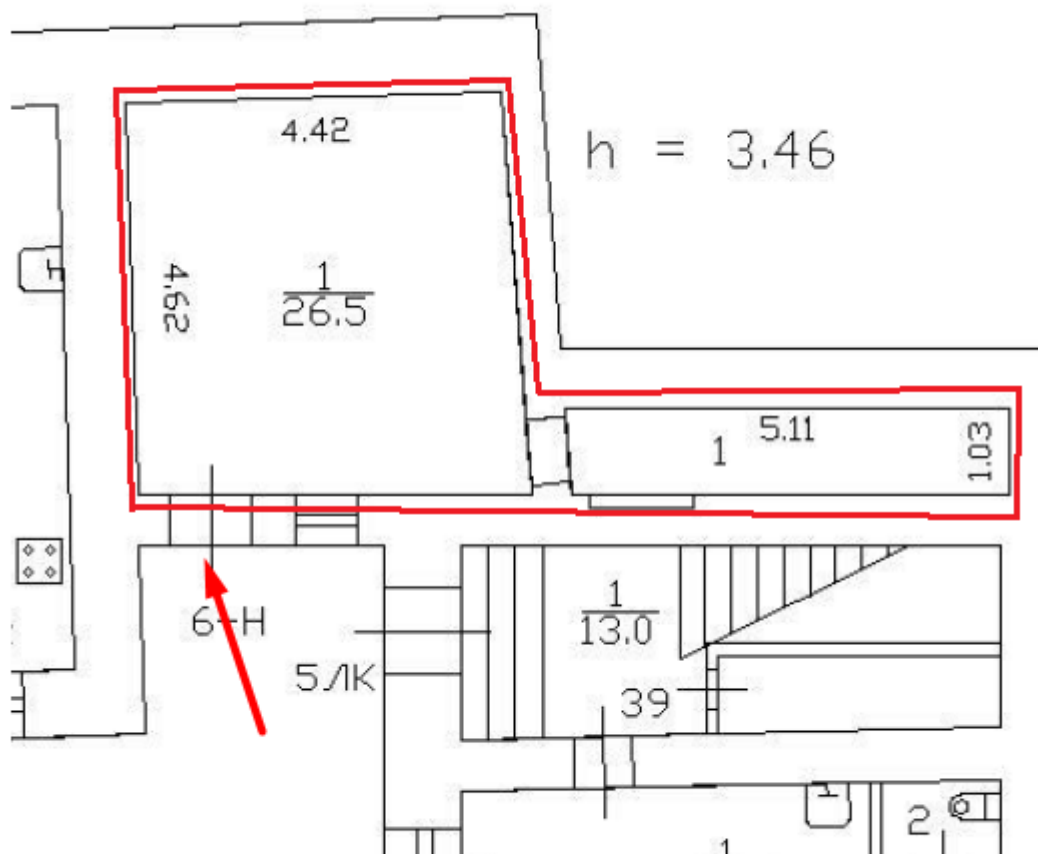
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253549698
Кадастровый номер объекта	78:07:0003047:2250	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253549698
Общая площадь, кв. м	26,5	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253549698
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253549698
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть, зашит	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.11.2023 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено; в помещении проходят транзитные трубы	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.11.2023 г.
Наличие перепланировок	оконный проем зашит	согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.11.2023 г.

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



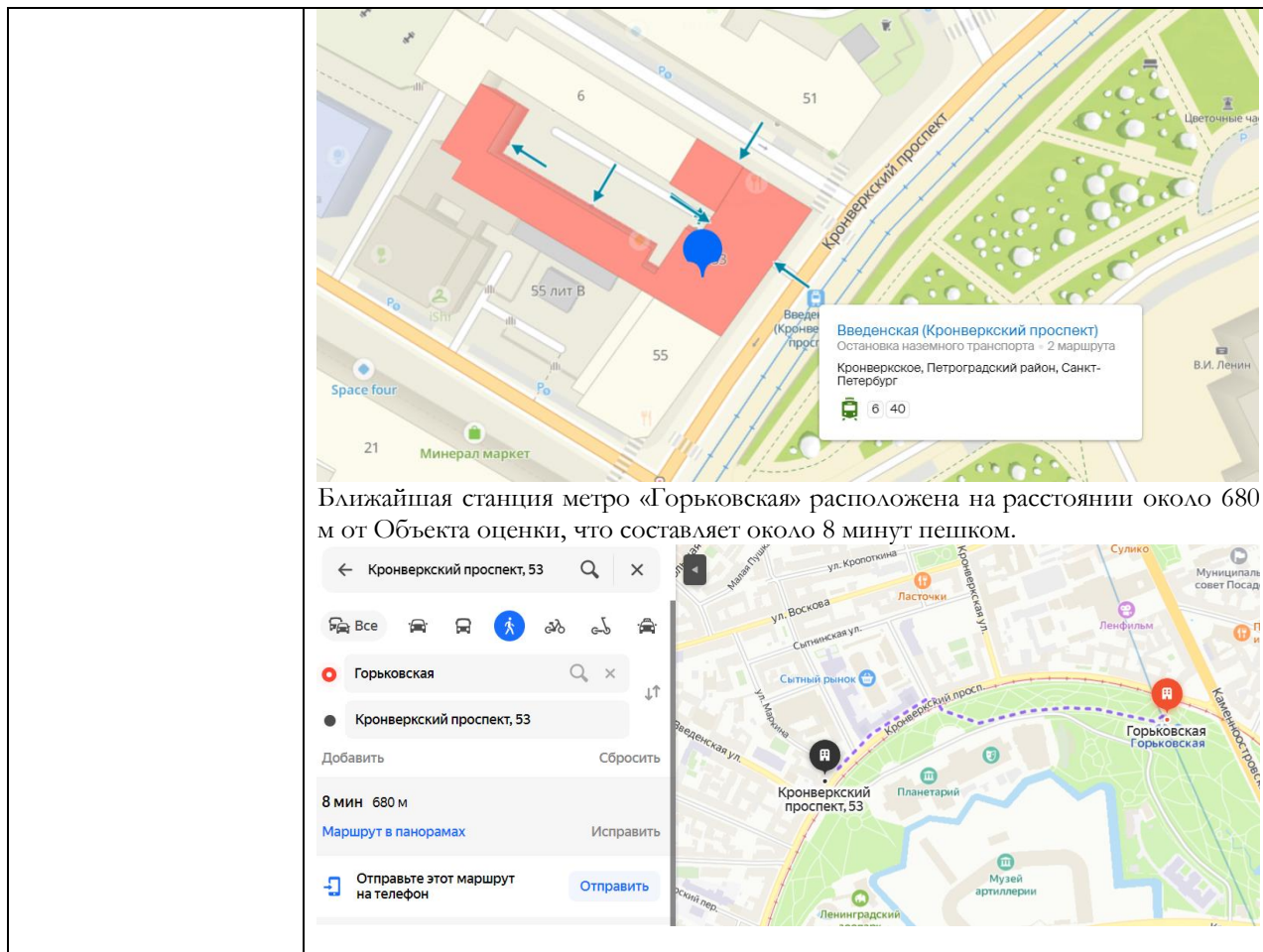
План помещения



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

2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на пересечении Кронверкского проспекта и улицы Маркина. расположено на «красной линии», Кронверкского проспекта. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, магазины, рестораны и бары. В ближайшем окружении находится «Ресторан Пельмения», кафе Кебаб», продовольственный магазин, и другие коммерческие организации. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</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 Александровский парк. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Кронверкский проспект в районе расположения Объекта оценки характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Введенская улица» расположена на напротив здания расположения (1 минута пешком), где курсируют: трамвай 6 и 40</p>



Ближайшая станция метро «Горьковская» расположена на расстоянии около 680 м от Объекта оценки, что составляет около 8 минут пешком.

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253549698 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

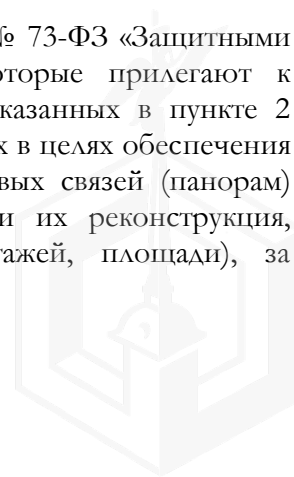
Согласно Письму КГИОП от 07.02.2023 № 01-43-2458/23-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Кронверкский проспект, дом 53, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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(07)).

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
(Введенская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кронверкский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Маркина)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кронверкский проспект)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 13. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 14. Входная группа Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки

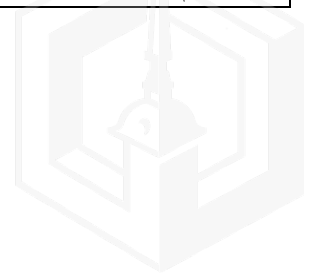




Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки

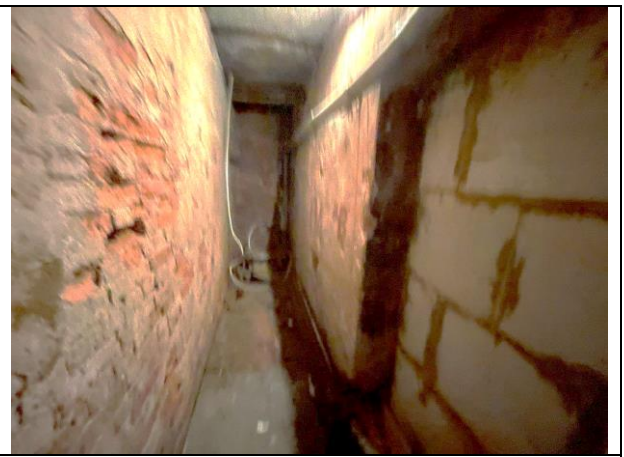


Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 12 января 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, проспект Кронверкский, дом 53, литера А, помещение 6-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:07:0003047:2250	26,5	1 этаж	*	++	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Оконный проем зашит;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 01.11.2023 г. в помещении имеется перепланировка:
 - окопный проем в ч.п. 1 зашит.

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 6-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга на Кронверкском проспекте в доме №53, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 26,5 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконный проем есть. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен Александровский парк.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Кронверкского проспекта и улицы Маркина. расположено на «красной линии», Кронверкского проспекта.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. 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	2 900 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	109 434
Диапазон стоимости, руб.	2 610 000 – 3 190 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	91 195

*

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.

