

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

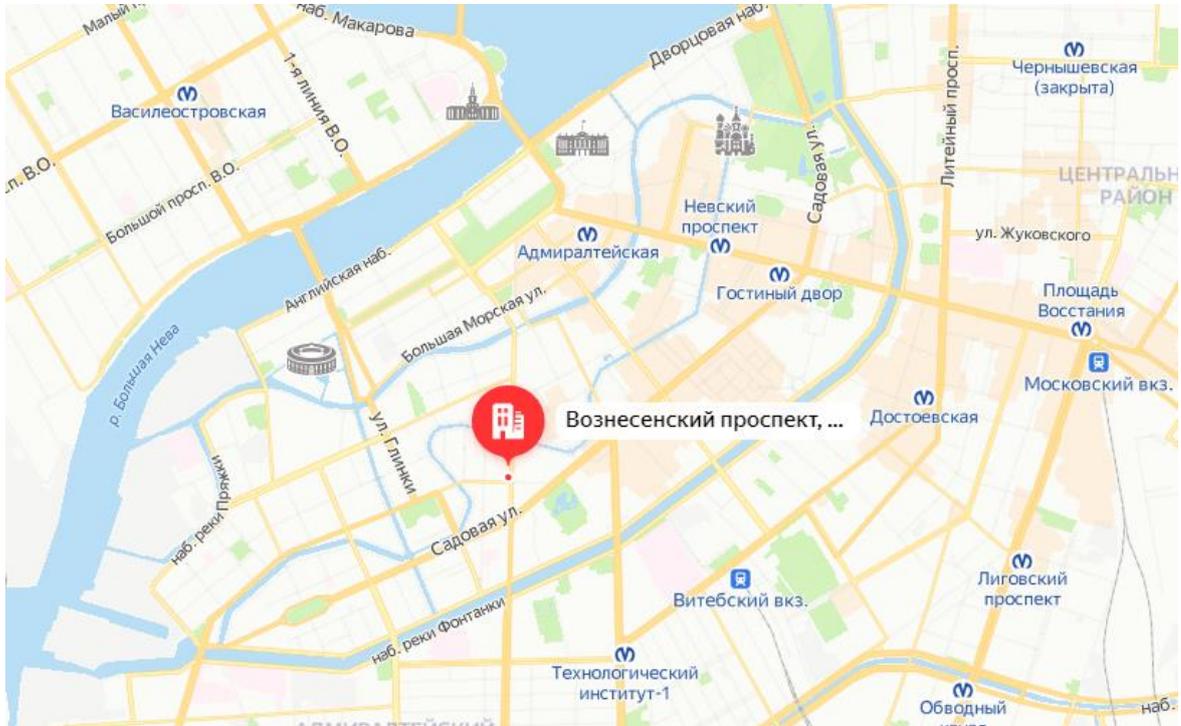
Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 35, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

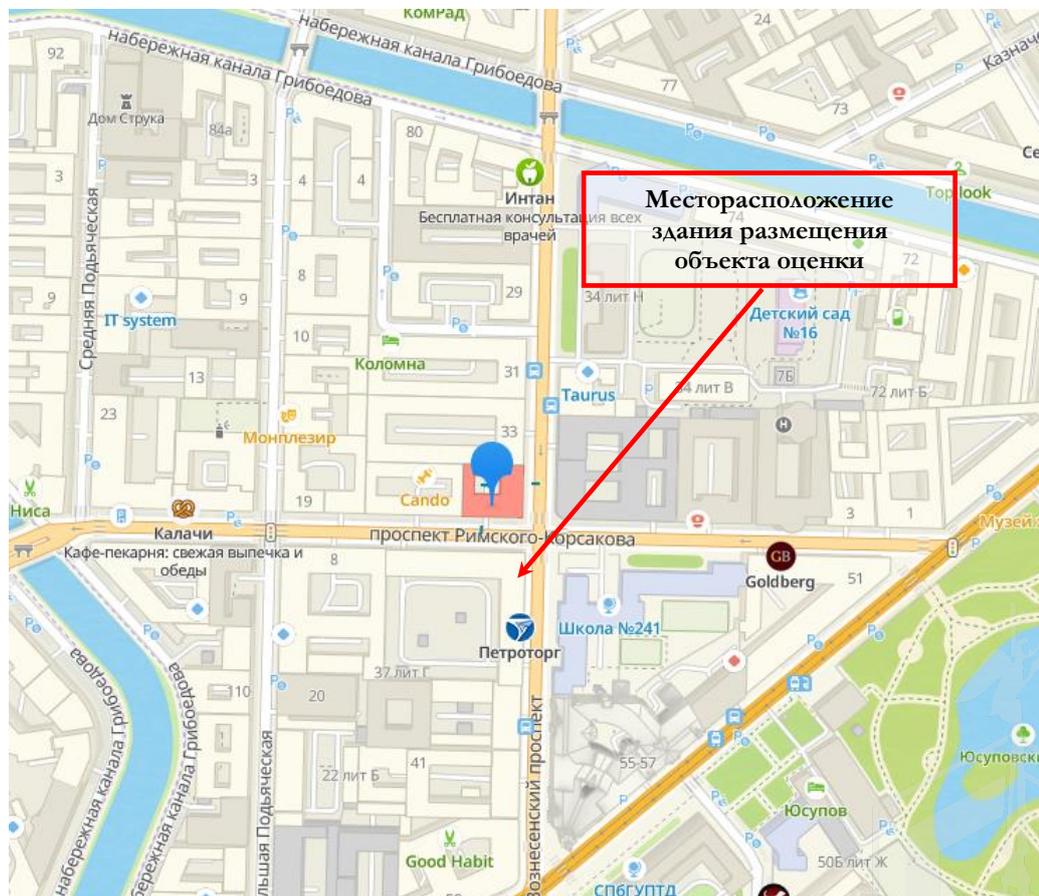
- 1.1. Дата проведения оценки: 26 октября 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Google Карты <https://www.google.ru/maps/>



Источник: данные сайта в сети интернет <https://2gis.ru/spb/geo/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001238:2010
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917 (согласно данным публичной кадастровой карты)
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

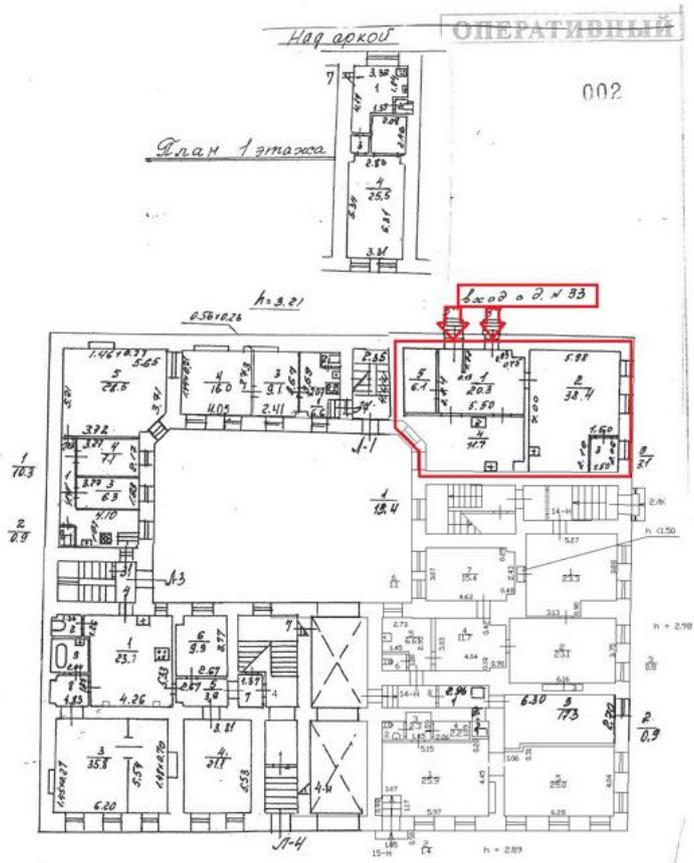
2.3.1. Общие характеристики помещения

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 35, литера А, помещение 3-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.03.2022 №КУВИ-001/2022-36406482
Кадастровый номер объекта	78:32:0001238:2315	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.03.2022 №КУВИ-001/2022-36406482
Общая площадь, кв. м	79,6	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.03.2022 №КУВИ-001/2022-36406482
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.03.2022 №КУВИ-001/2022-36406482
Высота помещения	3,21 м	согласно поэтажному плану
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть, простые, ориентация на улицу	по данным визуального осмотра
Вход	общий вход с улицы из помещений соседнего дома (Вознесенский проспект, дом 33)	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 23.03.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 23.03.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверями между ч.п. 1 и ч.п.3 демонтированы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 23.03.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 23.03.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/112526/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



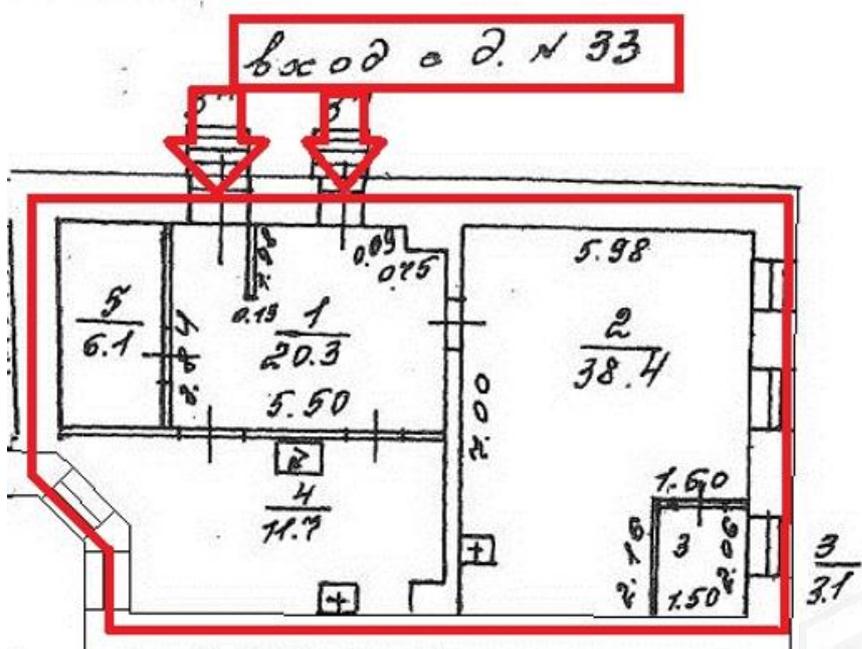
План этажа



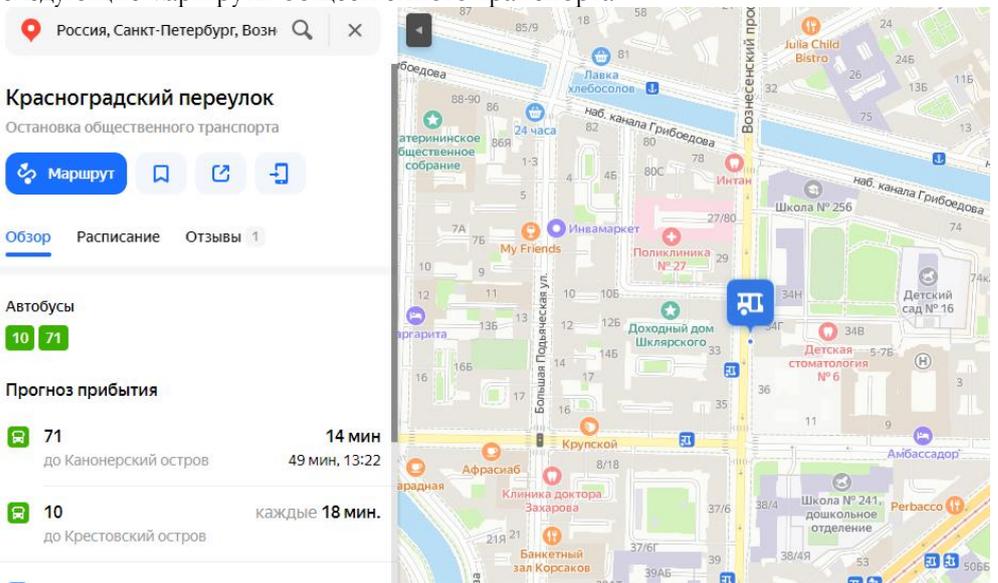
По состоянию на 1982год с учетом текущей инвентаризации.

проектно-инвентаризационное бюро Адмиралтейского района г. Санкт-Петербурга		Изм. №
Лист №	План 1 этажа Воскресенский пр., дом 35, лит А	
Дата	Дополнение №10	Этажность
Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель
Проверитель	Проверитель	Проверитель
Инженер	Инженер	Инженер

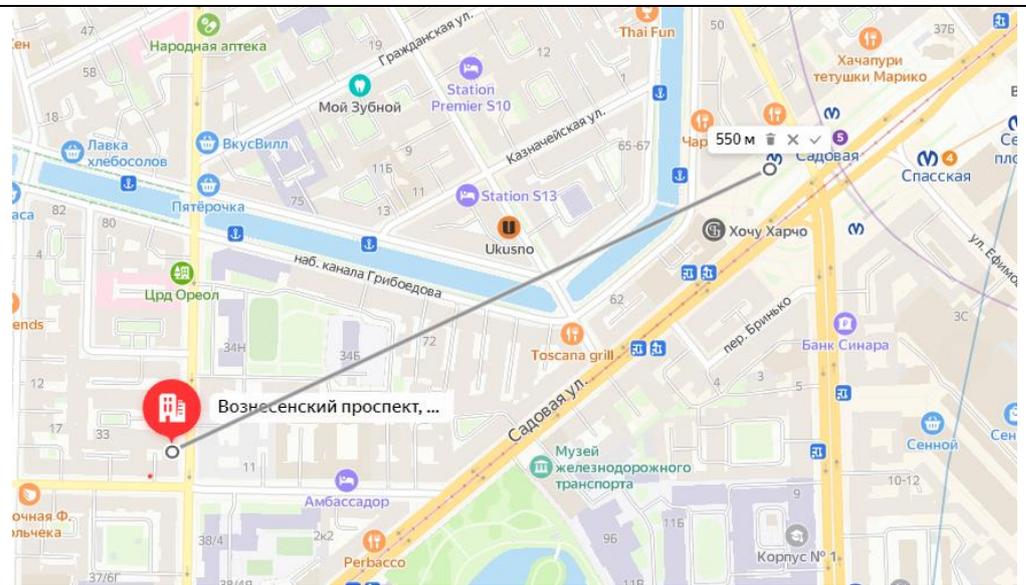
План помещения



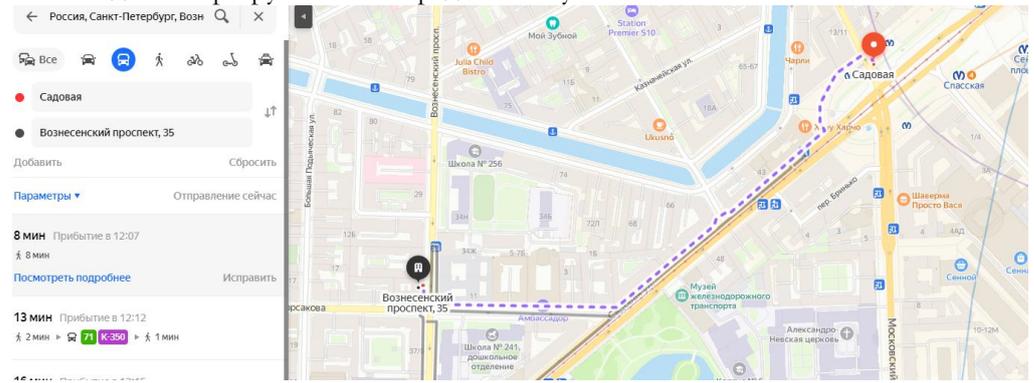
2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении Вознесенского проспекта и проспекта Римского-Корсакова, здание является угловым и находится на «красной» линии. Первые этажи здания расположения и соседних зданий, в случае если имеется вход с улицы, занимают предприятия общепита, магазины, салоны красоты и прочее (магазин «РосАл24», Бар, Суши-шоп, аптека «Петербургские аптеки» и др.) коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как офисы или гостиницы. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположены Музей искусств, Юсуповский сад, Никольский сад, Никольский Морской собор. Чуть дальше – Консерватория им. Римского-Корсакова, а также Старая и Новая сцены Мариинского театра. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен на первом этаже. Попасть в него можно с улицы через помещения аптеки, расположенной в соседнем здании. Окна ориентированы на улицу</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки. Так же парковка возможна на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки ограничен – он возможен только из смежных помещений соседнего здания. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков характеризуется достаточно высокой интенсивностью. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Вознесенском проспекте на удалении около 2 минуты пешком от Объекта оценки, где курсируют следующие маршруты общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на удалении 550 метров от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p>





Пешеходный маршрут займет порядка 8 минут:



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.03.2022 №КУВИ-001/2022-36406482, зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости. Дата регистрации – 31.10.2003 года. Номер государственной регистрации – 78-01-250/2003-251.3. Основание – Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», №15, выдан 20.02.2001.

Согласно Письму КГИОП от 11.04.2022 № 01-43-9447/22-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 35, литера А на основании Приказа председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Н.Г. Линдена».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 35, литера А, пом. 3-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Н.Г. Линдена», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Фотографии объекта

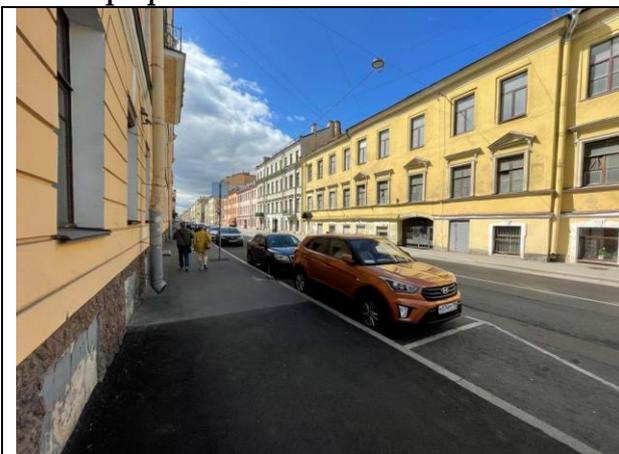


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (большая Подьяческая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Красноградский переулоч)

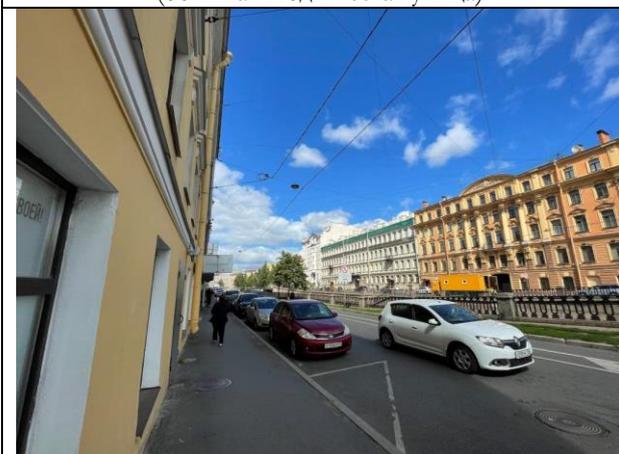


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)

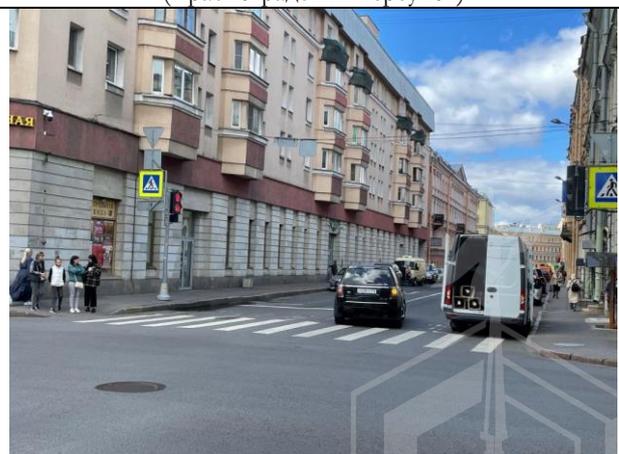


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (пр-кт Римского-Корсакого)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Садовая улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Вознесенский проспект)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки

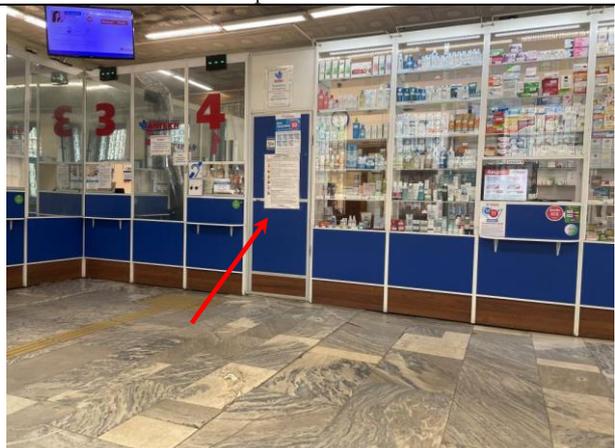


Фото 16. Проход к Объекту оценки, вход через аптеку

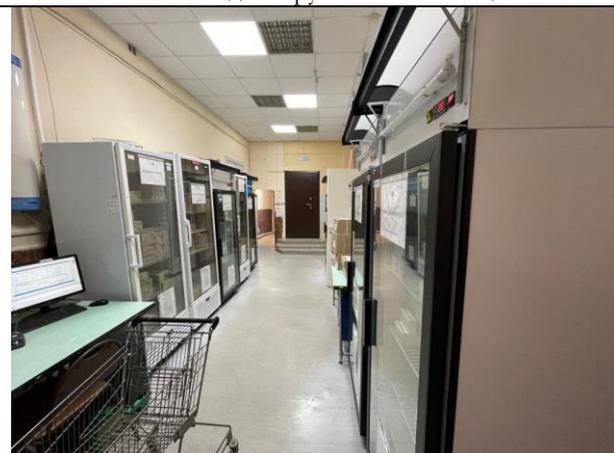


Фото 17. Проход к Объекту оценки, вход через аптеку

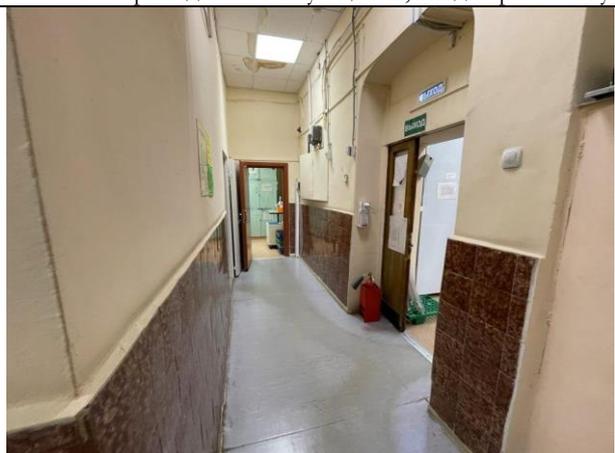


Фото 18. Проход к Объекту оценки, вход через аптеку



Фото 19. Входная группа Объекта оценки (вход через аптеку)



Фото 20. Входная группа Объекта оценки

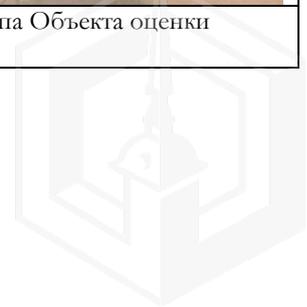




Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



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



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Оконная группа со стороны двора Объекта оценки



Фото 31. Проход через арку к Объекту оценки
(оценки пр-кт Римского-Корсакова)



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещений от 26 октября 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 35, 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	78:32:0001238:2315	79,6	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход с улицы из помещений соседнего дома;
- Состояние: неудовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется.
- В помещении выставлены деревянные подпорки, часть перекрытий обнажена, напольное покрытие отсутствует.
- Наличие перепланировок: в соответствии с Актом осмотра от 23.03.2022 года, визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверями между ч.п. 1 и ч.п.3 демонтированы.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. 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 Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на Вознесенском проспекте в доме №35, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 79,6 кв. м. Вход в помещение осуществляется через общий вход с улицы через помещения соседнего дома (Вознесенский проспект, дом 33). Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный. Окна помещения выходят на Вознесенский проспект, а также во двор здания.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении Вознесенского проспекта и проспекта Римского-Корсакова, здание является угловым и находится на «красной» линии. Первые этажи здания расположения и соседних зданий, в случае если имеется вход с улицы, занимают предприятия общепита, магазины, салоны красоты и прочее (магазин «РосАл24», Бар, Суши-шоп, аптека «Петербургские аптеки» и др.) коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как офисы или гостиницы. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые
- Район локального местоположения Объекта характеризуется достаточно высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.

Вышесказанное, а именно локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 800 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	110 553
Диапазон стоимости, руб.	7 920 000 – 9 680 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	7 333 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	92 127

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). 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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки в неоднократно³ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

³https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=739316
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=749812
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=668060
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=649237

