

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

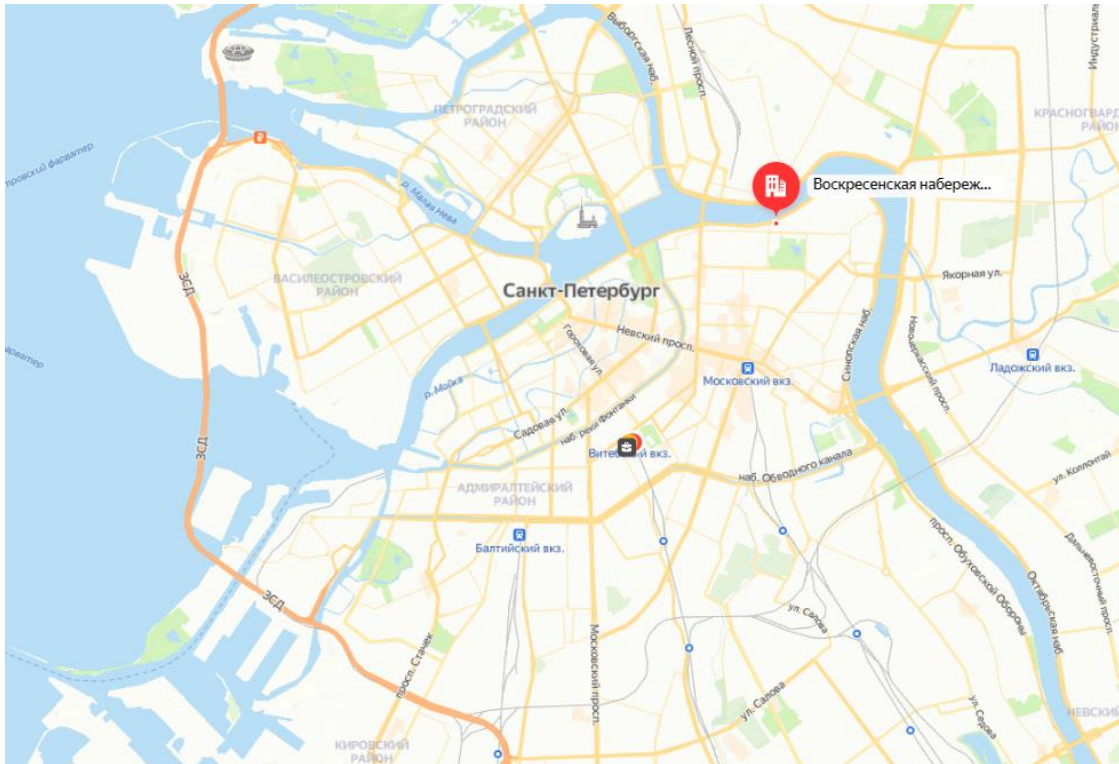
г. Санкт-Петербург, Воскресенская набережная, дом 6-8, литера А, помещение 7-Н

1. Данные об отчете

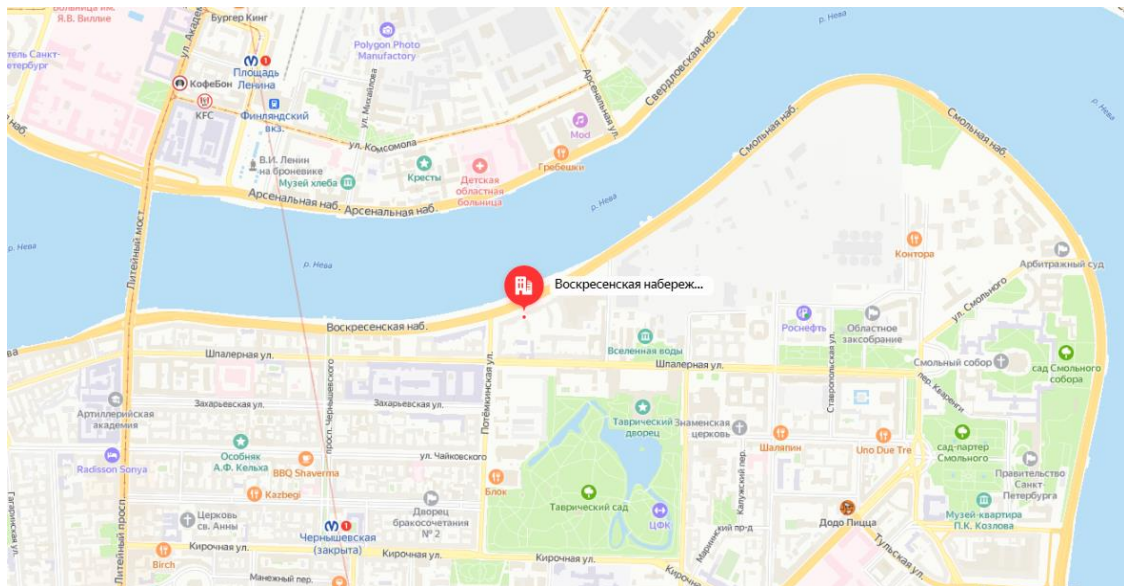
- 1.1. Дата проведения оценки: 02 октября 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки

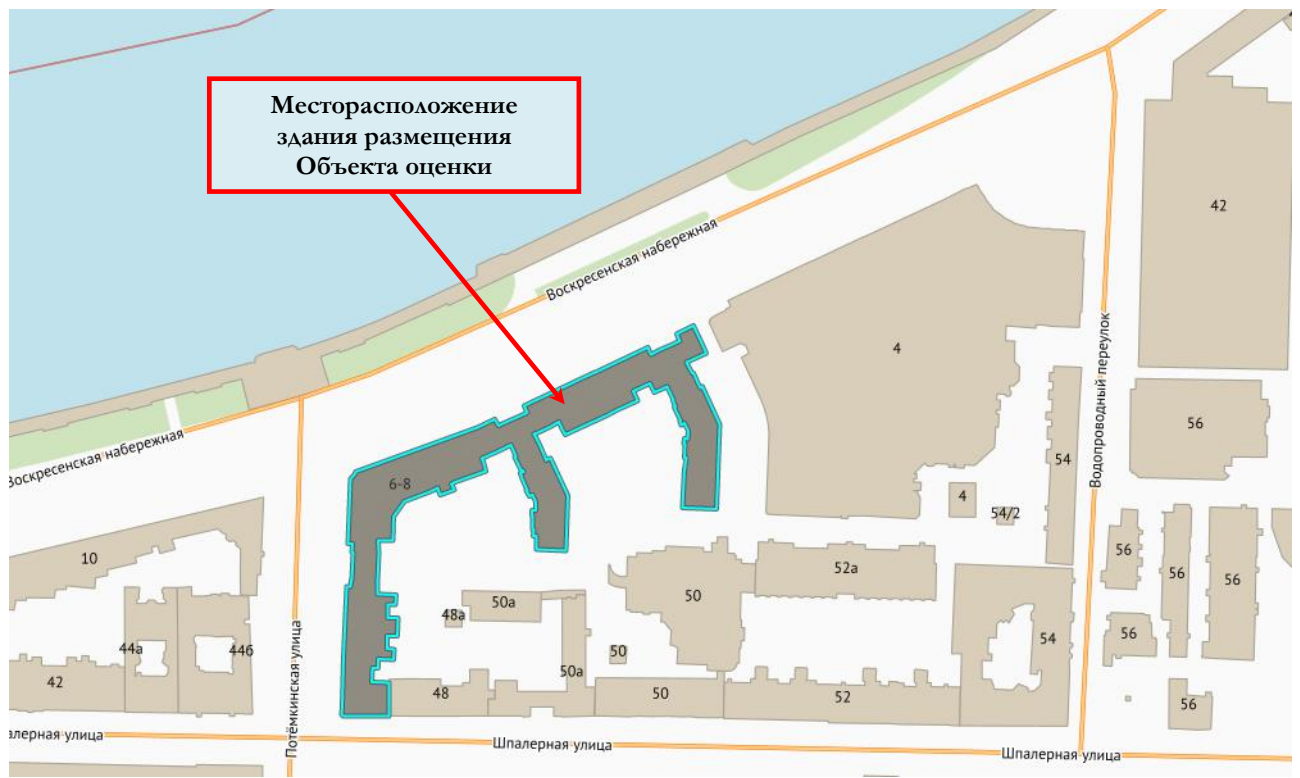


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты





Источник: данные сайта в сети интернет <https://rgis.spb.ru/тапи/>



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0102701:3003
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1988
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

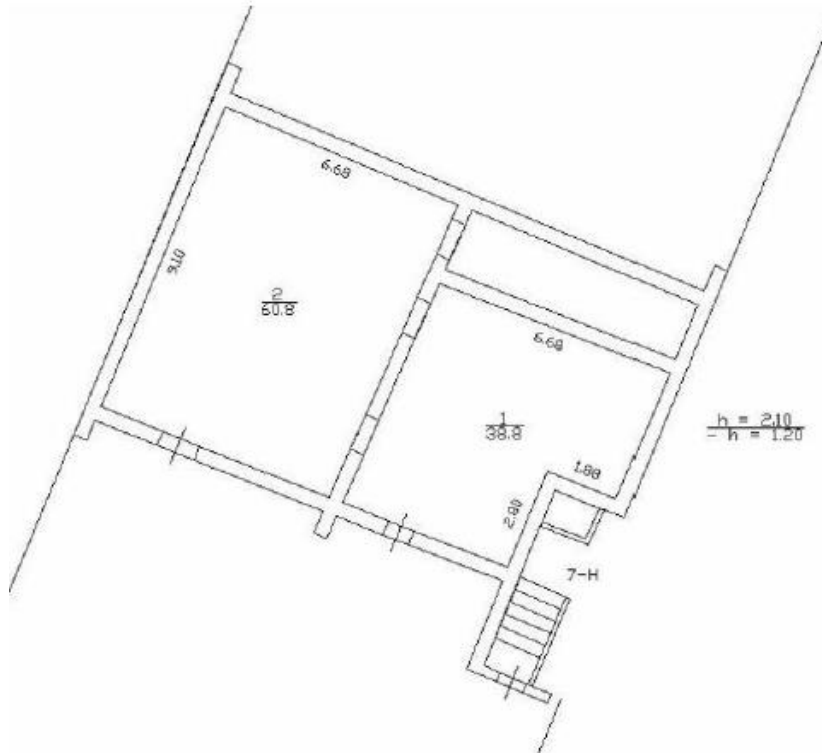
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 30.11.2022г. № КУВИ-001/2022-212627571
Кадастровый номер объекта	78:31:0102701:3758	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 30.11.2022г. № КУВИ-001/2022-212627571
Общая площадь, кв. м	99,6	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 30.11.2022г. № КУВИ-001/2022-212627571
Занимаемый объектом этаж	Цокольный с заглублением 1,2 м	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 30.11.2022г. № КУВИ-001/2022-212627571 и планом помещения
Высота помещения	2,1	В соответствии с планом помещения
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	Согласно результатам визуального осмотра
Оконные проемы	в результате перепланировки	В соответствии Актом обследования объекта нежилого фонда от 05.12.2022 года, планом этажа, и результатам визуального осмотра
Вход	2 общих входа со двора	В соответствии Актом обследования объекта нежилого фонда от 05.12.2022 года, планом этажа и результатам визуального осмотра
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 05.12.2022 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатам визуального осмотра
Наличие перепланировок	в ч.п. 1 оборудован оконный проем (фото №№30,49,50), один из входов зашит (фото №40)	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 05.12.2022 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатам визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 05.12.2022 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатам визуального осмотра

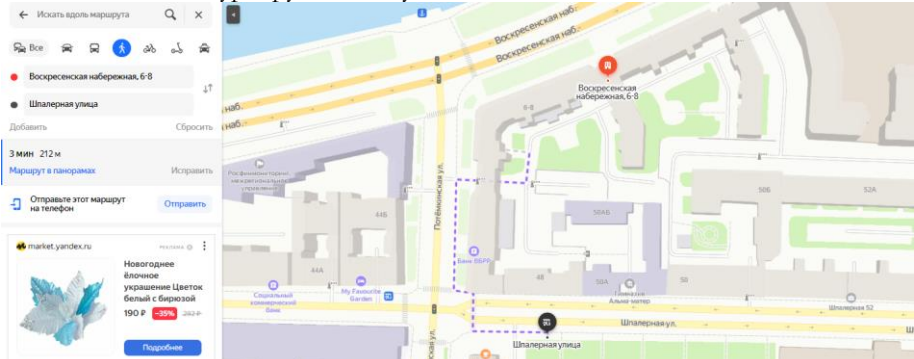
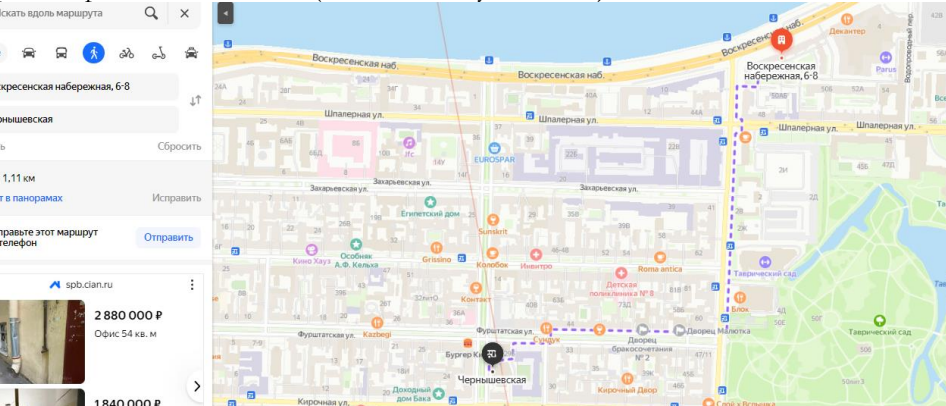
<sup>1</sup>Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



# 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, находится на «красной» линии Воскресенской набережной и Потемкинской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию, в частности мотоцентры Polaris и Brandt. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. В квартале сочетаются исторические здания, здания советской застройки и современные дома.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений, школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В непосредственной близости расположен Таврический сад и прогулочная зона вдоль р. Невы</p>
<p>Социальная инфраструктура</p>	<p>Социальная инфраструктура достаточно развитая.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки со стороны Потемкинской улицы. Интенсивность транспортных потоков на Воскресенской набережной высокая, пешеходных – низкая. На Потемкинской улице интенсивность пешеходных и транспортных потоков средняя.</p> <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Шпалерная улица» расположена на Шпалерной улице в 3 минутах ходьбы на удалении около 200 м от Объекта оценки, где курсируют автобусы №№46,169А, 136.</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена согласно данным, Яндекс-карты, на расстоянии 1,11 км (около 13 минут пешком).</p> 





### 2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 30.11.2022г. № КУВИ-001/2022-212627571, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 19.12.2022 № 01-43-33136/22-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Воскресенская набережная, дом 6-8, 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 01.08.2021) "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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Воскресенская набережная, д. 6-8, литера А, пом. 7-Н» от 20.02.2023 г. №369-р обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

#### Фотографии Объекта оценки

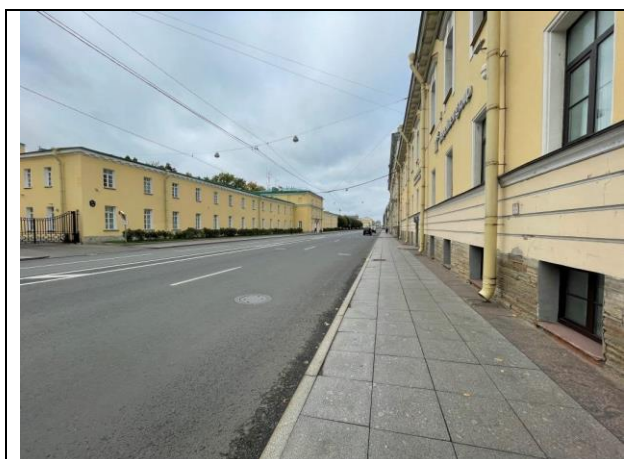


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)

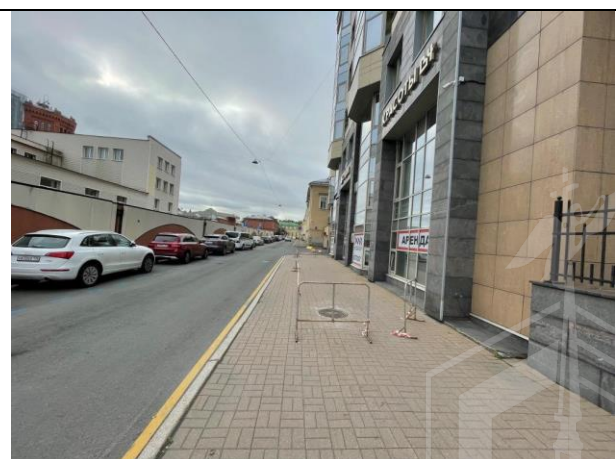


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Водопроводный переулок)



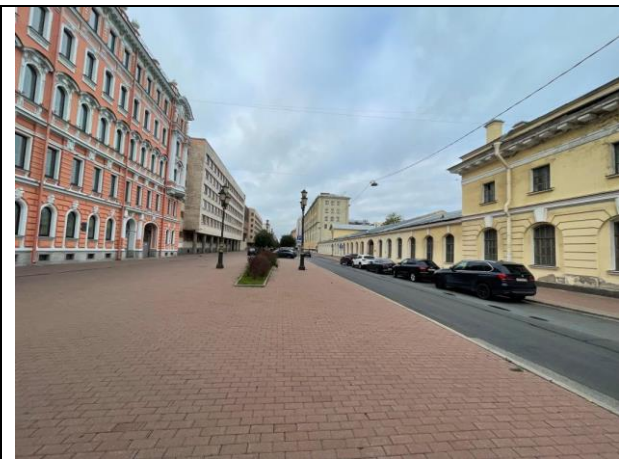


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Захарьевская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Потёмкинская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Воскресенская набережная)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

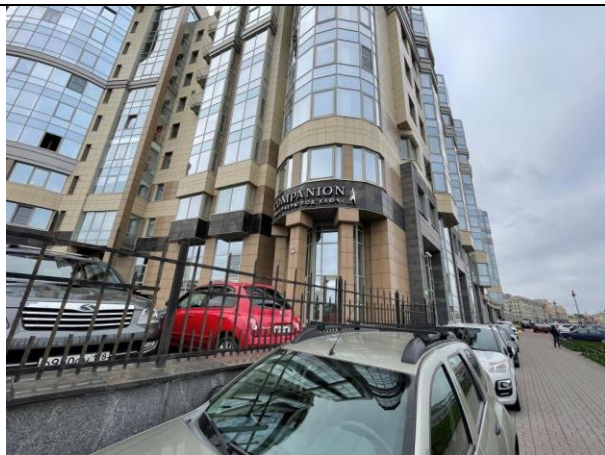


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

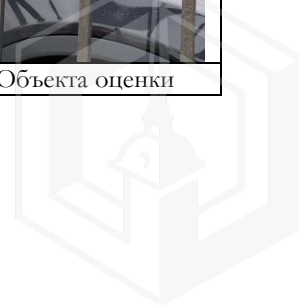






Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки

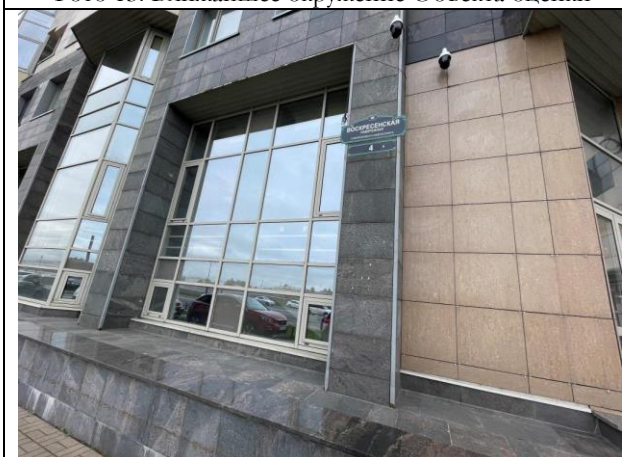


Фото 15. Адрес Объекта оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки

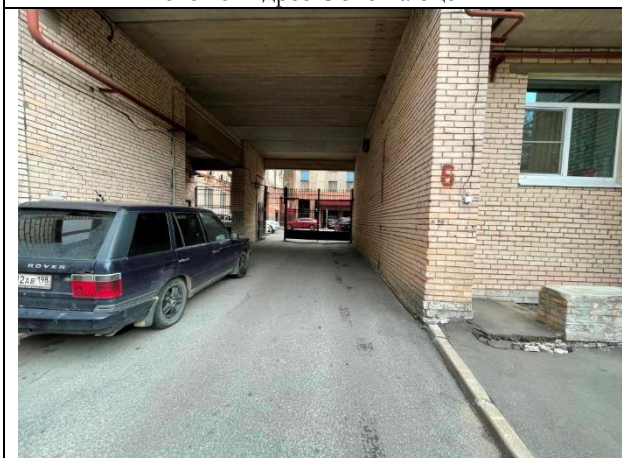


Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки (с Потёмкинской улицы)



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки

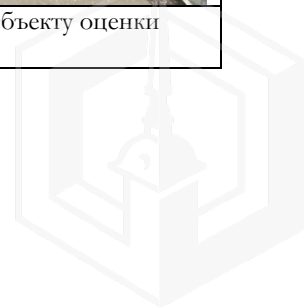






Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки (Воскресенская набережная)

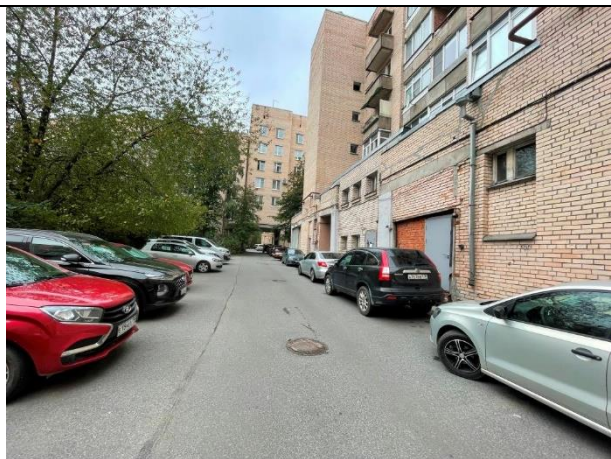


Фото 20. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 23. Проход к Объекту оценки

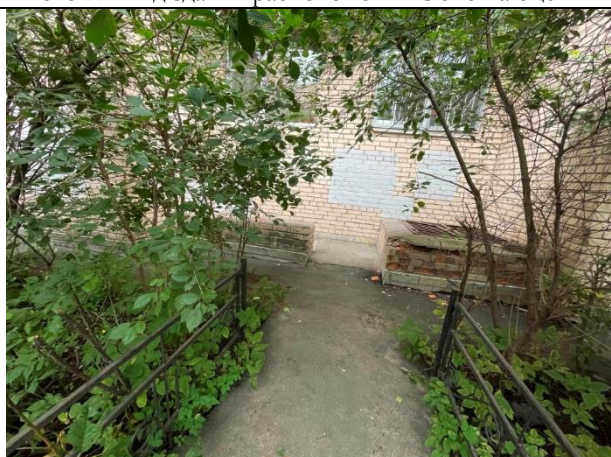


Фото 24. Входная группа Объекта оценки



Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Входная группа Объекта оценки

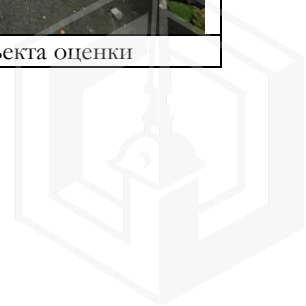






Фото 27. Входная группа Объекта оценки



Фото 28. Входная группа Объекта оценки

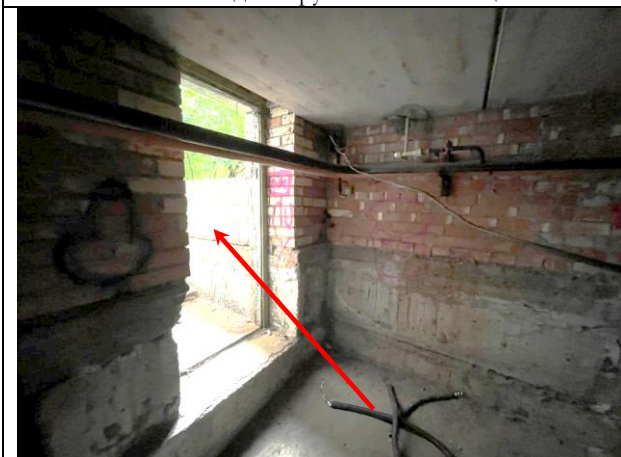


Фото 29. Оконная группа Объекта оценки

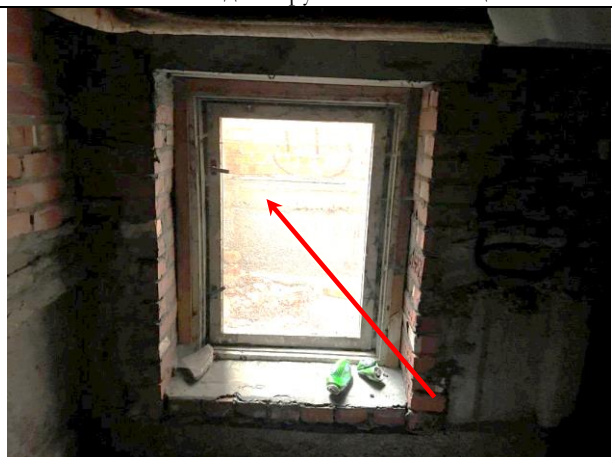


Фото 30. Оконная группа Объекта оценки



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. Типичное состояние Объекта оценки

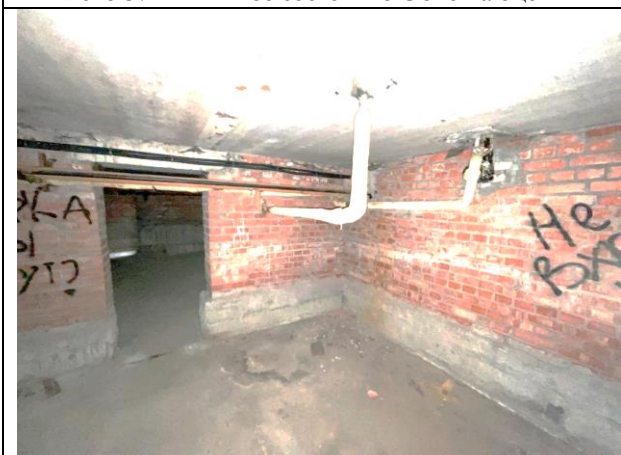


Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки

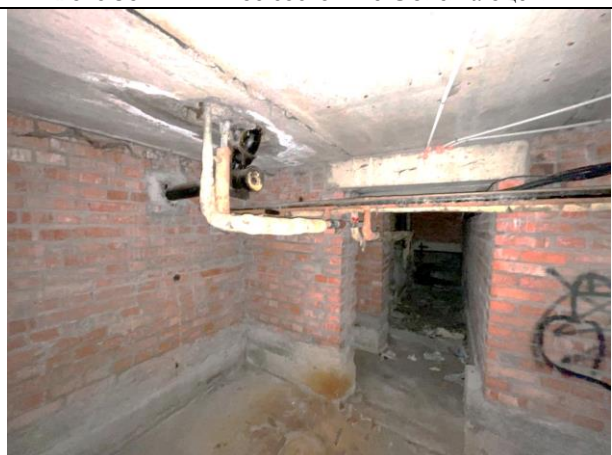


Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки

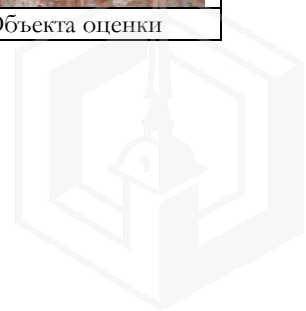






Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки

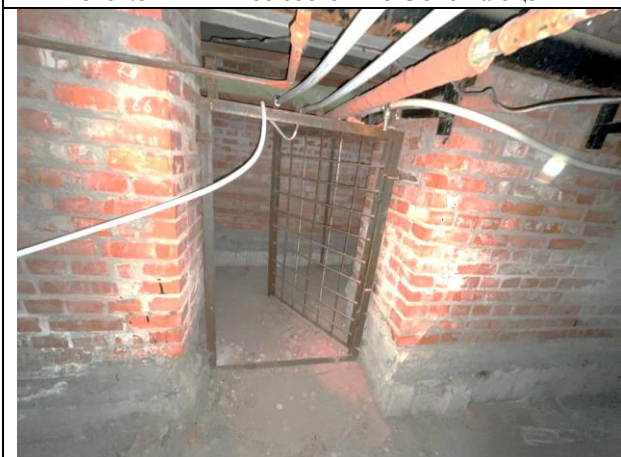


Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки

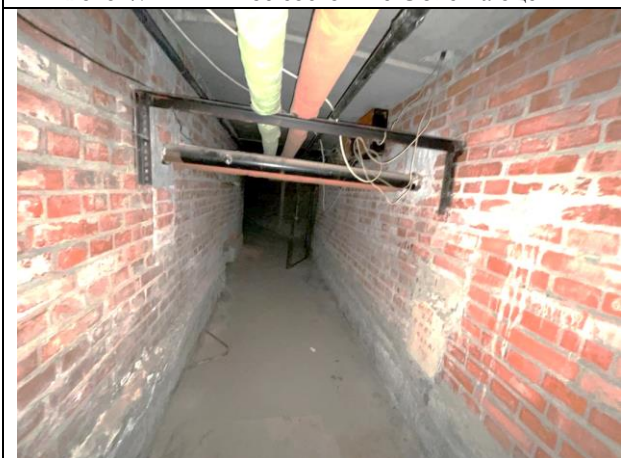


Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки

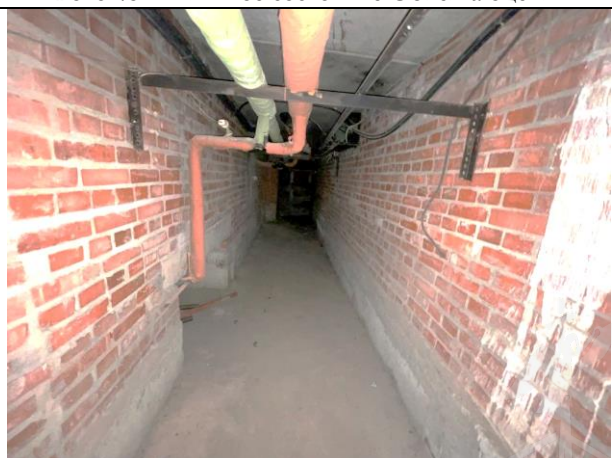


Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки







Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки

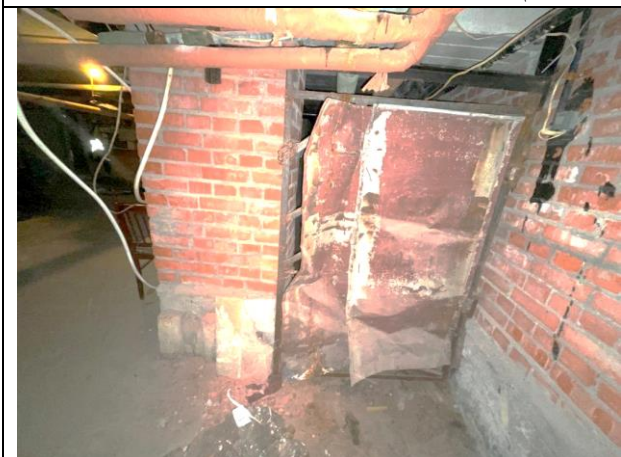


Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 54. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 02 октября 2023 года

1. Адрес объекта:  
Санкт-Петербург, Воскресенская набережная, дом 6-8, литера А, помещение 7-Н

2. Данные по помещению:

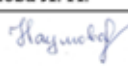
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0102701:3758	99,6	цоколь	*	+	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Оконный проем образован в следствии перепланировки;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 05.12.2022 г. в помещении имеются перепланировки:
  - В ч.п. 1 оборудован оконный проем;
  - Один из входов зашит

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 7-Н расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Воскресенской набережной в доме № 6-8, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь. Площадь составляет 99,6 кв. м. Вход общий со двора, локальное местоположение помещения внутриквартальное. Состояние характеризуется как неудовлетворительное. Визуально выявлены элементы электроснабжения.
- Доступ к Объекту оценки со стороны Потемкинской улицы. Интенсивность транспортных потоков на Воскресенской набережной высокая, пешеходных – низкая. На Потемкинской улице интенсивность пешеходных и транспортных потоков средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии Воскресенской набережной и Потемкинской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию, в частности, там расположены мотоцентры Polaris и Brandt. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

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

## 2.5. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>2 600 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	26 104
Диапазон стоимости, руб.	2 340 000 – 2 860 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	2 166 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	21 754

\* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, 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 несколько раз<sup>3</sup> выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

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

<sup>3</sup><https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=143769003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=139240003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=134284003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=128975003>

