

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

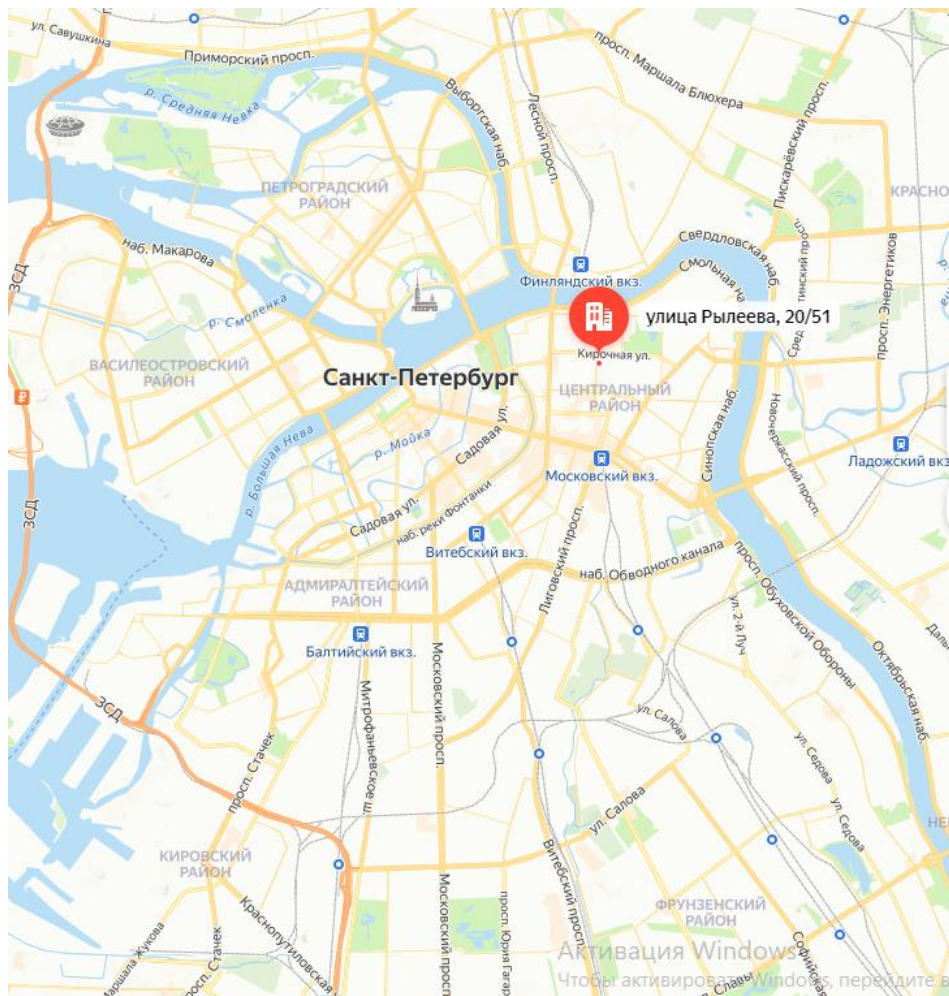
Санкт-Петербург, улица Рылеева, дом 20/51, литера. А,
помещение 48-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата оценки: 27 декабря 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

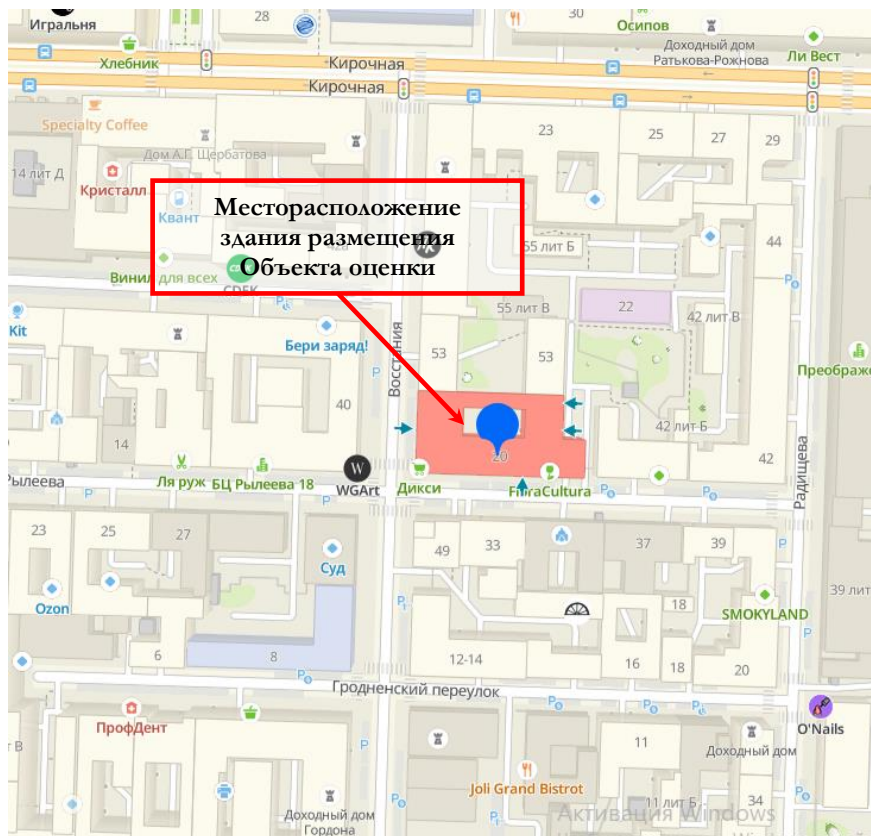
2. Описание Объекта оценки:

- 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	78:31:0001276:2020
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1913
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

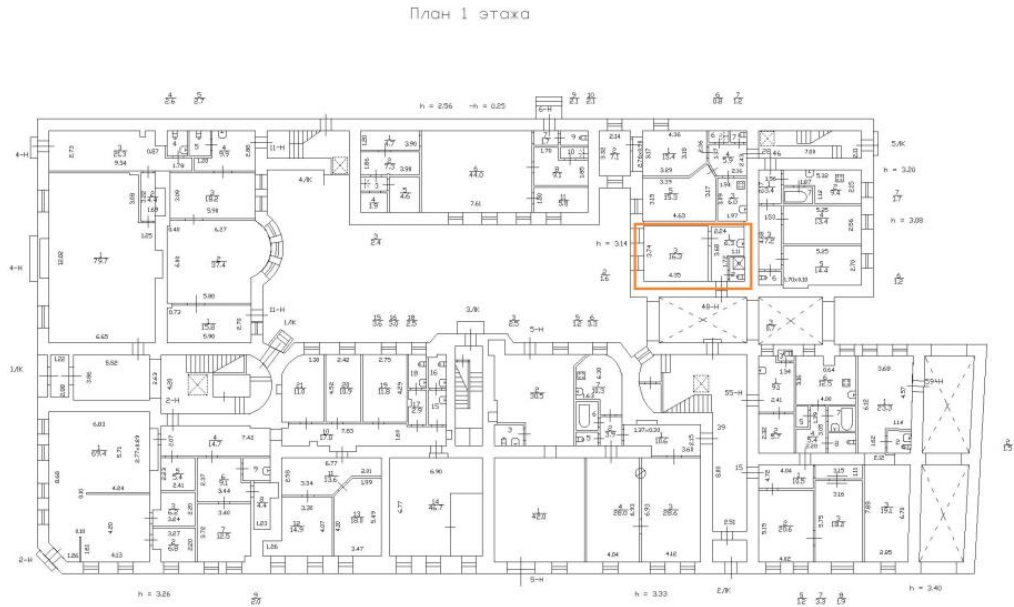
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261438915
Кадастровый номер объекта	78:31:0001276:2455	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261438915
Общая площадь, кв. м	24,2	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261438915
Занимаемый объектом этаж	первый	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261438915
Состояние (по осмотру)	отличное	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 04.12.2023г.
Оконные проемы	есть	согласно Плану этажа и данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора из-под арки	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 04.12.2023г. и данным визуального осмотра
Инженерные	электроснабжение, водоснабжение,	согласно данным визуального осмотра

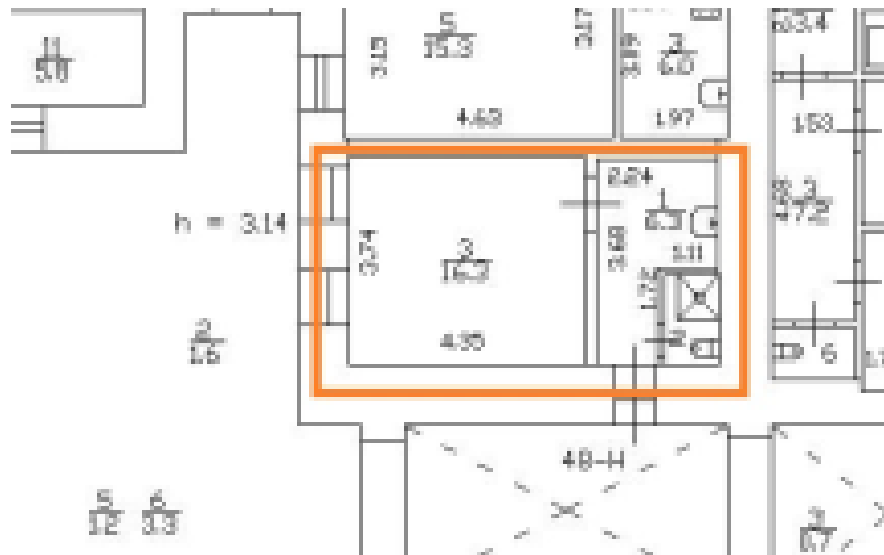
¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

коммуникации	канализация, отопление	
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 04.12.2023г. и данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	в помещении не выявлено перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 04.12.2023г. и данным визуального осмотра

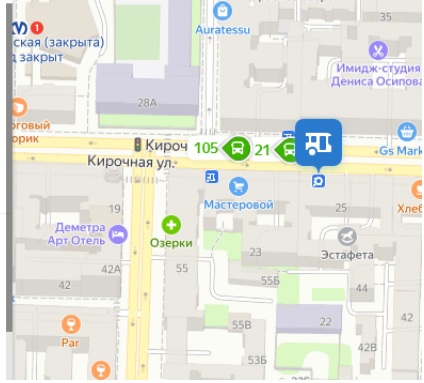
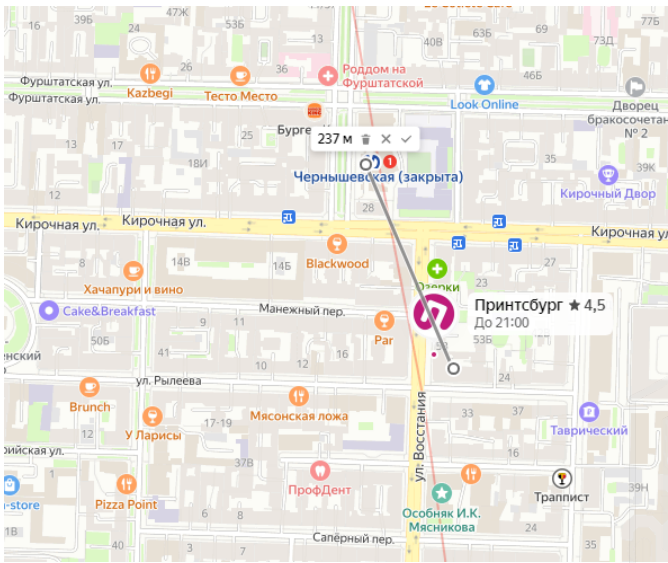
План 1-го этажа



План помещений



2.3.2. Описание локального окружения

	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении улиц Рылеева и Восстания.</p> <p>Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают предприятия торговли и общественного питания (магазины «Дикси» и «FloraCultura», кафе «Вах! Вах!» и т.п.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг) и мини-отели, 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 3-5-этажной исторической застройкой города XVII-XIX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности Сад Салтыкова-Щедрина и Таврический сад.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки имеется много учреждений культуры (Таврический дворец, музей А.В. Суворова и др.).</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>Улица Восстания является важной магистралью Санкт-Петербурга и характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Улица Рылеева характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Чернышевская» расположена на удалении 215 метров (3 минуты пешком), там курсируют:</p> <div data-bbox="587 1115 1401 1496" style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Станция метро Чернышевская Остановка общественного транспорта</p> <p>Маршрут</p> <p>Обзор Расписание</p> <p>Автобусы 21 22 76 105 136 290</p> <p>Троллейбусы 12 15 33</p>  </div> <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на удалении 237 м от Объекта оценки по прямой</p> <div data-bbox="574 1585 1244 2145" style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">  </div>

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261438915, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 17.11.2023 № 01-43-27658/23-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рылеева, дом 20/51, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(31)) объектов культурного наследия.

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

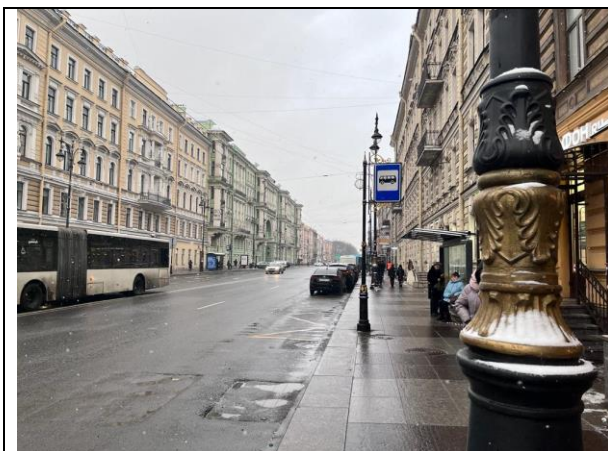


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (ул. Кировная)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (ул. Радищева)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (ул. Радищева)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (ул. Восстания)



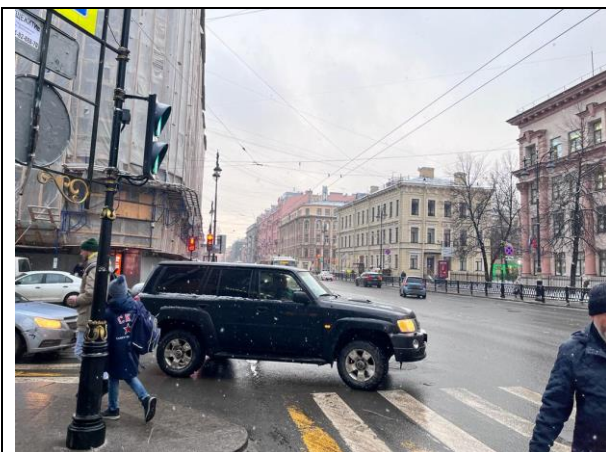


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(пересечение ул. Кирочной и ул. Восстания)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(ул. Рылеева)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(ул. Кирочная)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(ул. Восстания)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(ул. Восстания)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(ул. Восстания)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки
(ул. Рылеева)

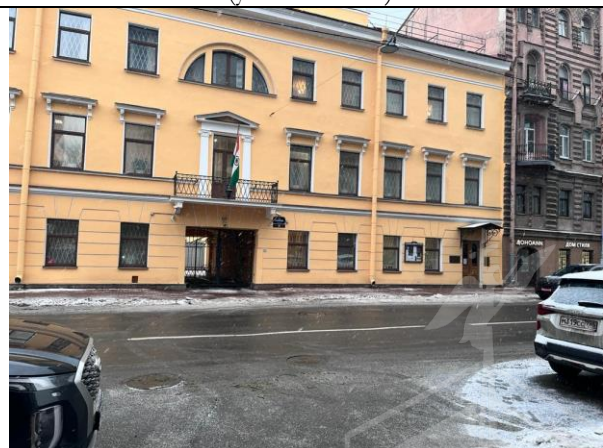


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки,
(улица Рылеева)





Фото 13. Адрес объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки

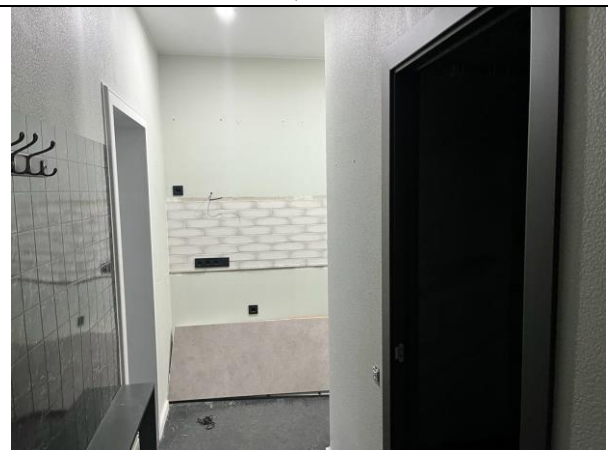


Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки

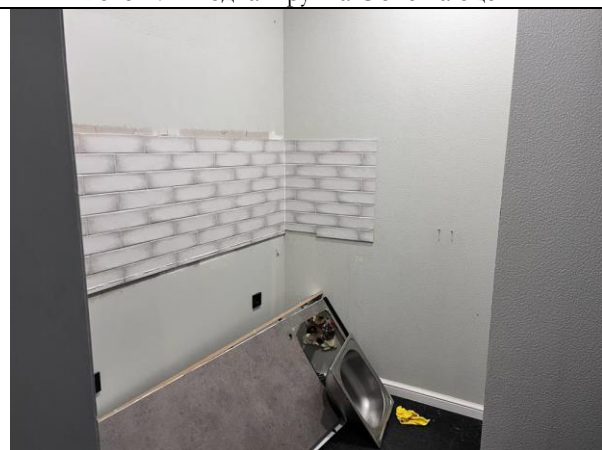


Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки

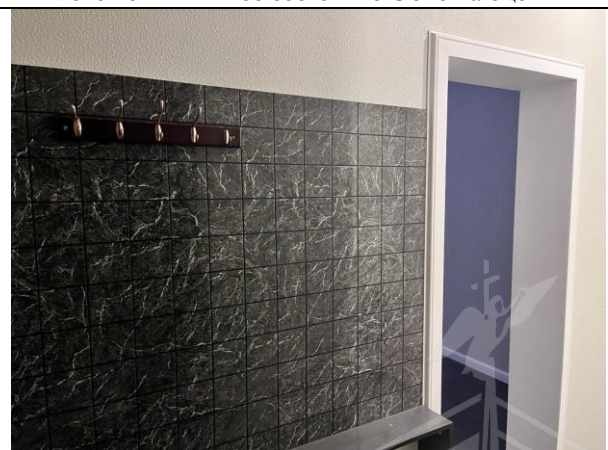


Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

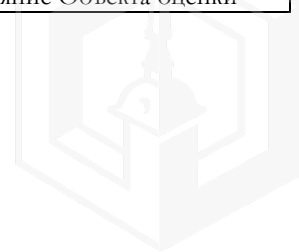




Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



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 27 «декабря» 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 20/51, литера. А, пом. 48-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001276:2455	24,2	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход из-под арки со двора;
- Состояние: отличное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Демонтирована раковина.

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 48-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Рылеева (в месте пересечения с улицей Восстания) в доме №20/51 литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 24,2 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора из-под арки. Состояние Объекта характеризуется как отличное. Оконные проемы имеются. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой и объектами рекреации, в частности Сад Салтыкова-Щедрина и Таврический сад. В районе расположения Объекта оценки имеется много учреждений культуры (Таврический дворец, музей А.В. Суворова и др.).
- 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 предприятия торговли и общественного питания (магазины «Дикси» и «FloraCultura», кафе «Вах! Вах!» и т.п.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг) и мини-отели, 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 назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 100 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	210 744
Диапазон стоимости, руб.	4 590 000 – 5 610 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	175 620

*

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.

