

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

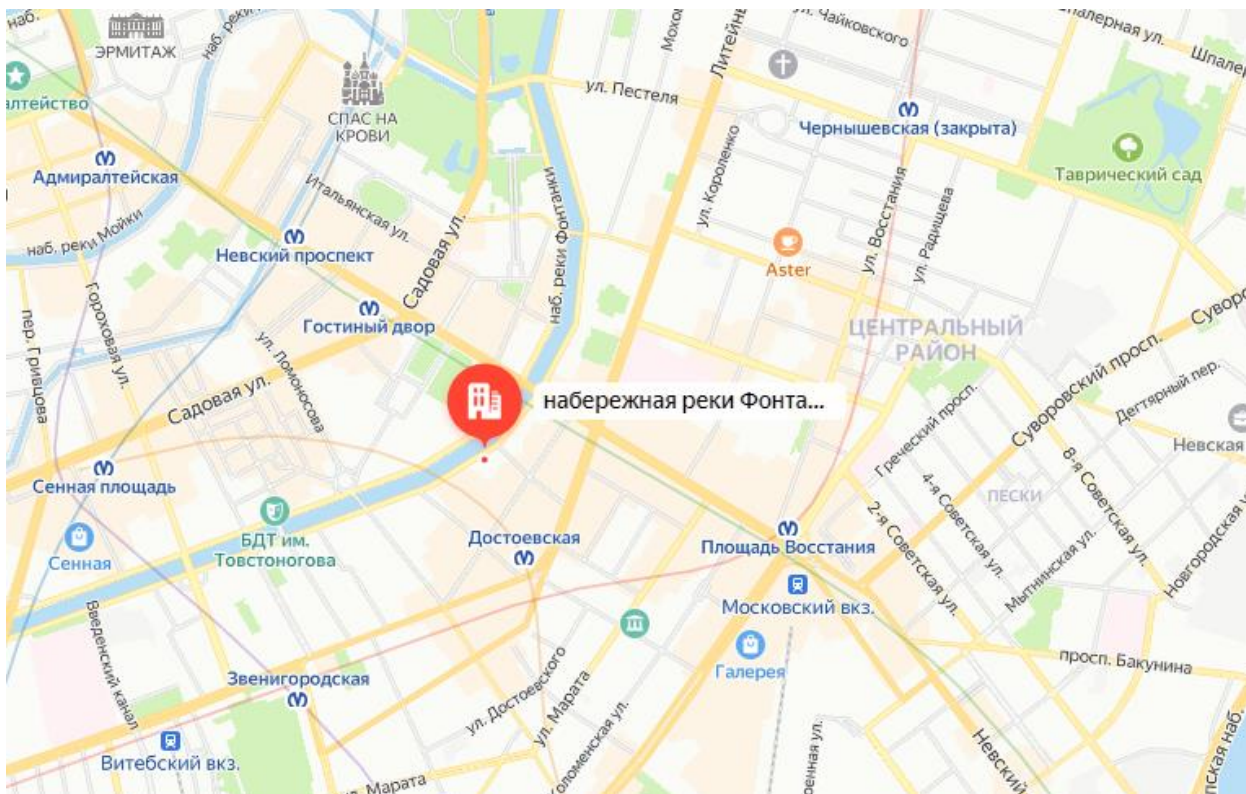
Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 50, литера. А,
помещение 13-Н

1. Данные об отчете

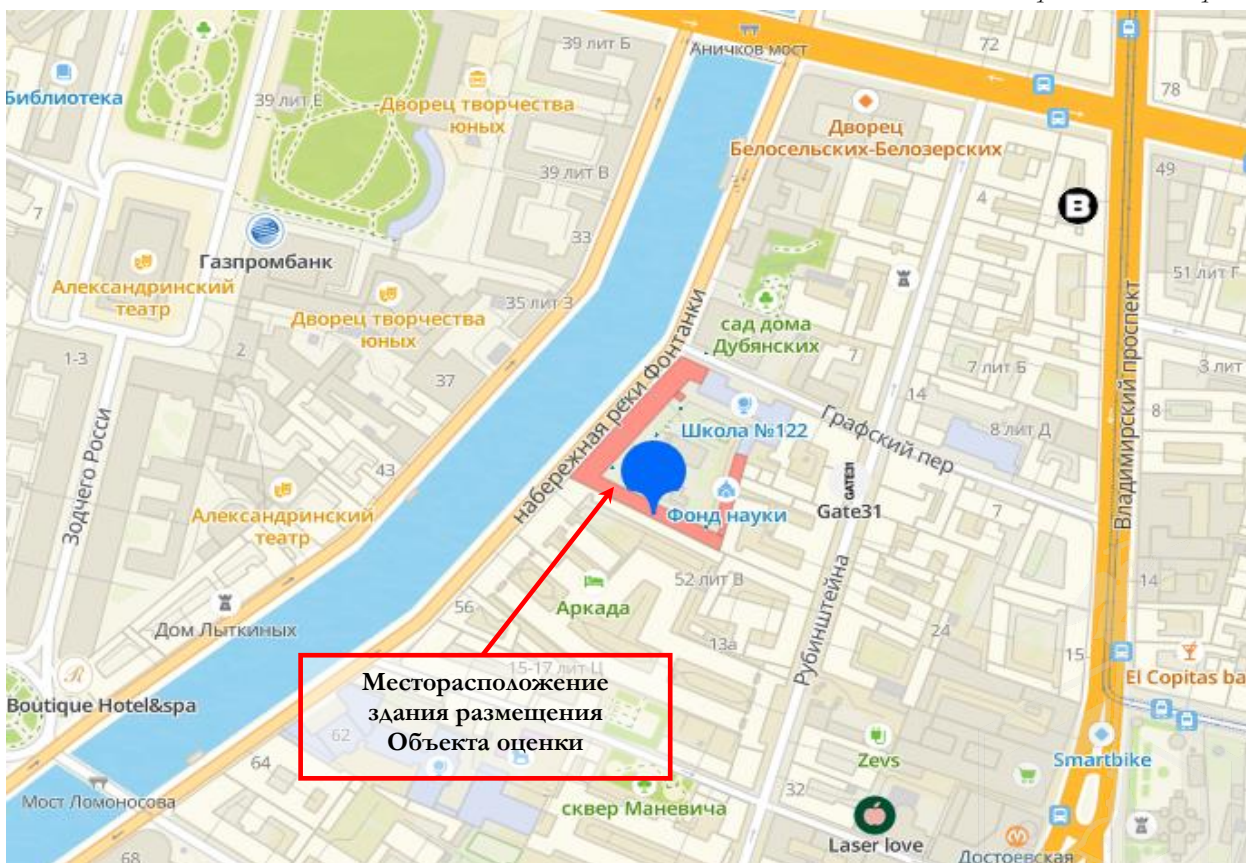
- 1.1. Дата проведения оценки: 1 апреля 2024 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

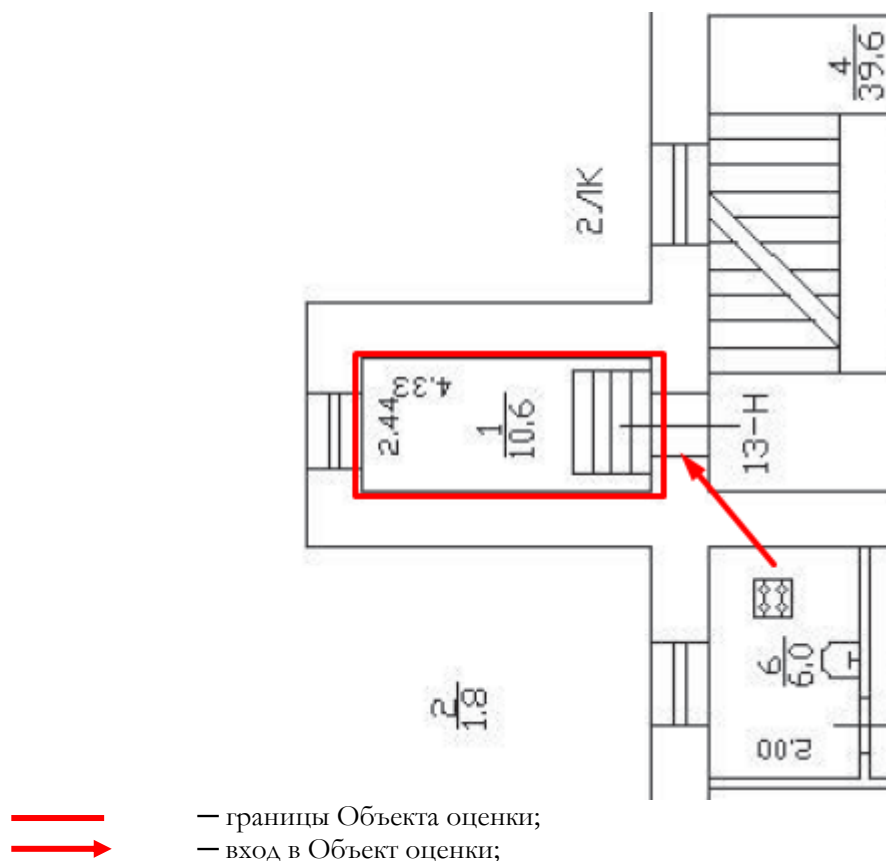
Кадастровый номер	78:31:0001137:2009
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	8 927,4
Этажность	5 (в том числе подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 19.02.2024г. № КУВИ-001/2024-50260967
Кадастровый номер объекта	78:31:0001137:2373	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 19.02.2024г. № КУВИ-001/2024-50260967
Общая площадь, кв. м	10,6	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 19.02.2024г. № КУВИ-001/2024-50260967
Занимаемый объектом этаж	4 этаж (есть лифт)	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 19.02.2024г. № КУВИ-001/2024-50260967
Высота помещения, м	2,2	согласно Приложению №1 к Протоколу №2/Ц Заседания рабочей группы
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий входа со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.02.2024 г.
Инженерные коммуникации	отсутствуют	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.02.2024 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.02.2024 г.
Наличие перепланировок	не выявлено	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.02.2024 г.

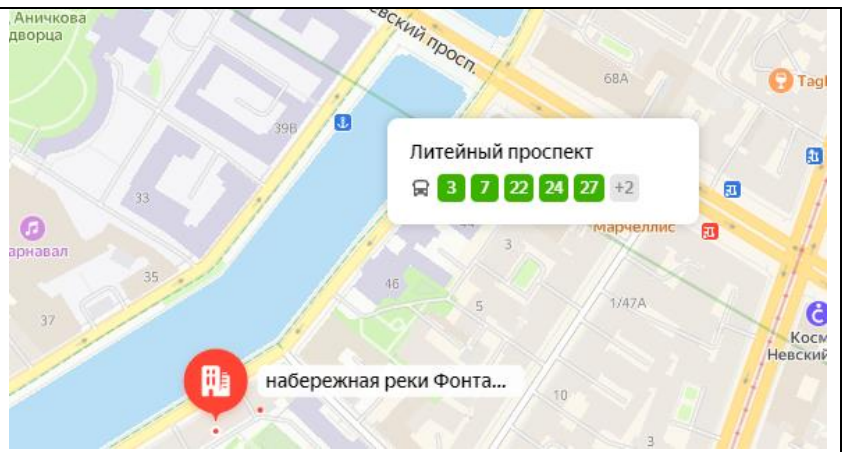


План помещения

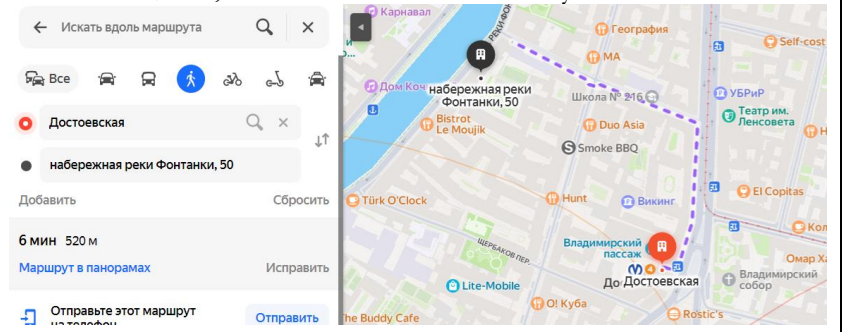


2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной» линии набережной реки Фонтанки. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: кафе «Амау», ресторан «Palermo», кафе «Bistrot Le Moujik» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной 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 районе расположения находится Сад Аничкова дворца, а также скверы на территории дворов жилых домов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. 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>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность движения – средняя. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Литейный проспект» расположена на Невском проспекте на расстоянии около 400 метров, здесь курсируют следующие виды наземного общественного транспорта: автобус 3, 7, 22, 24 и 27</p>



Ближайшая станция метро «Достоевская», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 520 м от Объекта оценки, что составляет около 6 минут пешком.



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 19.02.2024г. № КУВИ-001/2024-50260967, ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от №01-43-3657/24-0-1 от 19.02.2024 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 50, литера А, помещение 13-Н на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом, в котором жили архитектор Л.А. Ильин (в 1918-1942 годах), художник Е.И. Чарушин (в 1948-1965 годах) и др."

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.

Фотографии Объекта оценки

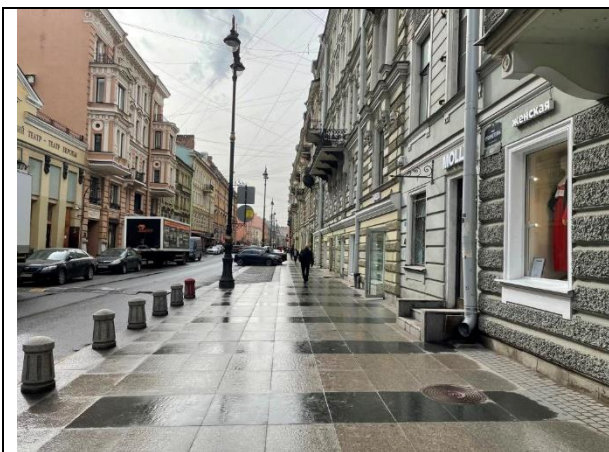


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Рубинштейна)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Графский переулок)

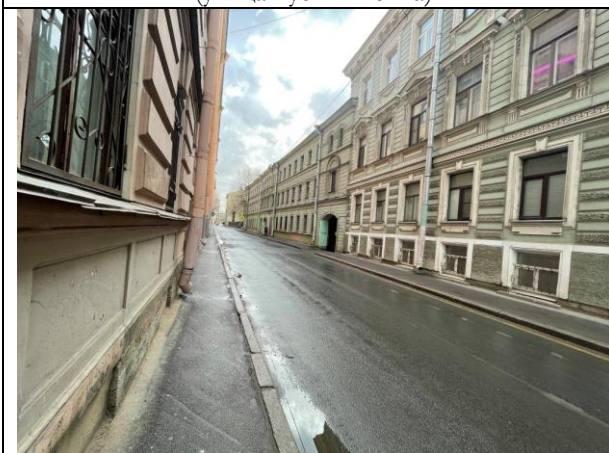


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Шербаков переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 10. Вид здания объекта оценки



Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки

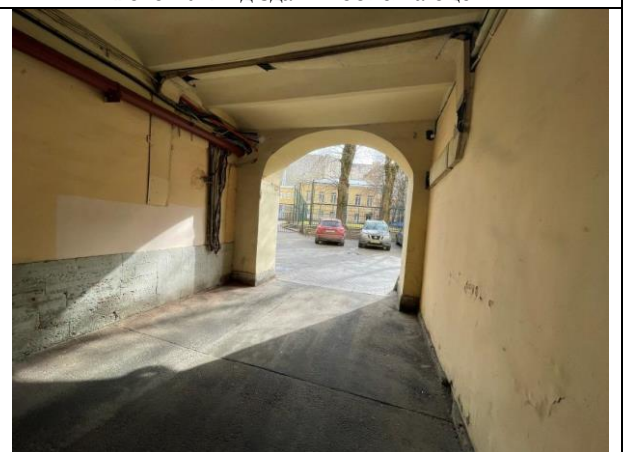


Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки

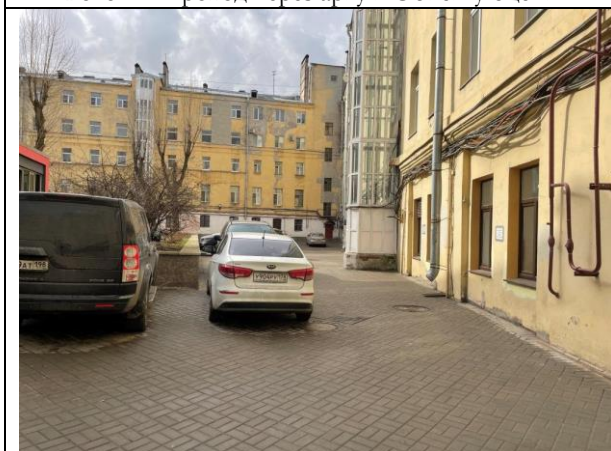


Фото 13. Внутривортовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутривортовая территория Объекта оценки



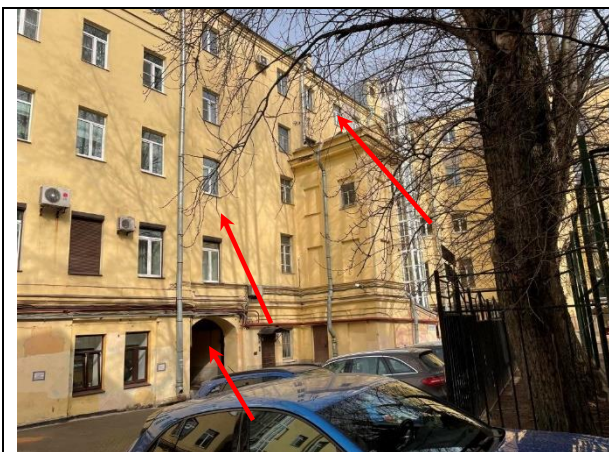


Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки

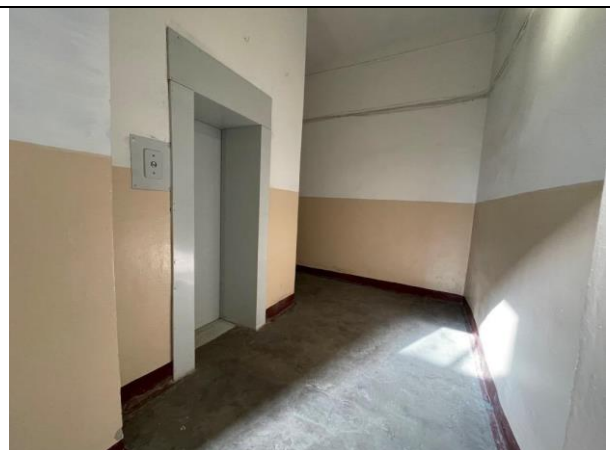


Фото 18. Состояние парадной (лифт)



Фото 19. (вид окон выходит во двор)



Фото 20. Входная группа Объекта оценки

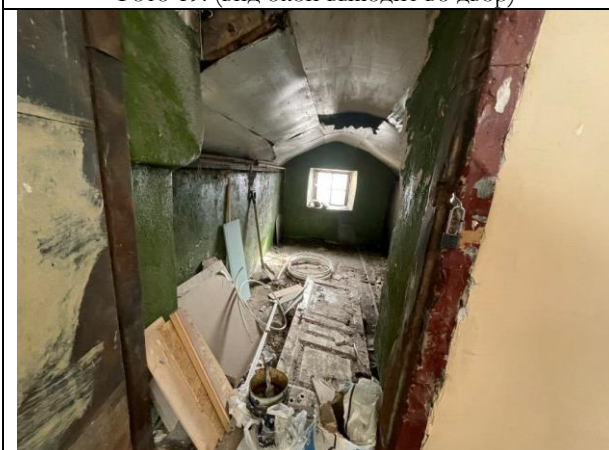
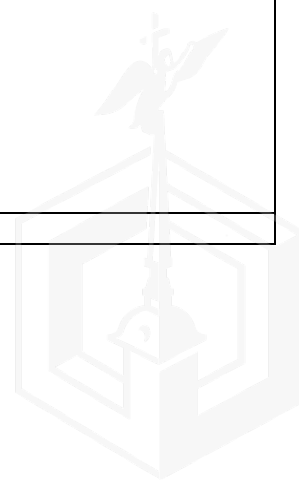


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

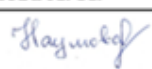
А К Т контрольного осмотра помещения от 1 апреля 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 50, литера А, помещение 13-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001137:2373	10,6	4 этаж*	*	+	*	-	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
 - Объект расположен на 4 этаже в парадной с лифтом;
 - Состояние: удовлетворительное;
 - Инженерные коммуникации: визуально элементов благоустройства не выявлено;
- В результате обследования выявлено:
- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, закламлено;
 - Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 28.02.2024 г установлено, что в помещении не выявлены перепланировки.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 13-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на набережной реки Фонтанки в доме №50, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 4 этаж. В парадной есть лифт. Площадь помещения составляет 10,6 кв. м. Вход в помещение - общий со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства на Объекте отсутствуют.
- Интенсивность транспортных потоков средняя. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение помещения 13-Н) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной» линии набережной реки Фонтанки. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: кафе «Атау», ресторан «Palermo», кафе «Bistrot Le Moujik» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого) назначения.

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	530 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	50 000
Диапазон стоимости, руб.	477 000 – 583 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	441 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	41 667

* 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.

