

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

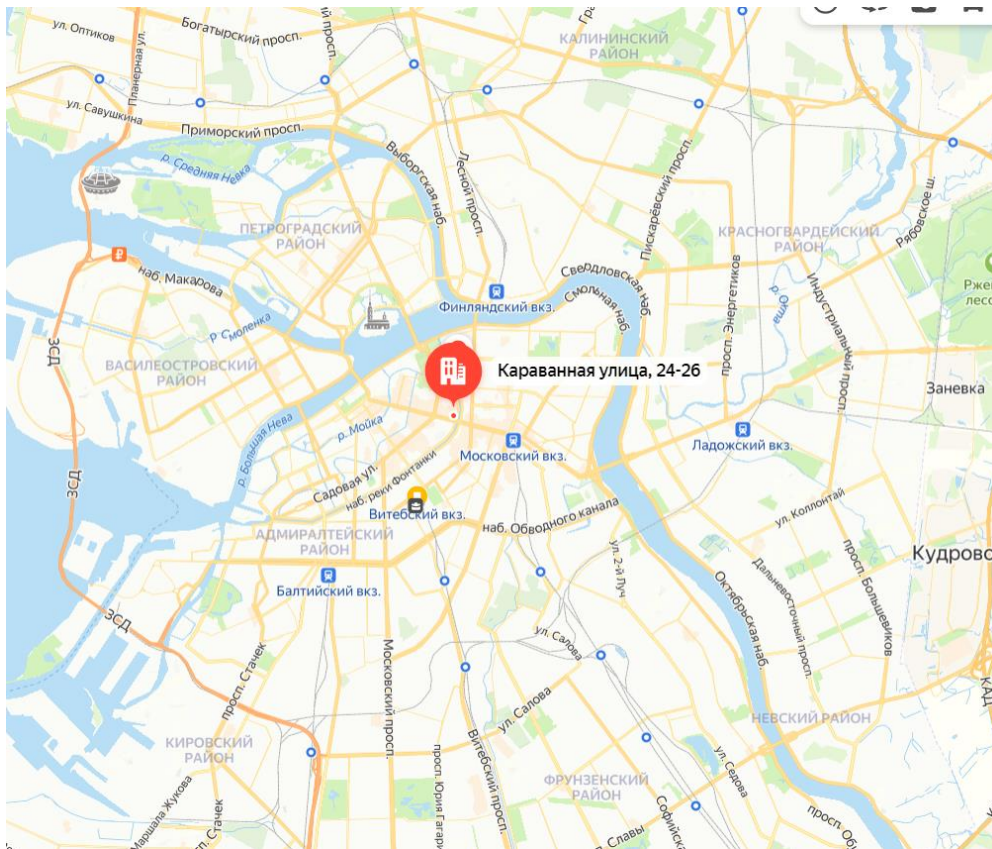
Санкт-Петербург, Караванная улица, дом 24-26, литера А, помещение 33-Н

1. Данные об отчете

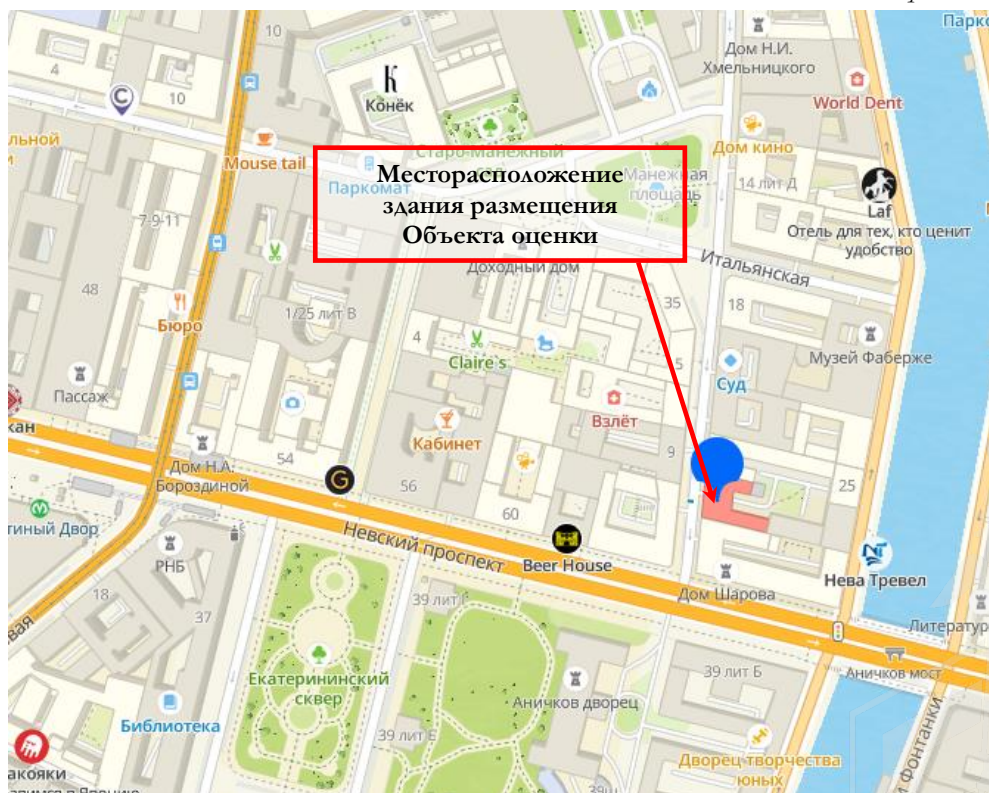
- 1.1. Дата оценки: 15 мая 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001284:1014
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	нет данных
Этажность	4 (в том числе подземные)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

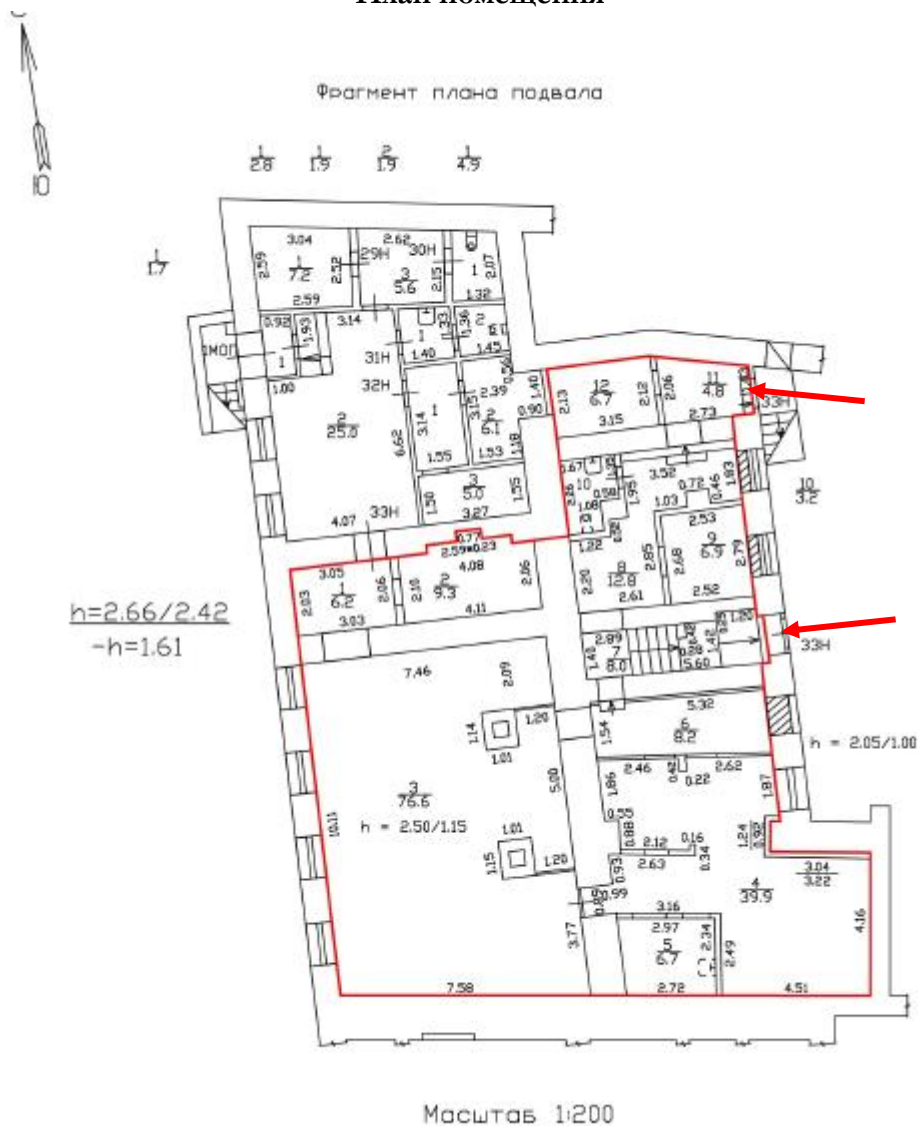
### 2.3.1. Общие характеристики помещения



Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85509831
Кадастровый номер объекта	78:31:0001284:1564	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85509831
Общая площадь, кв. м	189,3	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85509831
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85509831
Высота помещения, м.	2,42/2,66	согласно выписке из ЕГРН от 26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85509831
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	есть	по данным визуального осмотра
Вход	два отдельных со двора, общий вход с улицы	по данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц; захламлено; в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой;	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	в ч.п.10 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз); оконный проем в ч.п. 3 заложен; вход в ч.п.11 с улицы зашит со стороны ч.п.11	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

<sup>1</sup> 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 расположен Объект оценки, расположено на внутриквартальной территории Караванной улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Тамар», магазин «Маска», кафе-бар «Косуля», кафе «Safe11» и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Ново-Манежный сквер. В пешеходной доступности сад Аничкова дворца и Екатерининский сквер. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. В районе расположения Объекта оценки находится много объектов культуры и искусства.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>



Транспортная доступность

Караванная улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. В непосредственной близости расположен Невский проспект – главная городская магистраль. Ближайшая остановка общественного транспорта («Станция метро Гостинный двор») расположена на Невском проспекте на удалении около 200 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:

#### Станция метро Гостинный двор

Остановка общественного транспорта

Маршрут

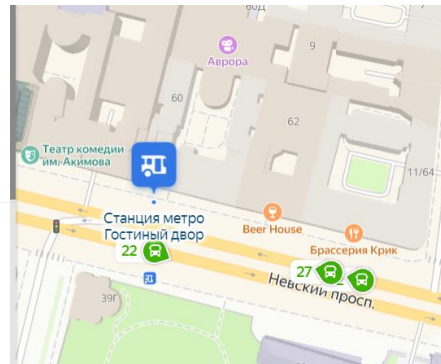
Обзор Расписание

Автобусы

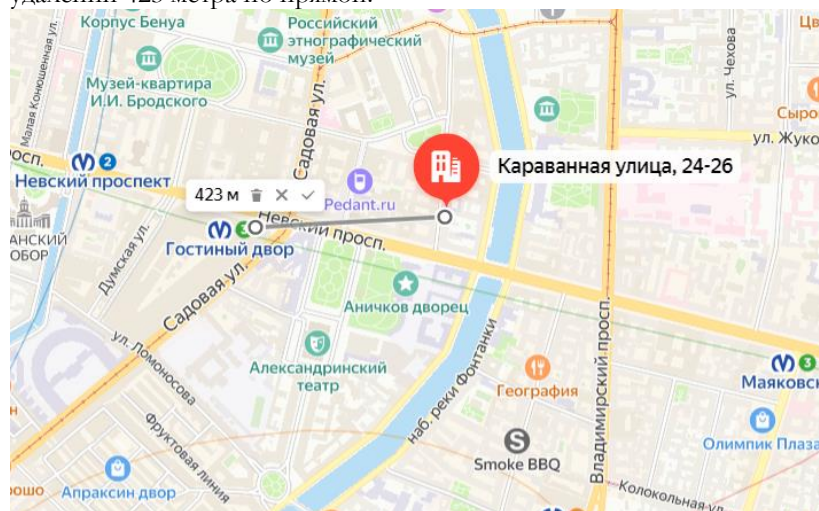
3 22 27

Троллейбусы

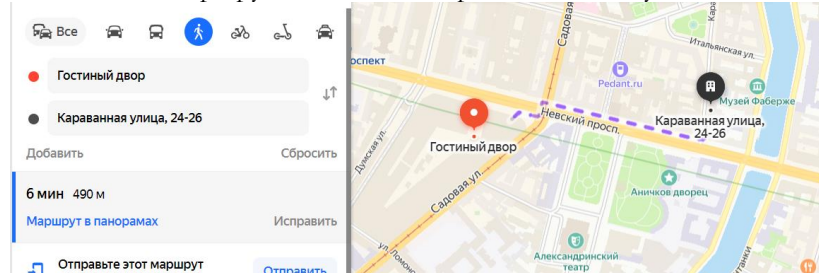
5 22



От ближайшей станции метро «Гостинный двор» Объект находится на удалении 423 метра по прямой.



Пешеходный маршрут до станции метро займет 6 минут



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85509831, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 27.03.2024 № 01-43-6916/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Караванная улица, дом 24-26, литера А (дом по улице Караванная, д. 24, 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 охранной зоне (участок ООЗ(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 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

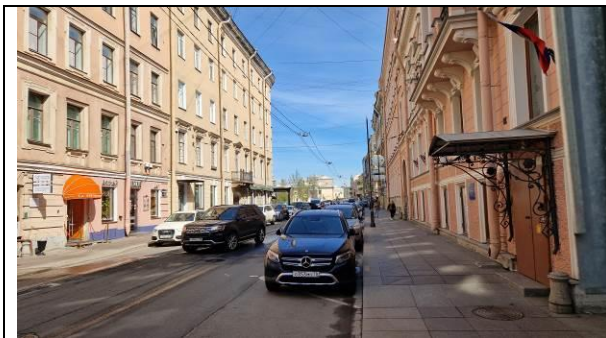


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Караванная улица)

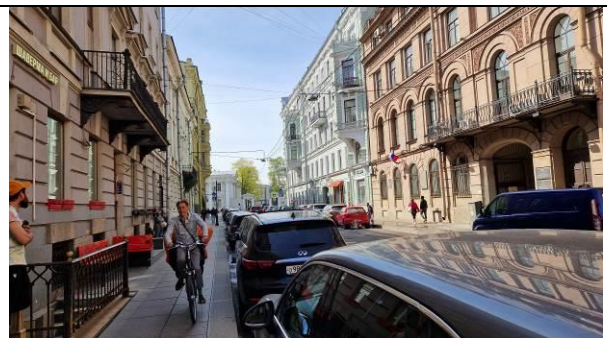


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Караванная улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Фонтанки)



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



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

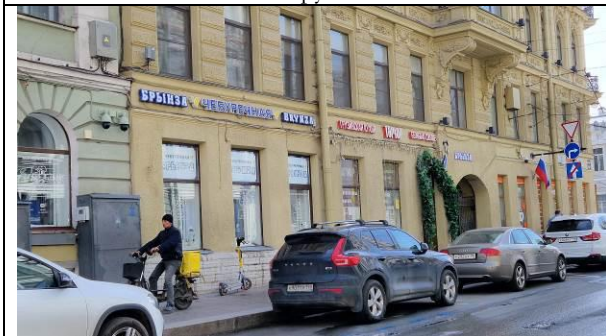


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

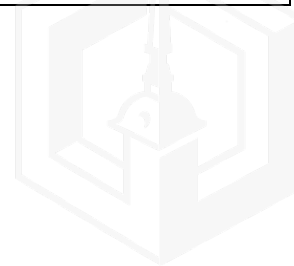






Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

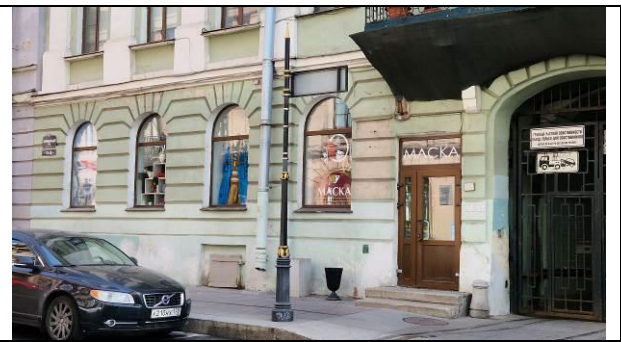


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Адрес Объекта оценки



Фото 14. Вид здания Объекта оценки

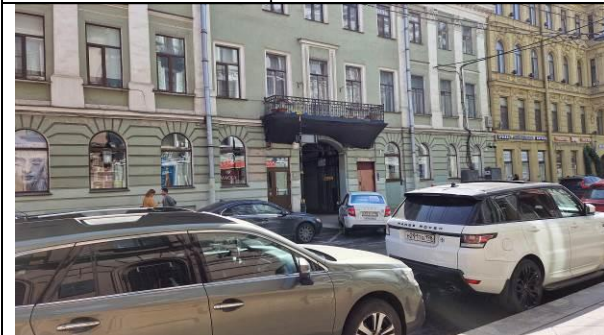


Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки (с Караванной улицы)



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки (с набережной реки Фонтанки)



Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки (выход на набережную реки Фонтанки)



Фото 18. Внутридворовая территория Объекта оценки (выход на набережную реки Фонтанки)







Фото 19. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Оконная группа Объекта оценки (Караванная улица)



Фото 24. Оконная группа Объекта оценки (Караванная улица)



Фото 25. Входная группа Объекта оценки (общий вход с Караванной улицы)



Фото 26. Вход со двора



Фото 27. Вход со двора



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

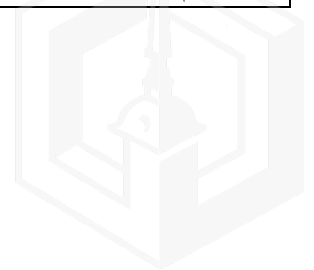






Фото 29. Оконная группа Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние 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

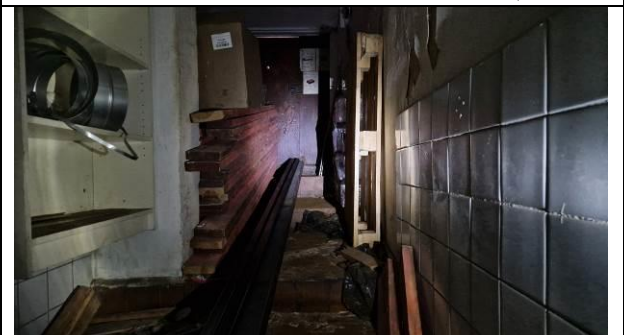


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки





## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 15 мая 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Караванная улица, дом 24-26, литера. А, помещение 33-Н.

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001284:1564	189,3	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

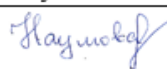
- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: два отдельных со двора, общий вход с улицы.

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц; захламлено;
- в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой;

В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 11.04.2024 года выявлено:

- в ч.п.10 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз);
- оконный проем в ч.п. 3 заложен;
- вход в ч.п.11 с улицы зашит со стороны ч.п.11

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 33-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Караванной улице, в доме 24-26, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 189,3 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы имеются. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ. В районе расположения Объекта оценки находится много объектов культуры и искусства.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на внутриквартальной территории Караванной улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Тамар», магазин «Маска», кафе-бар «Косуля», кафе «Safe11» и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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 (универсального коммерческого) назначения.

## 2.6. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>16 700 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	88 220
Диапазон стоимости, руб.	15 030 000 – 18 370 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	13 916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	73 516

\* 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.

