

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

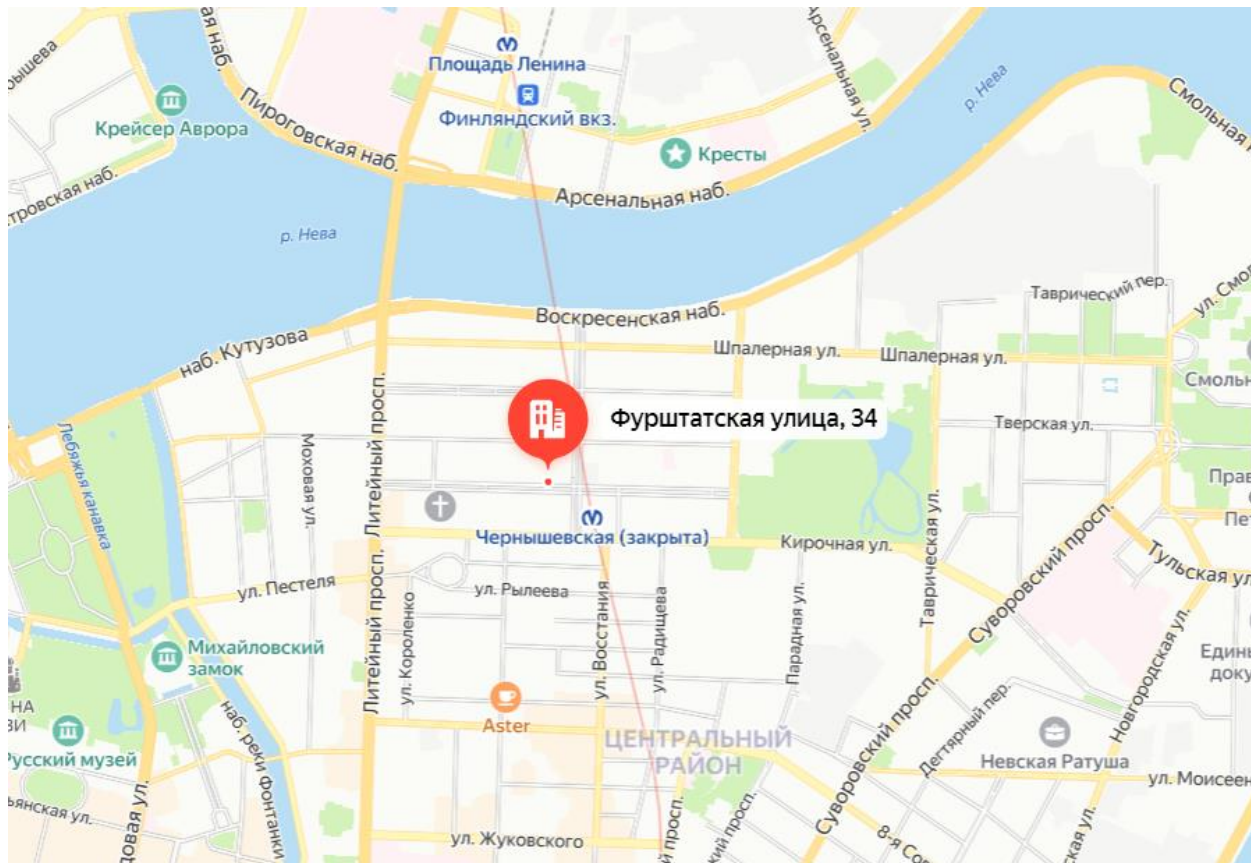
Санкт-Петербург, улица Фурштатская, дом 34, литера А, помещение 10-Н

1. Данные об отчете

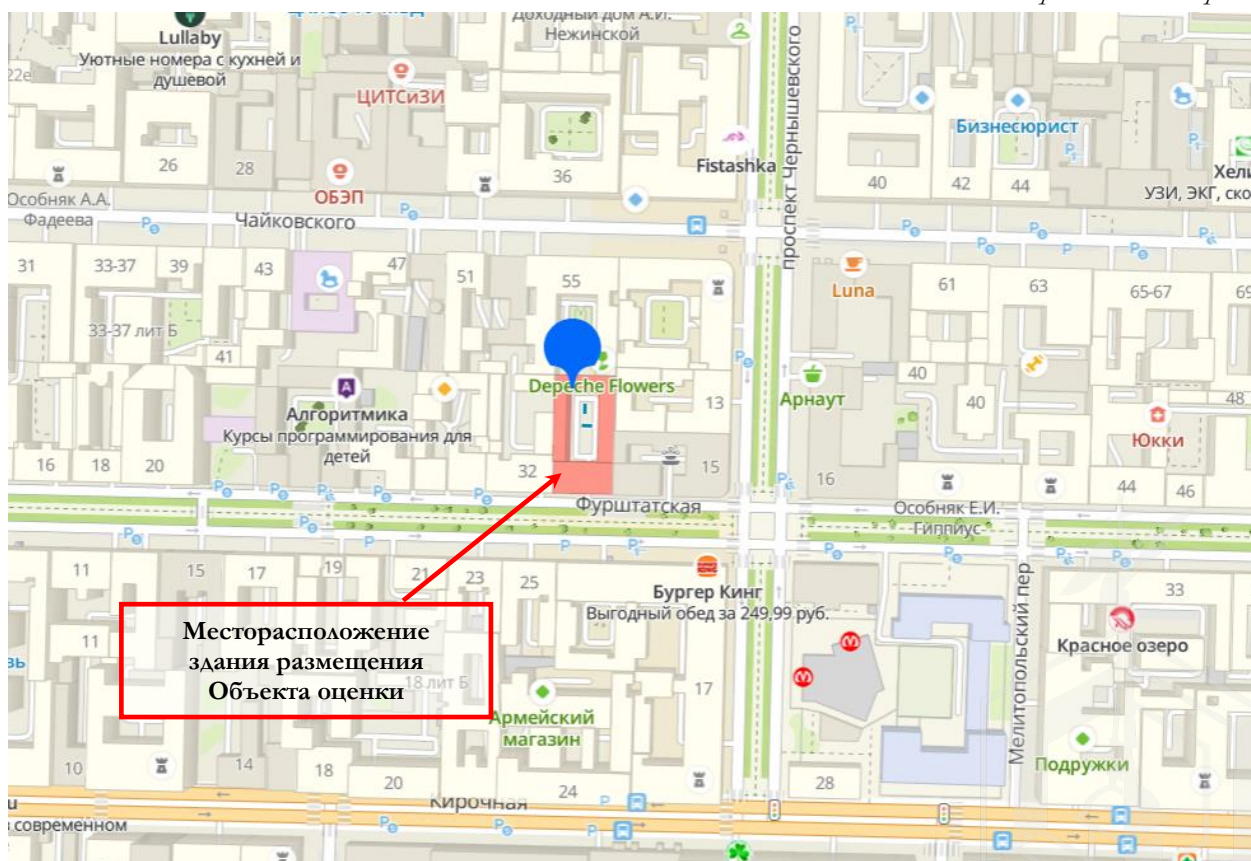
- 1.1. Дата оценки: 24 апреля 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001198:2021
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Этажность	4 (в том числе подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

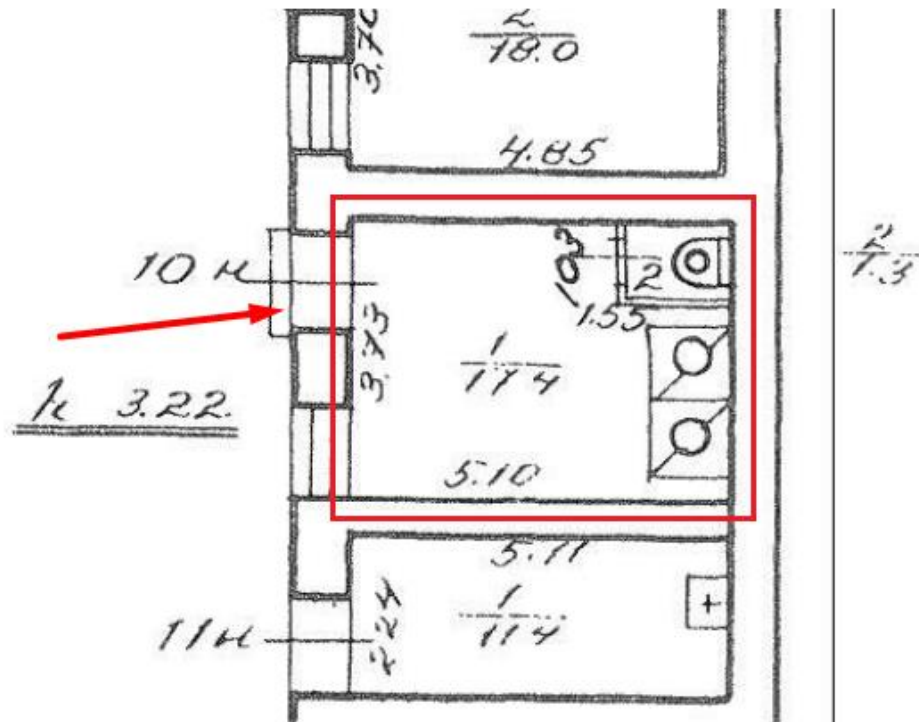
2.3.1. Общие характеристики помещения



Характеристика Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Фурштатская, дом 34, литера А, помещение 10-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80871525
Кадастровый номер объекта	78:31:0001198:2666	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80871525
Общая площадь, кв. м	18,7	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80871525
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80871525
Высота помещения, м.	3,22	Согласно выписке из ЕГРН от 21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80871525
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	по данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламено; в помещении проходят транзитные трубы; согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 01.04.2024 г.: в ч.п.2 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз)	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	не выявлены	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

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



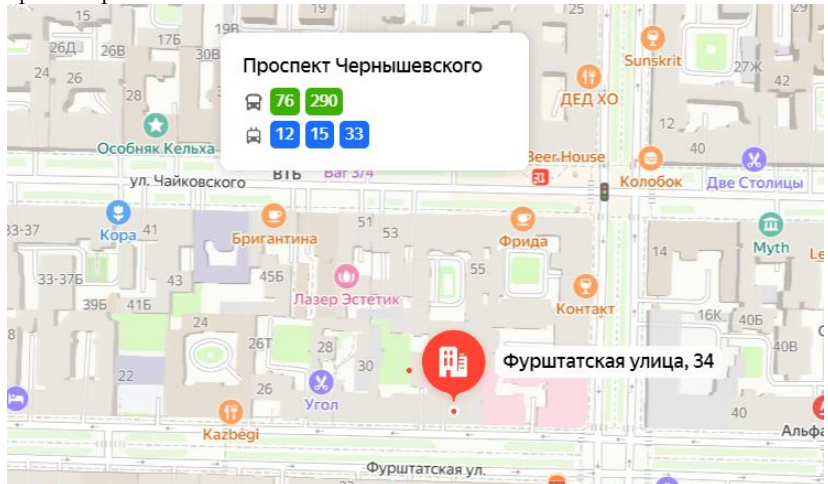
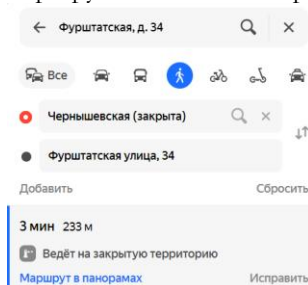
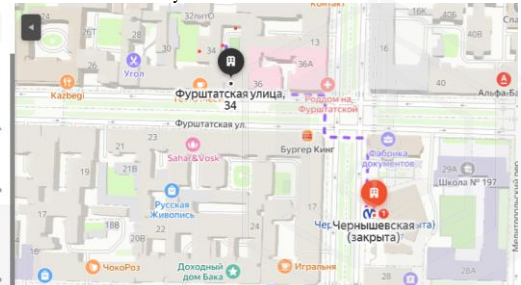
План помещения



-  — 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 «красной» линии Фурштатской 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 (театр «Karlsson Haus», магазин одежды «Narem», магазин «Продукты», кафе «Тесто место» 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 Таврический сад, сад Салтыкова-Щедрина. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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>Фурштатская улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри дворовая территория) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта («Проспект Чернышевского») расположена на улице Чайковского на удалении около 100 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Автобусы</p> <p>76 290</p> <p>Троллейбусы</p> <p>12 15 33</p> <p>От ближайшей станции метро «Чернышевская» (временно закрыта на ремонт) Объект находится на удалении 233 метра. Пешеходный маршрут до станции метро займет 3 минуты</p>  

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80871525, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 21.03.2024 № 01-43-6436/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 34, 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 (Литейный проспект)

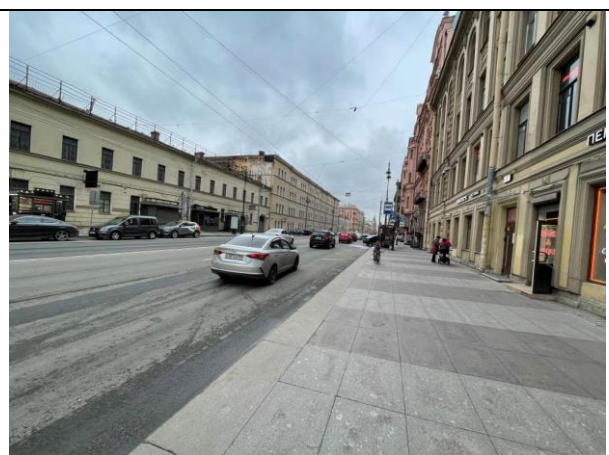


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Друскенинский переулок)

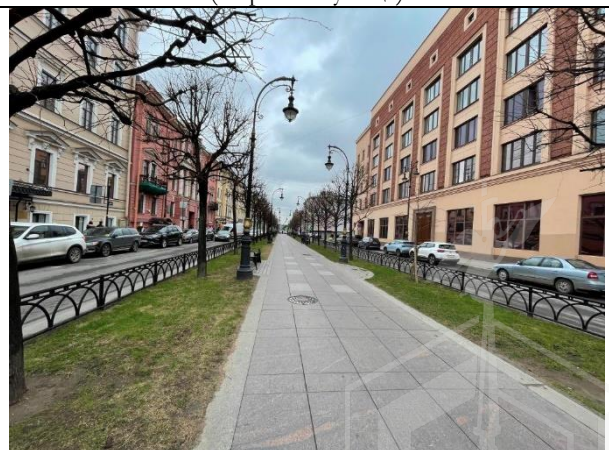


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Проспект Чернышевского)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Фурштатская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки

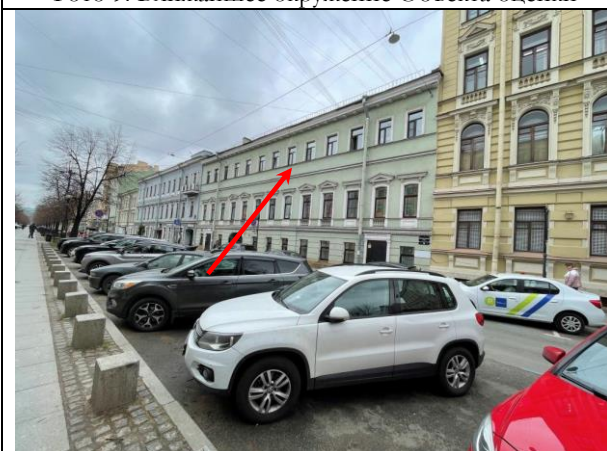


Фото 11. Вид здания Объекта оценки

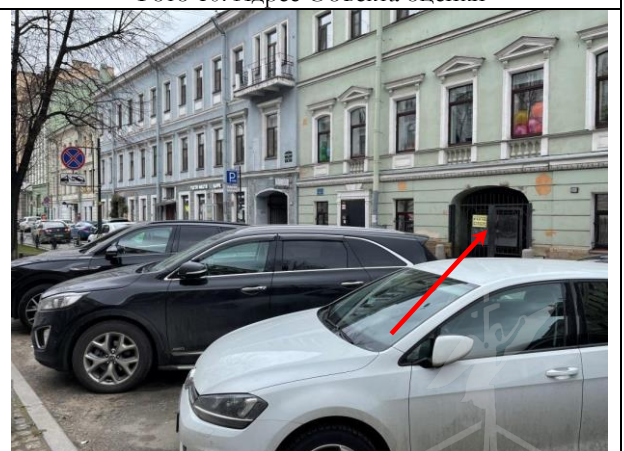


Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки

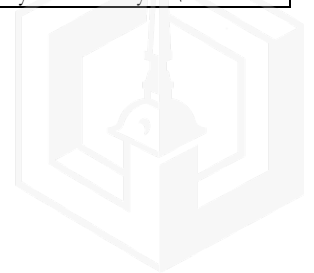




Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки (1 отдельный вход со двора), оконная группа Объекта оценки



Фото 14. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки (1 отдельный вход со двора), оконная группа Объекта оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Входная и Оконная группа Объекта оценки

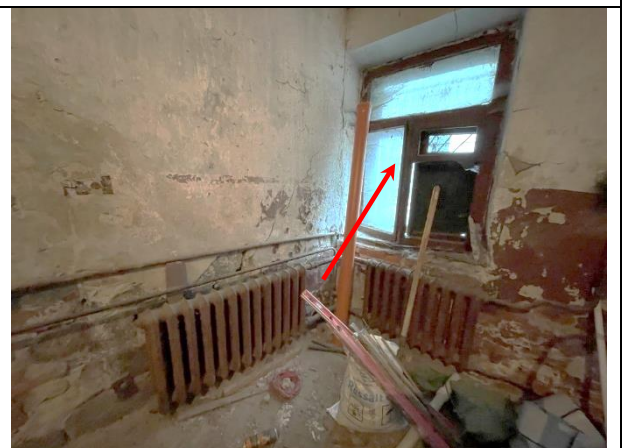


Фото 18. Оконная группа Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки

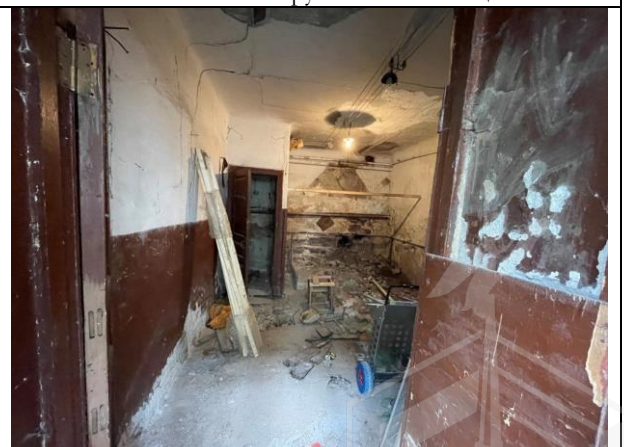


Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 24 апреля 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 34, литера А, помещение 10-Н

Данные по помещению:

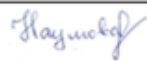
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001198:2666	18,7	1 этаж	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжения, отопления;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В помещении проходят транзитные трубы
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 01.04.2024 г.:
 - В ч.п.2 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз),
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 01.04.2024 г установлено, что в помещении не выявлены перепланировки.

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 10-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Фурштатской улице в доме №34, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 18,7 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Оконные проемы имеются. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Таврический сад, сад Салтыкова-Щедрина.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует линию застройки Фурштатской 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 (театр «Karlsson Haus», магазин одежды «Narem», магазин «Продукты», кафе «Гесто место» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, 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 свободного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 700 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	90 909
Диапазон стоимости, руб.	1 530 000 – 1 870 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	75 758

* 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.

