

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

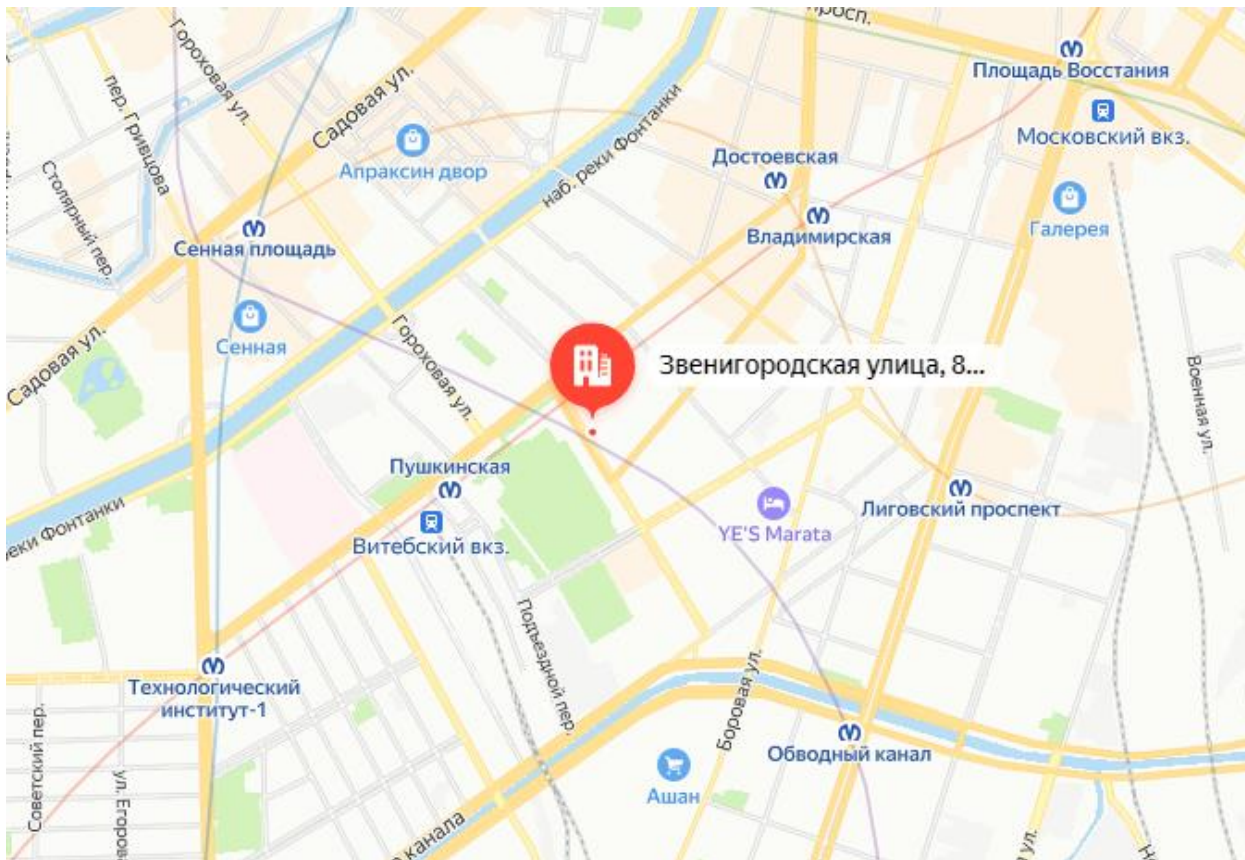
Санкт-Петербург, Звенигородская улица, дом 8-10, литера К, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

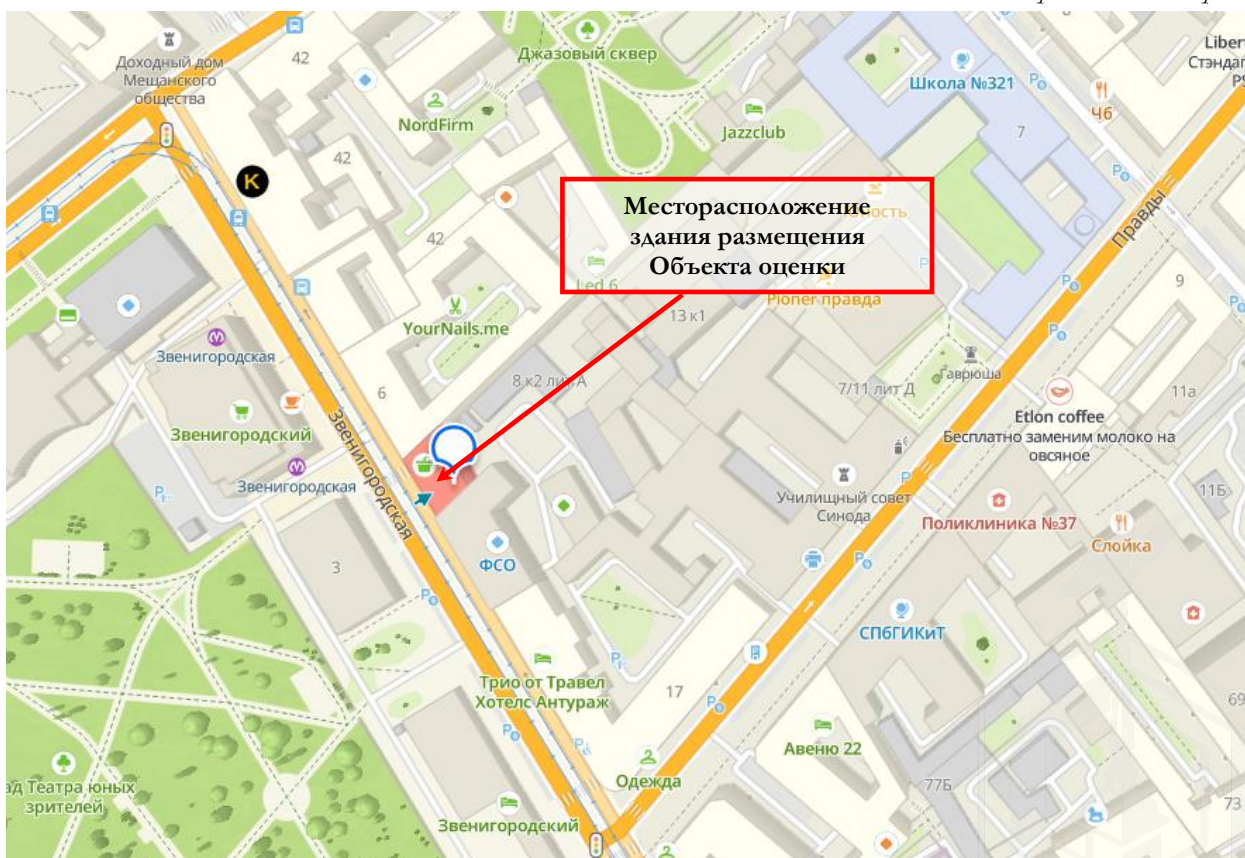
- 1.1. Дата оценки: 18 июня 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:31:0001626:1028
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

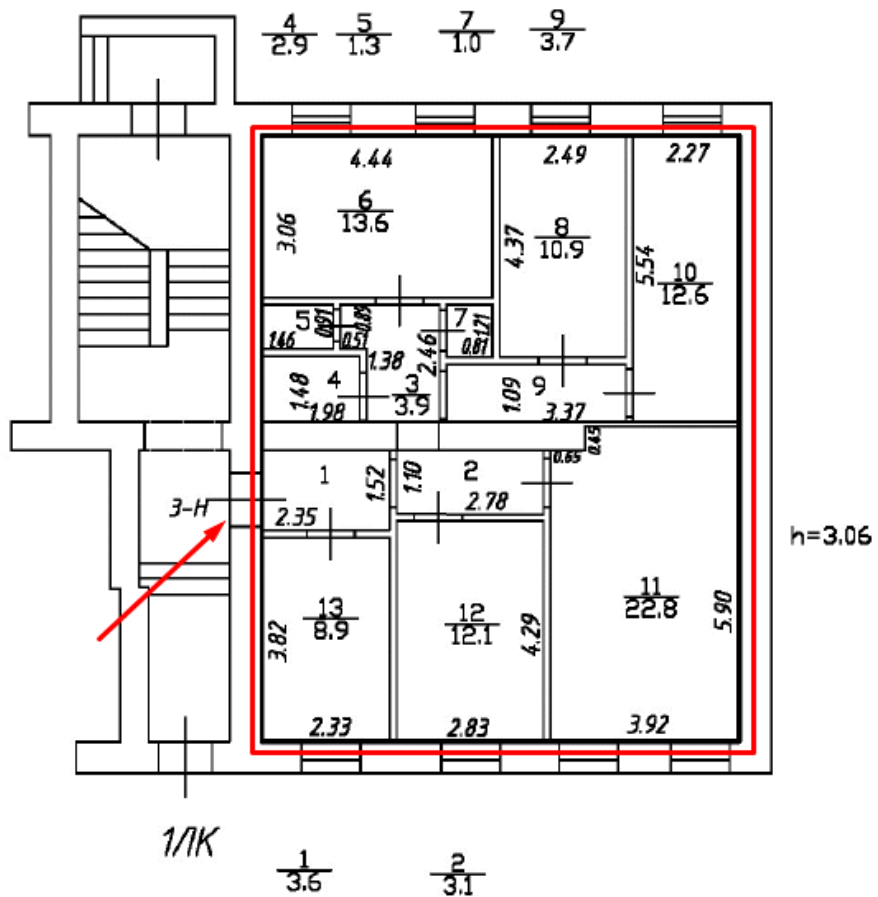
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-125753438
Кадастровый номер объекта	78:31:0001626:1679	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-125753438
Общая площадь, кв. м	100,4	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-125753438
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-125753438
Высота помещения	3,06	Согласно выписке из ЕГРН от 07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-125753438
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	по данным визуального осмотра
Вход	общий вход с улицы и общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.05.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.05.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.05.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	перегородки с дверью между ч.п.7 и ч.п.3, ч.п.9 частично демонтированы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.05.2024 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/>




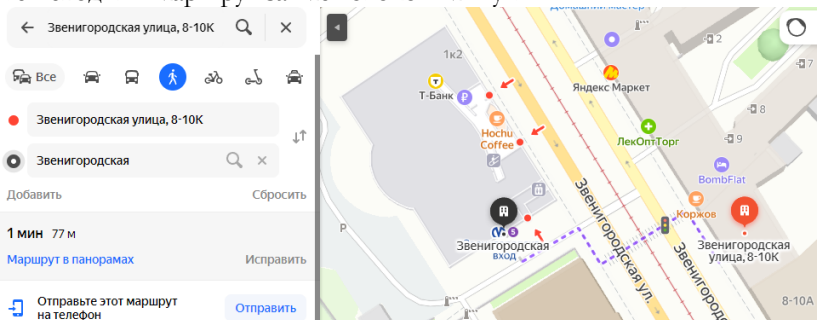
План помещения



- — 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, находится на «красной» линии Звенигородской 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 (кофейня «Коржов», магазин «КИО кухня», кофейня «Булка Хлеба» 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 расположено несколько скверов. Также расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости находится сад Театра юных зрителей и Джазовый сквер.</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>Звенигородская улица характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта («Станция метро Звенигородская») расположена на Загородном проспекте на удалении около 30 метров, там курсируют следующие виды общественного транспорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобус 262; • трамвай 16. <p>От ближайшей станции метро «Звенигородская» Объект находится на удалении 62 метров по прямой.</p>  <p>пешеходный маршрут займет около 1 минуты:</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-125753438, зарегистрированы прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости:

Согласно Письму КГИОП от 20.05.2024 № 01-43-11782/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. г. Санкт-Петербург, Звенигородская улица, дом 8-10, литера К 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 16.04.202 3) "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 (Бородинская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Правды)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)

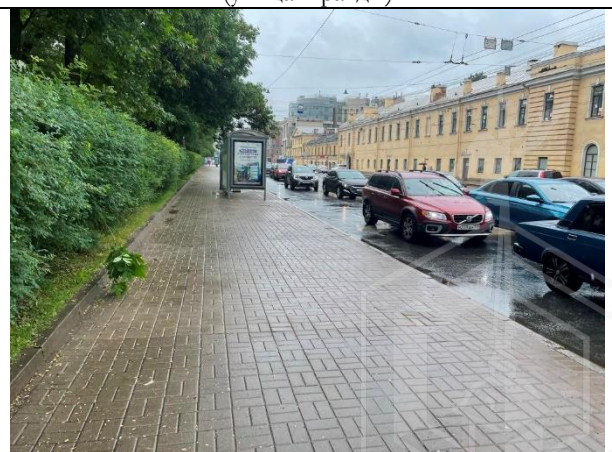


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Загородный проспект)

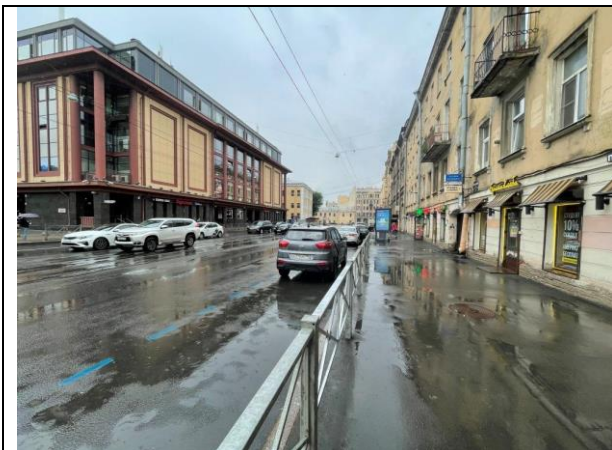


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Звенигородская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Звенигородская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

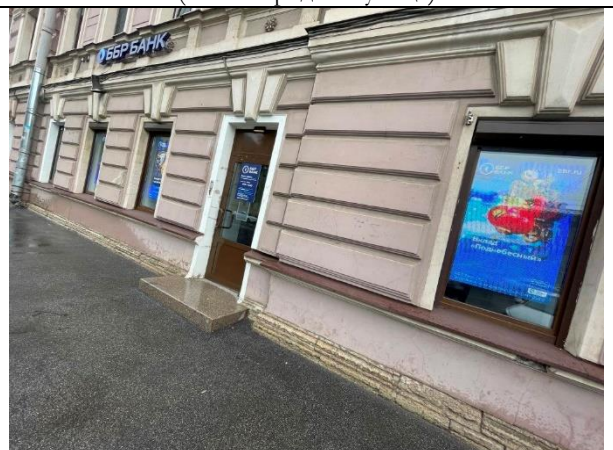


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

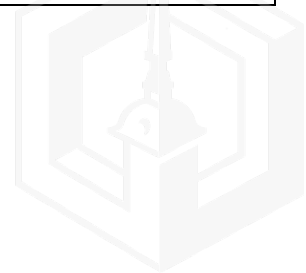




Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки

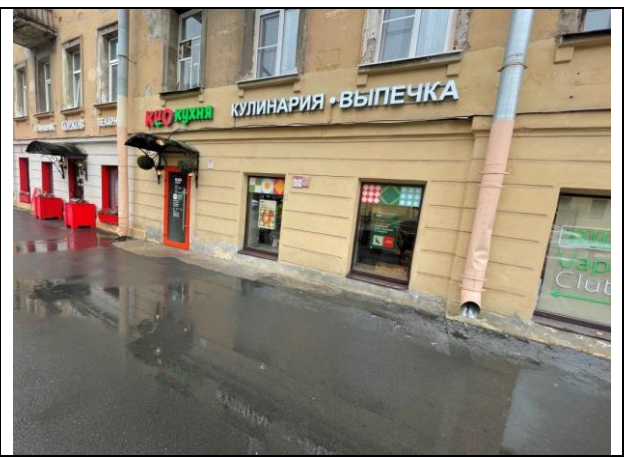


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Адрес Объекта оценки

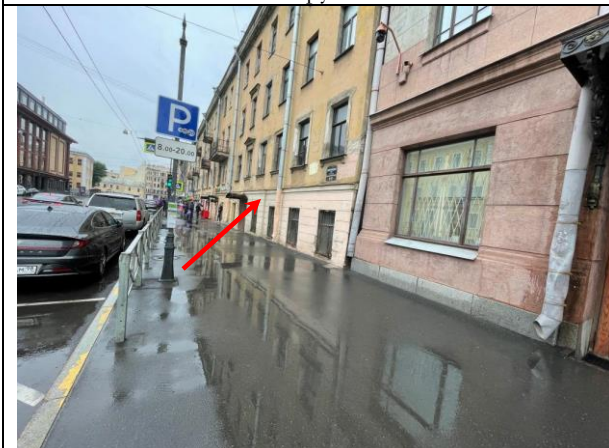


Фото 17. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 18. Входная и оконная группа Объекта оценки

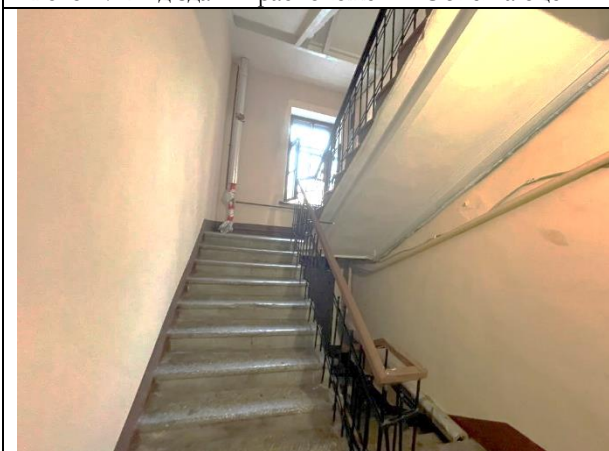


Фото 19. Лестничный проём Объекта оценки

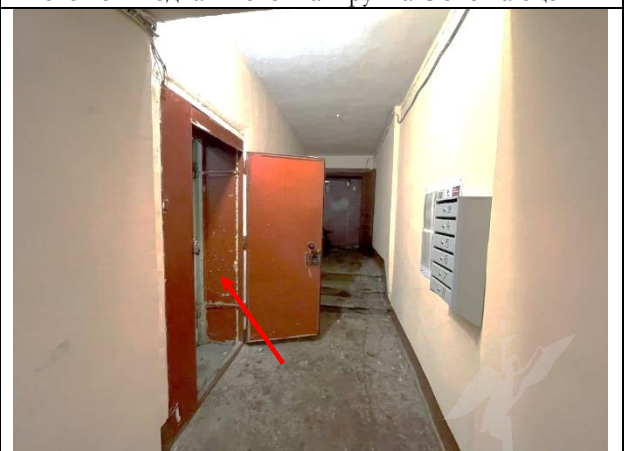


Фото 20. Входная группа Объекта оценки

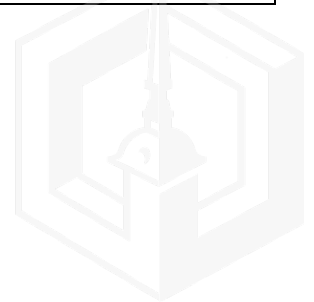




Фото 21. Входная группа Объекта оценки

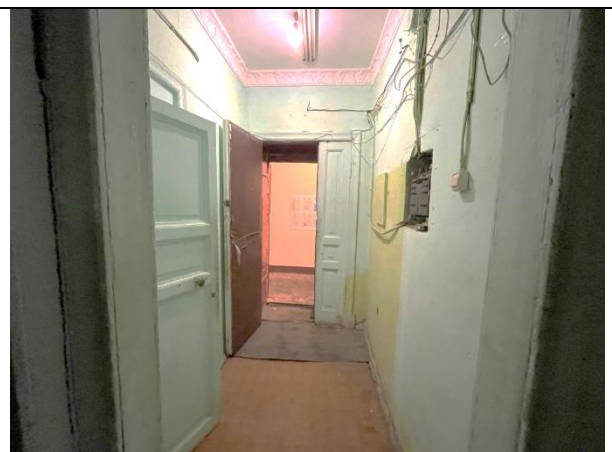


Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

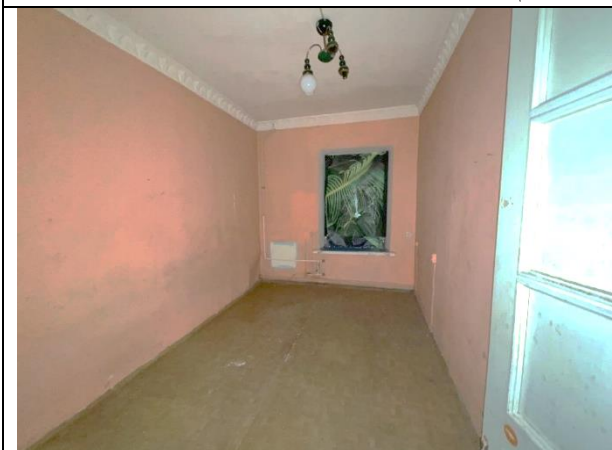


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



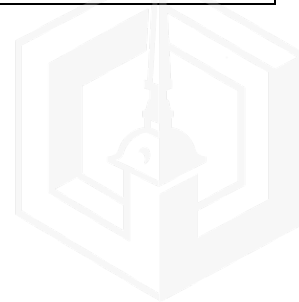
Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



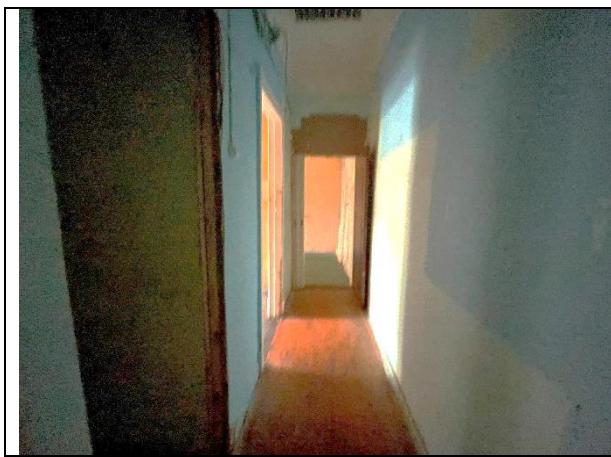


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Оконная группа Объекта оценки (вид на улицу)



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Оконная группа Объекта оценки (окно во двор)

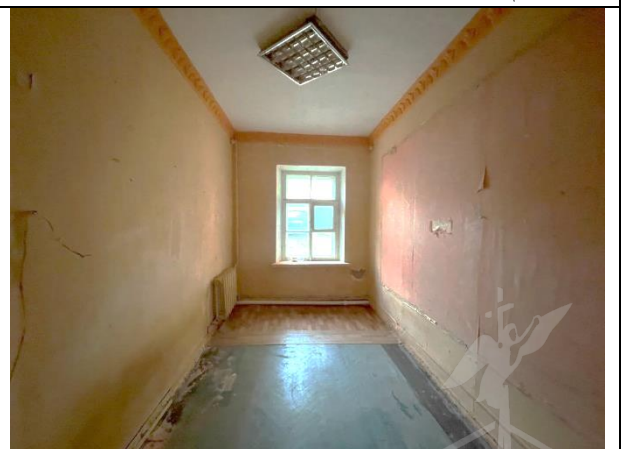


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

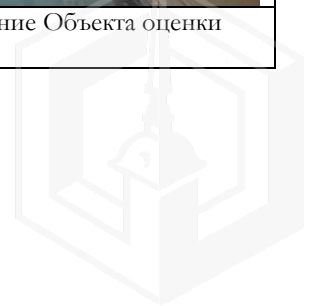




Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки

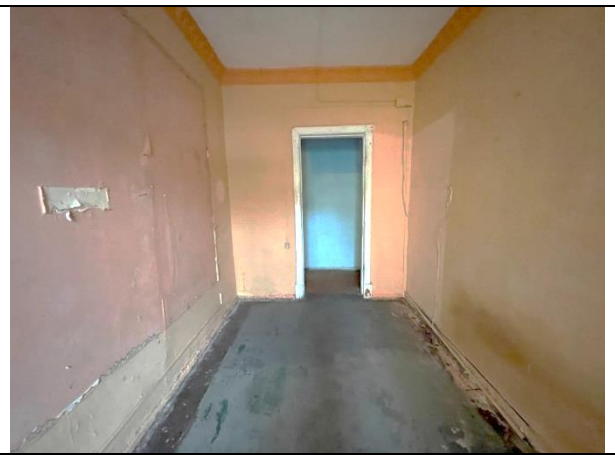


Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

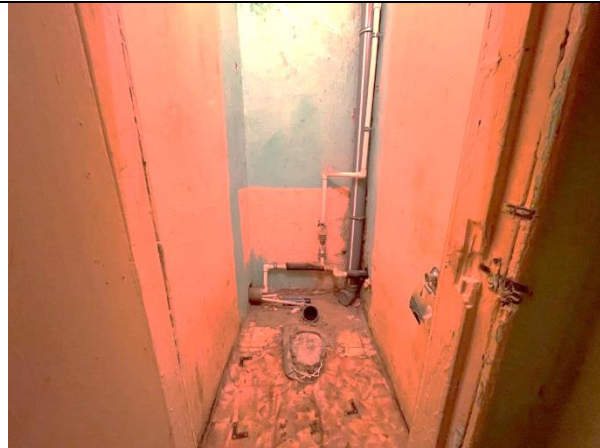


Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки

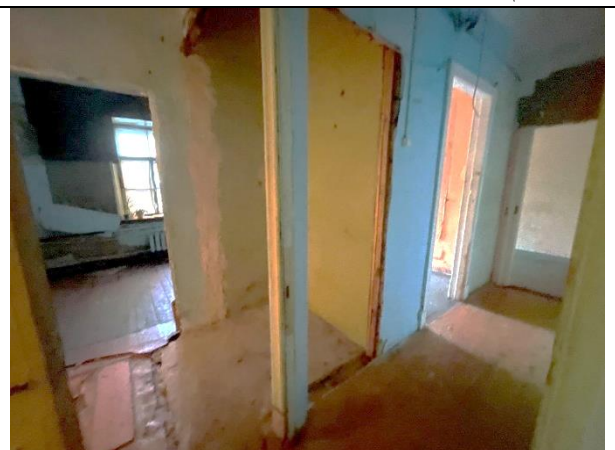


Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки

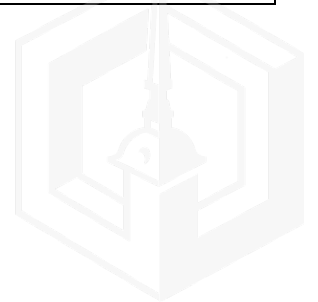




Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Входная группа Объекта оценки, выход во двор



Фото 47. Входная группа Объекта оценки, выход во двор, лестничный проём Объекта оценки



Фото 48. Входная группа Объекта оценки, вход через приямок в парадную



Фото 49. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 50. Входная группа Объекта оценки, вход через приямок в парадную, Оконная группа Объекта оценки (окна во двор)



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 18 июня 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Звенигородская улица, дом 8-10, литера К, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:

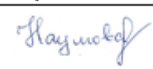
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001626:1679	100,4	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом*:

- Тип входа: общий вход с улицы и общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 17.05.2024 г. в помещении выявлены перепланировки:
 - перегородки с дверью между ч.п.7 и ч.п.3, ч.п.9 частично демонтированы.

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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербург на Звенигородской улице, в доме №8-10, литера К.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 100,4 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы и общий 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 находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости находится сад Театра юных зрителей и Джазовый сквер.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии Звенигородской 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. 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*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	15 400 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	153 386
Диапазон стоимости, руб.	13 860 000 – 16 940 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	12 833 333
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	127 822

*

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.

