

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

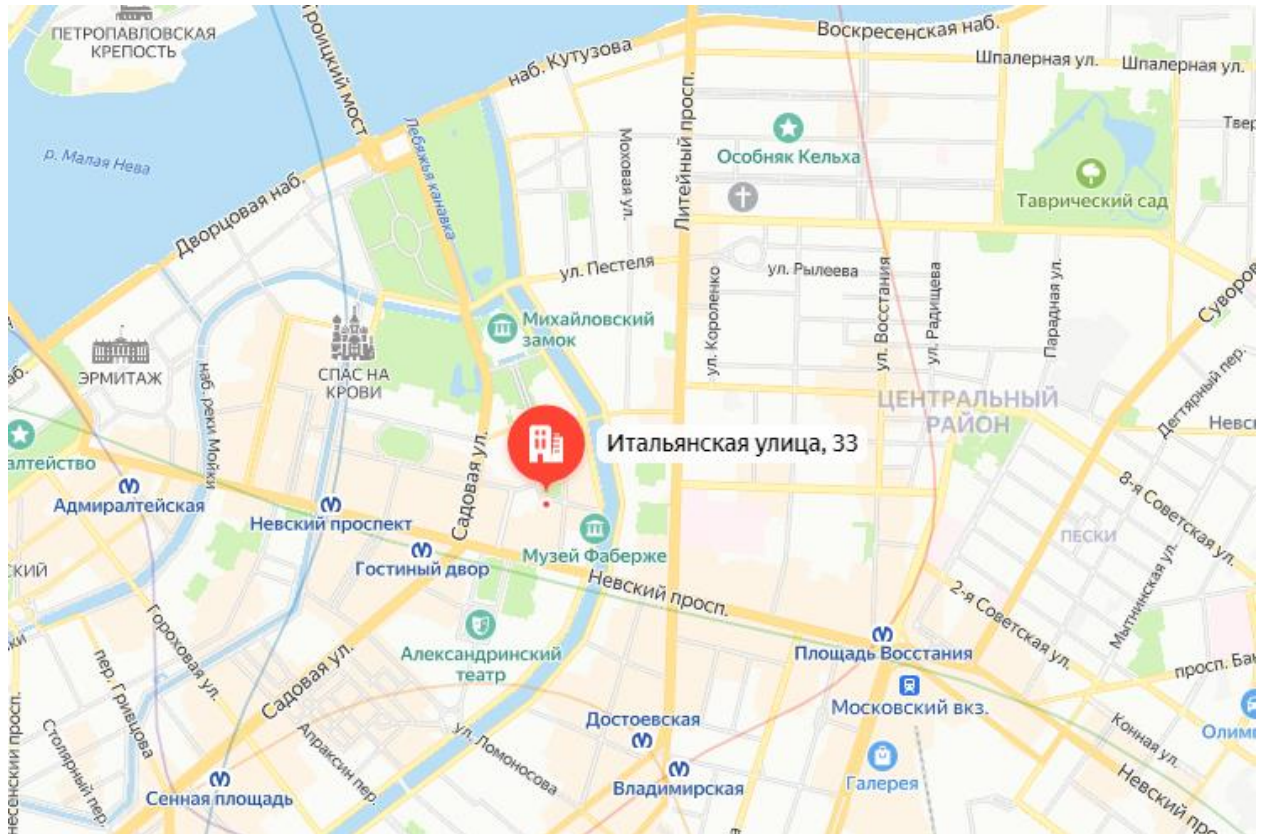
Санкт-Петербург, Итальянская улица, дом 33, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

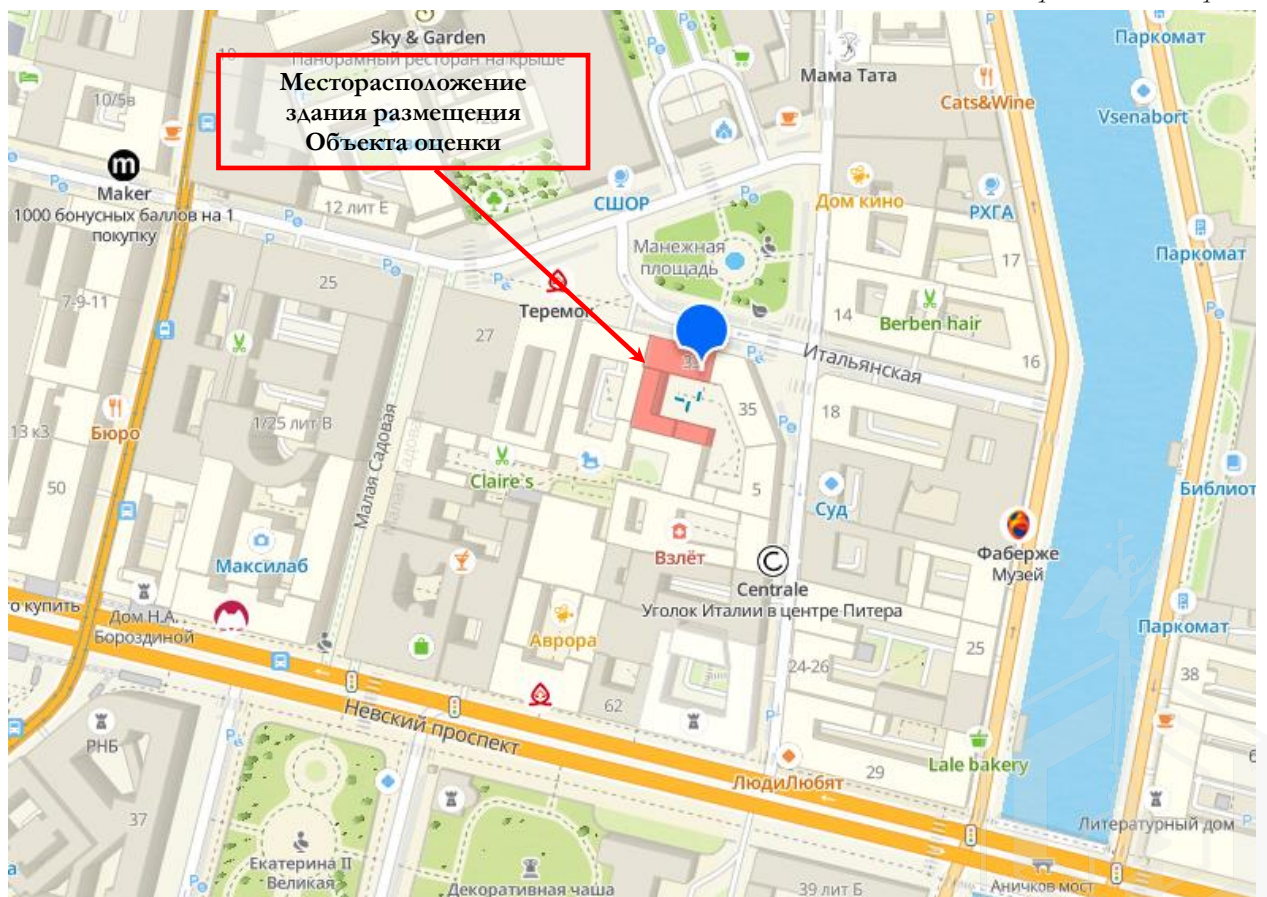
- 1.1. Дата оценки: 11 июля 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:31:0001285:3007
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	нет данных
Этажность	7 (в том числе подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

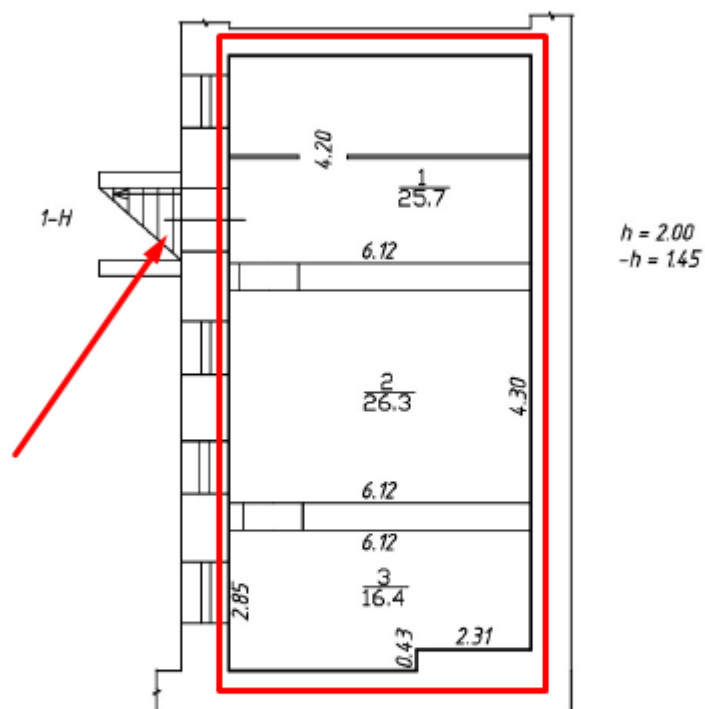
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88342167
Кадастровый номер объекта	78:31:0001285:3207	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88342167
Общая площадь, кв. м	68,4	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88342167
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88342167
Высота помещения, м.	2,00	согласно выписке из ЕГРН от 29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88342167
Размер заглубления	1,45	согласно выписке из ЕГРН от 29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88342167
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	по данным визуального осмотра
Вход	отдельный вход со двора	по данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, 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; выявлены следы подтопления; в помещении проходят транзитные трубы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	• в перегородке между ч.п.1 и ч.п.2 оборудован оконный проем; • в ч.п.2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. • в ч.п.3 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.04.2024 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



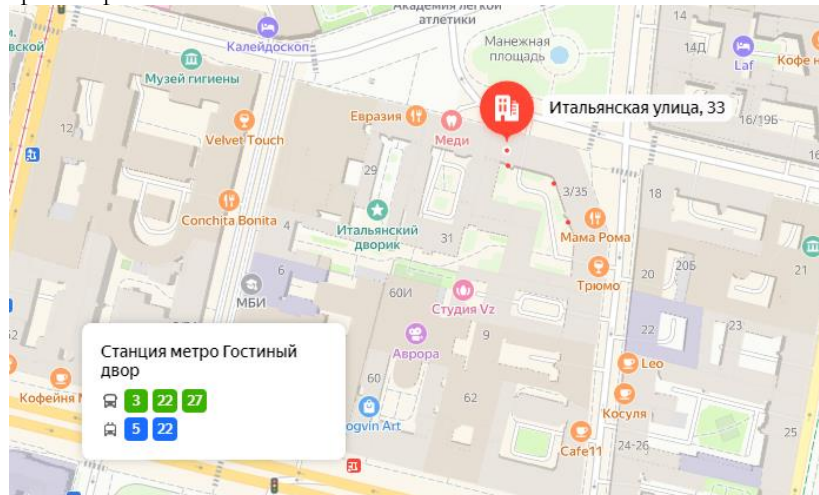
- границы Объекта оценки;
 — вход в Объект оценки;

2.3.2. Описание локального окружения

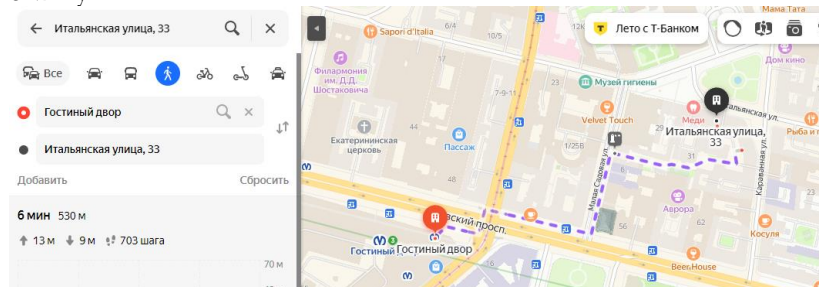
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии Итальянской улицы. Объект оценки расположен на внутри дворовой территории. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: кафе-бар «Molly Shelter», парикмахерская «Студия 33», кафе-бар «Prostovino», кафе «Mon Chouchou» и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	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.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.

Транспортная доступность

Итальянская улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. В непосредственной близости расположен Невский проспект – главная городская магистраль. Ближайшая остановка общественного транспорта («Станция метро Гостиный двор») расположена на Невском проспекте на удалении около 250 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:



От ближайшей станции метро «Гостиный двор» Объект находится на удалении 530 метров. Пешеходный маршрут до станции метро займет 6 минут.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88342167, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 30.05.2024 № 01-43-12727/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Итальянская улица, дом 33, 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

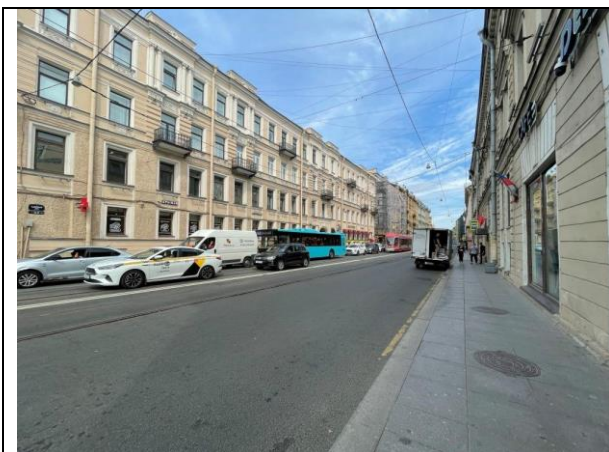


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Садовая улица)

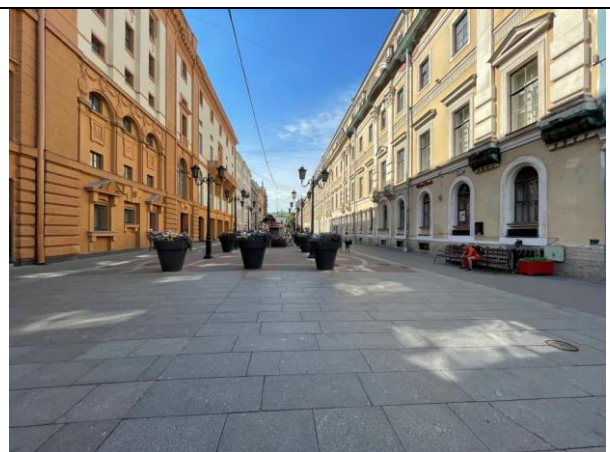


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Малая Садовая улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)

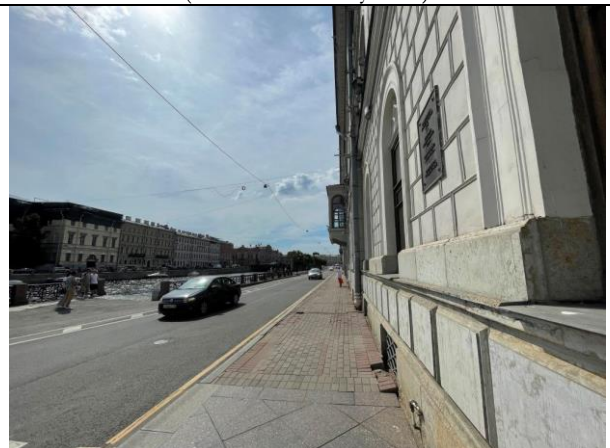


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная реки Фонтанки)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Манежная площадь)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кленовая улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Ново-Манежный сквер)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Караванная улица)

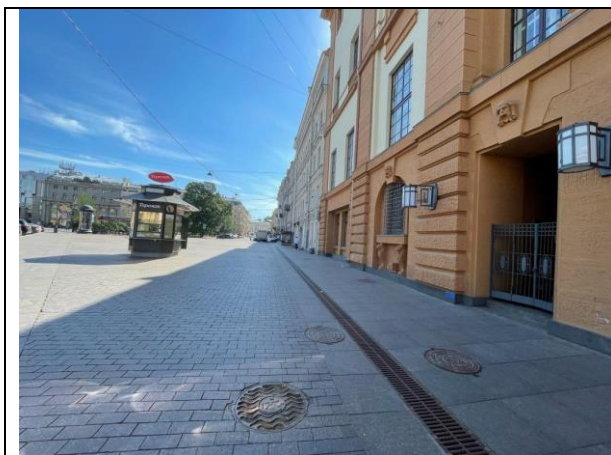


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Итальянская улица)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

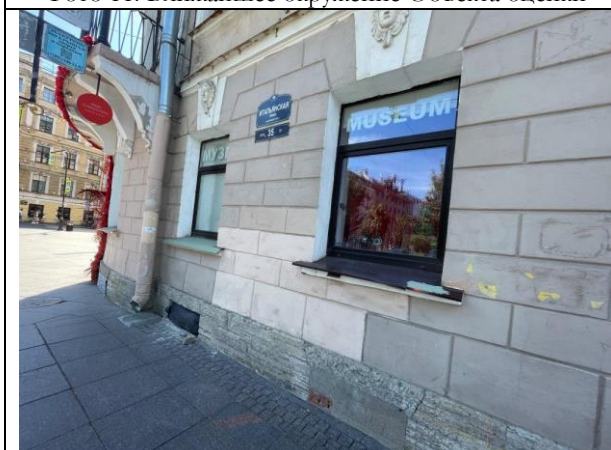


Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки

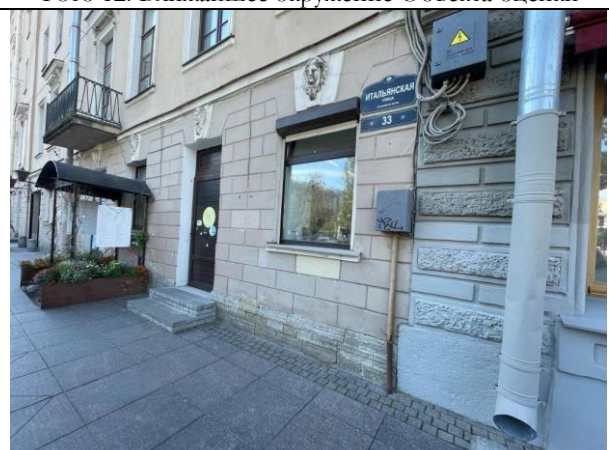


Фото 14. Адрес Объекта оценки



Фото 15. Вид здания Объекта оценки

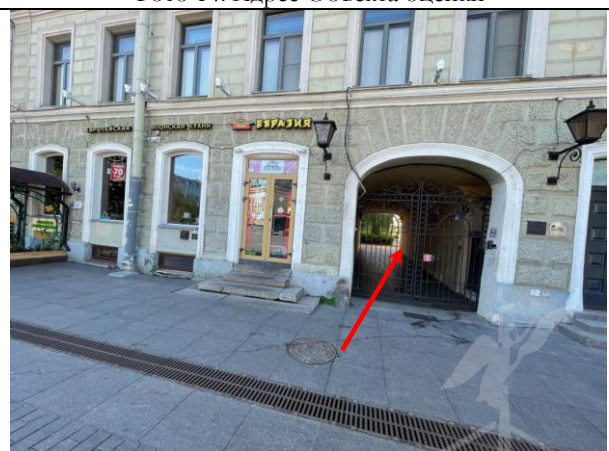


Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки

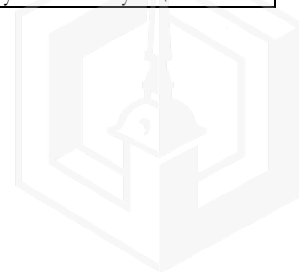




Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутриворобая территория Объекта оценки

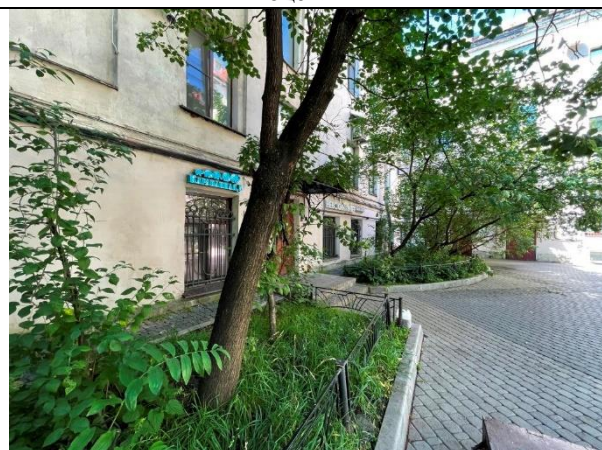


Фото 20. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутриворобая территория Объекта оценки

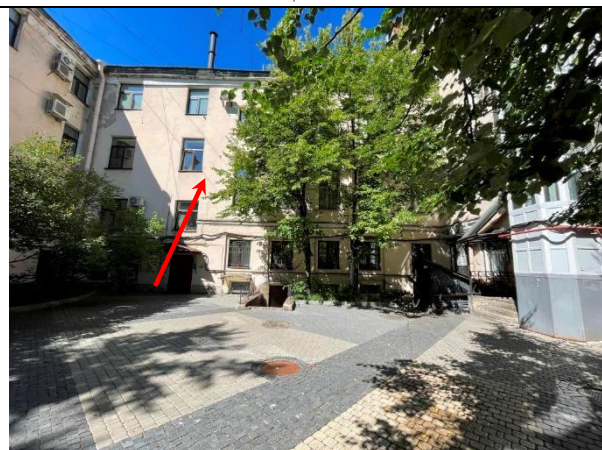


Фото 22. Вид здания расположения Объекта оценки

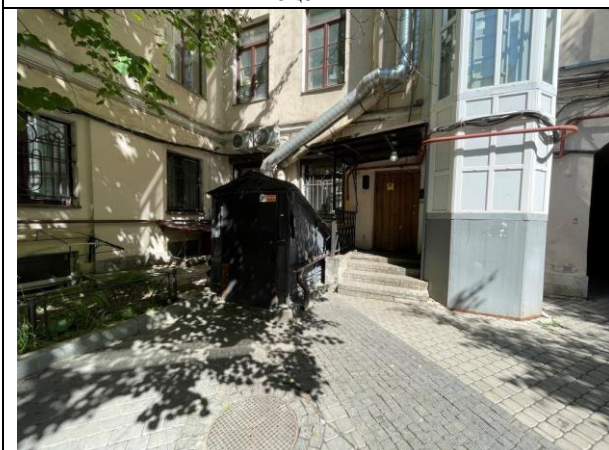


Фото 23. Оконная группа объекта оценки



Фото 24. Входная и оконная группа Объекта оценки

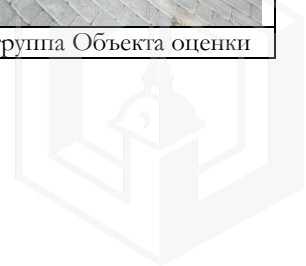




Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Входная группа Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

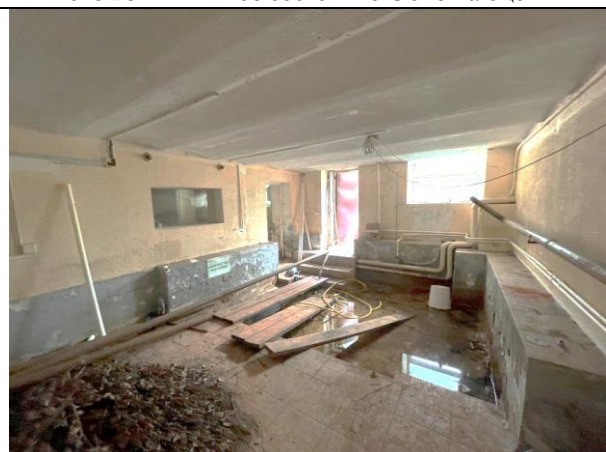


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

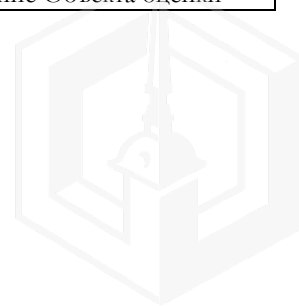




Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки

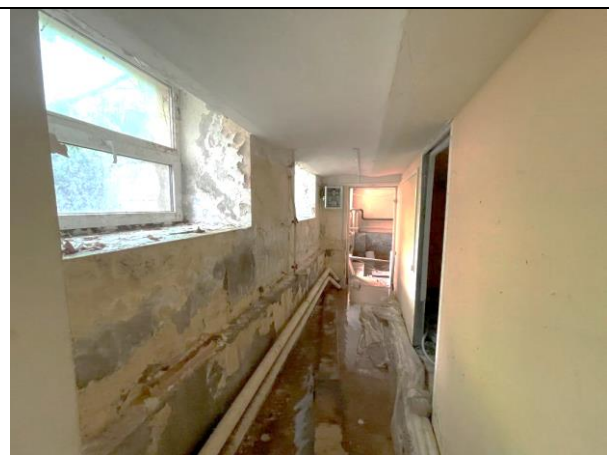


Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

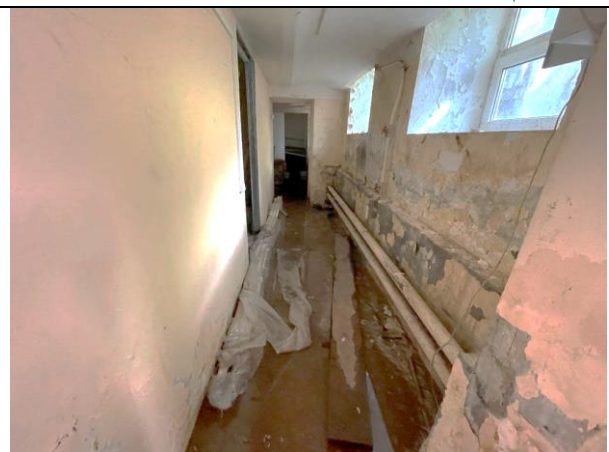


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки

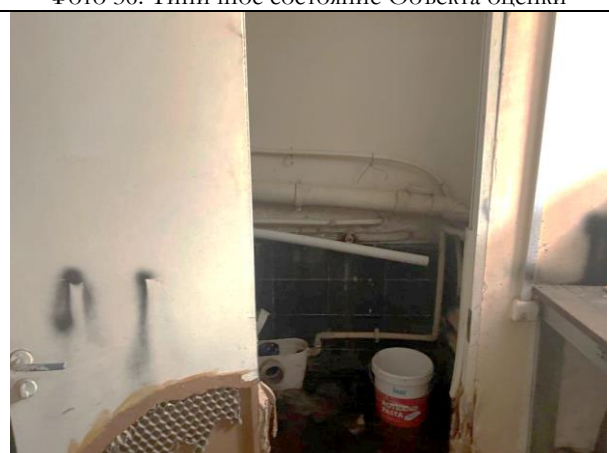


Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 11 июля 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Итальянская улица, дом 33, литера А, помещение 1-Н
2. Данные по помещению:

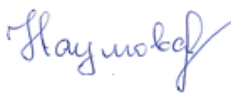
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001285:3207	68,4	подвал	*	+	*	+	—	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

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

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Выявлены следы подтопления;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 11.04.2024 г. В помещении имеются перепланировки:
 - В перегородке между ч.п.1 и ч.п.2 оборудован оконный проем;
 - В ч.п.2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.
 - В ч.п.3 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п.

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 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Итальянской улице, в доме 33, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 68,4 кв. м. Вход в помещение – отдельный вход 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 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 «красной» линии Итальянской 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.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений универсального (складского, вспомогательного) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	62 865
Диапазон стоимости, руб.	3 870 000 – 4 730 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	52 388

* 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.

