

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

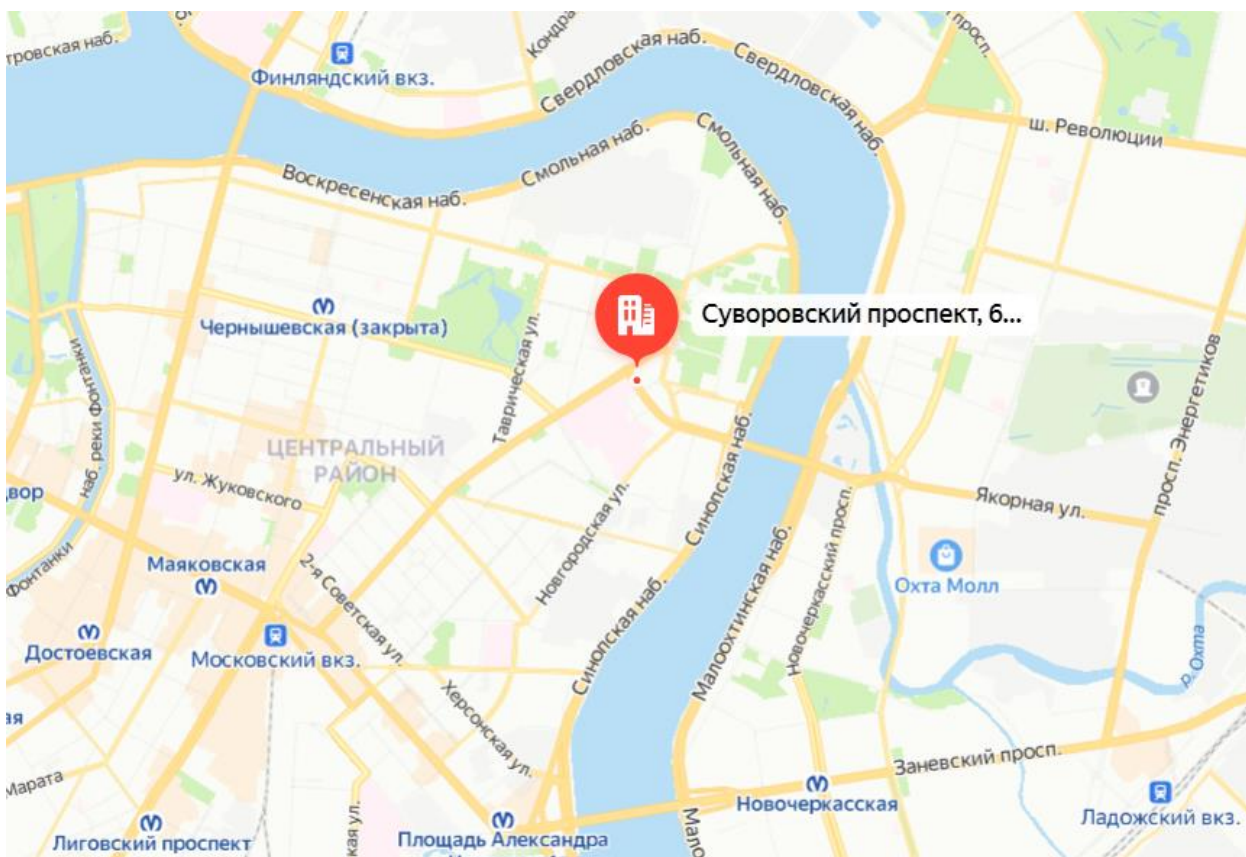
Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом 65, литера Ч, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

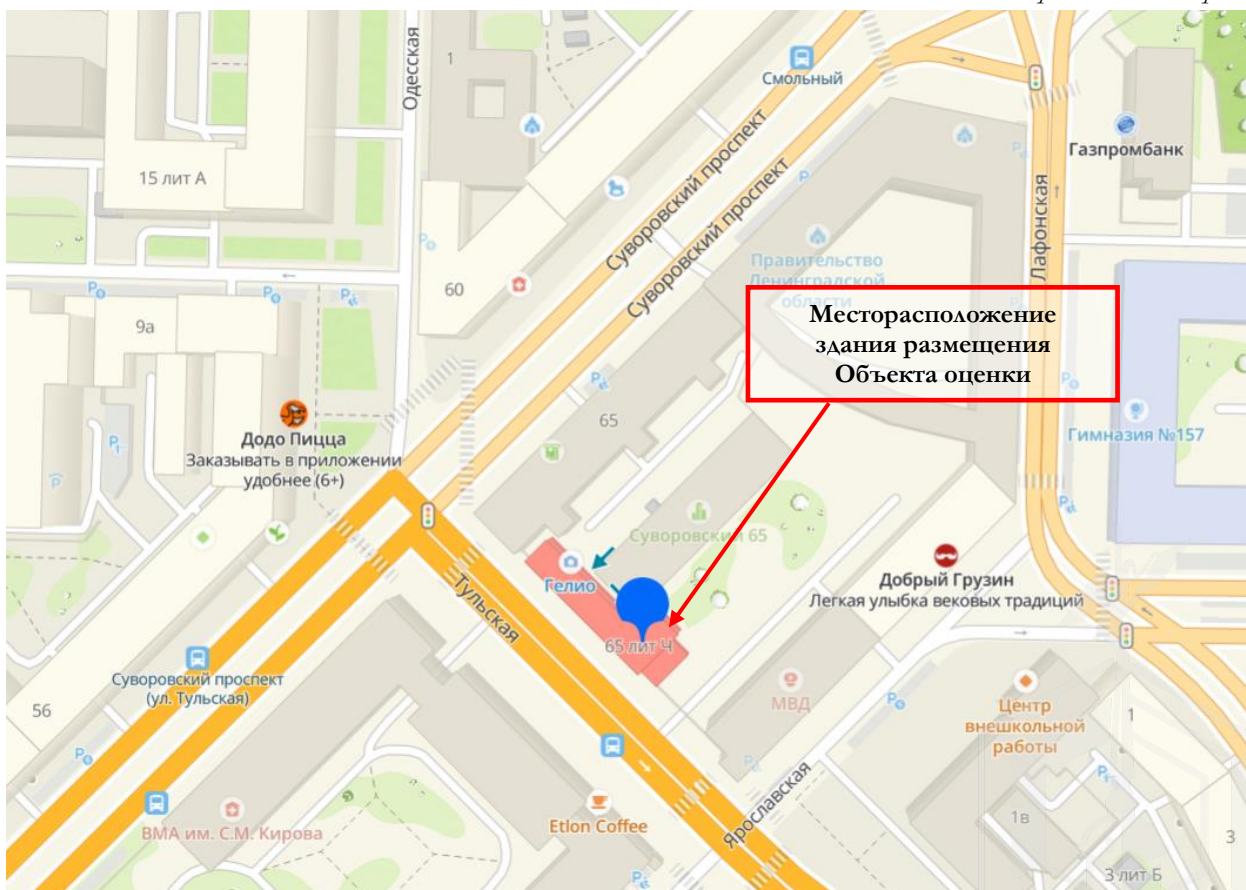
- 1.1. Дата проведения оценки: 25 сентября 2024 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



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	78:31:0111601:1011
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1898
Год последнего кап. ремонта	1973
Этажность	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

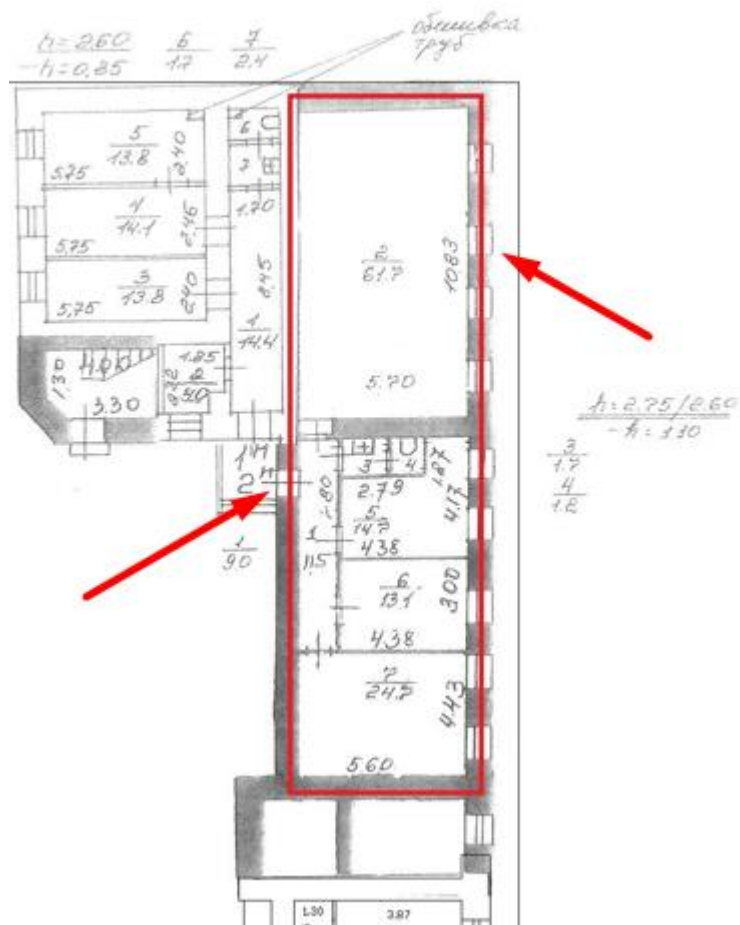
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261439219
Кадастровый номер объекта	78:31:0111601:1059	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261439219
Общая площадь, кв. м	126,2	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261439219
Занимаемый объектом этаж	цокольный	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261439219
Высота помещения, м	2,75/2,6	В соответствии с планом этажа
Состояние	удовлетворительное	Согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный со двора, отдельный с улицы – произведен в результате перепланировки из оконного проема	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 28.11.2023 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 28.11.2023 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	В ч.п. 1 оборудован оконный проем; В ч.п.2 оконный проем переоборудован в проем, установлена дверь; Перегородка с дверным проемом между ч.п.3,4 демонтирована; В стене ч.п.7 установлены металлические ворота; Оконный проем в ч.п.7 переоборудован в проем, установлена дверь	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 28.11.2023 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга
Текущее использование	помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 28.11.2023 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатом визуального осмотра



План помещений

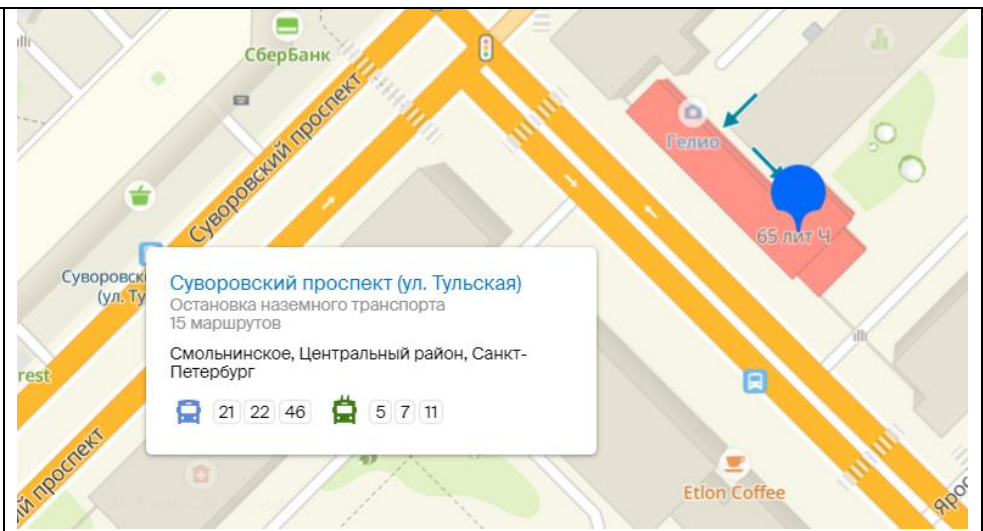
ЦОКОЛЬНЫЙ



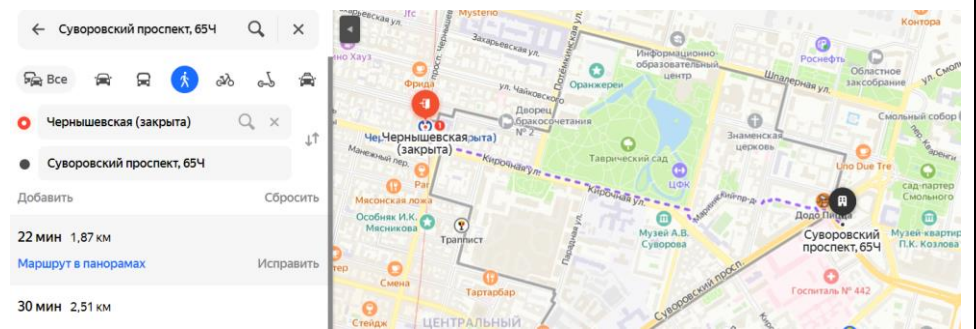
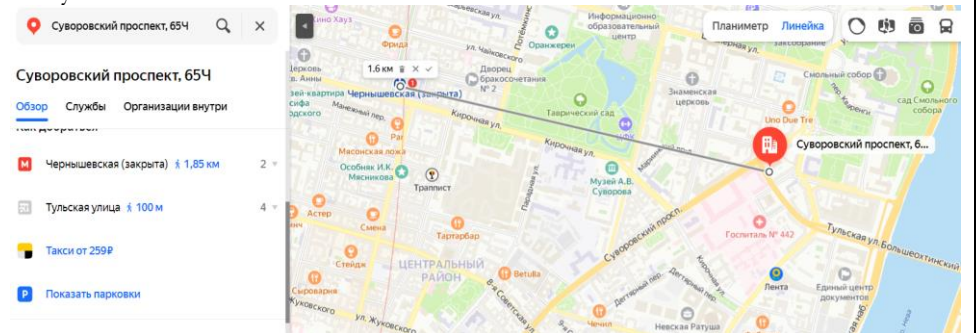
- ▬ — границы Объекта оценки;
▬ — вход в Объект оценки

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной» линии Тульской улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Красное и белое», кофейня «Etlon coffee», кафе «Добрый грузин» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен сад-партер Смольного. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Суворовский проспект и Тульская улица в месте расположения Объекта оценки характеризуются средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Обводный канал» расположена на расстоянии около 150 метров. Там курсируют следующие маршруты неземного транспорта:



Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 1600 м от Объекта оценки (расстояние по прямой) или порядка 20 минут пешком.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261439219, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП № 01-43-27609/23-0-1 от 17.11.2023 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом 65, литера. Ч, 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 01.02.2021) "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
(Очаковская улица)

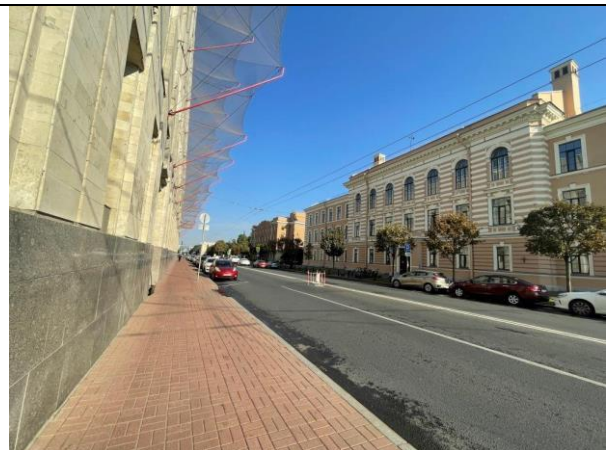


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лафонская улица)

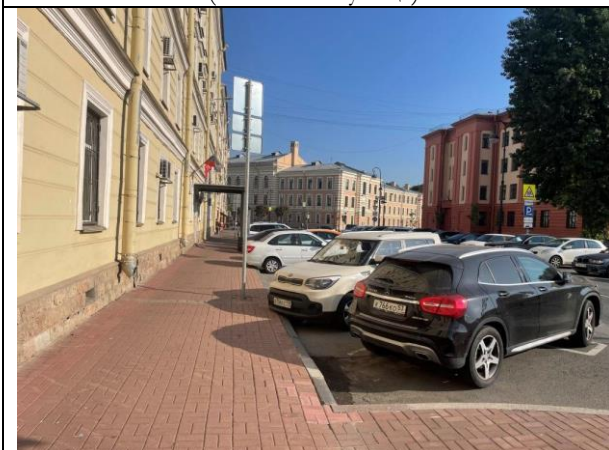


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Ярославская улица)

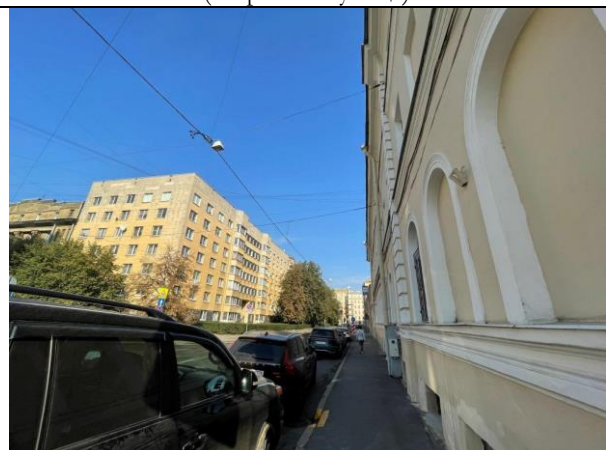


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Одесская улица)

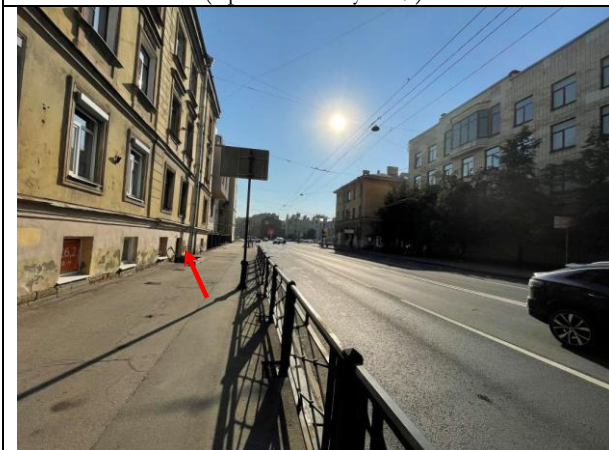


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Тульская улица, вход с Тульской улицы)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Суворовский проспект)

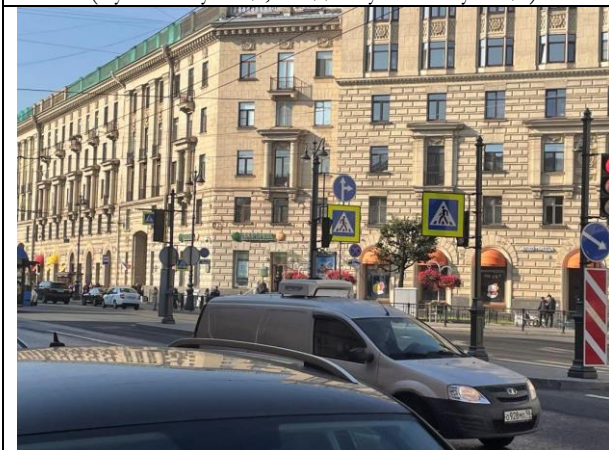


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

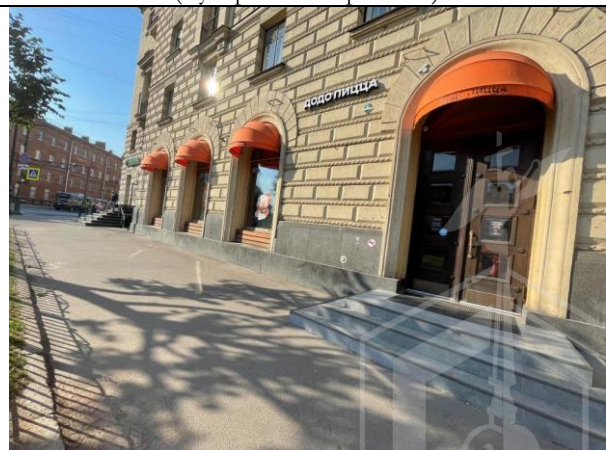


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки

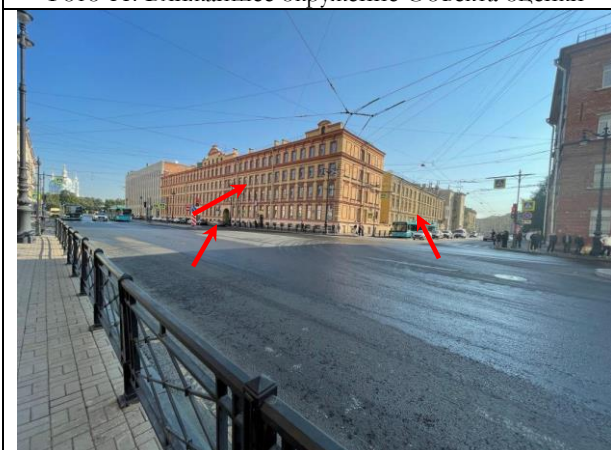


Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки (Суворовский проспект, пересечение с Тульской улицей), проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки (вход с Тульской улицы)



Фото 15. Входная и оконная группа Объекта оценки (вход с Тульской улицы)



Фото 16. Входная и оконная группа Объекта оценки (вход с Тульской улицы)

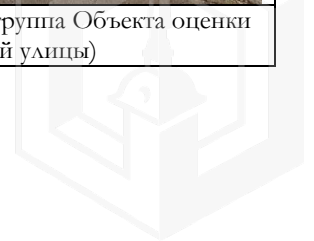




Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Оконная группа Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

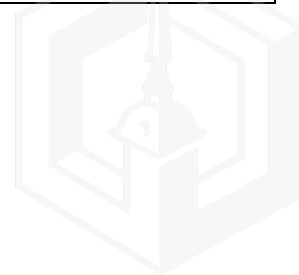




Фото 25. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Входная группа Объекта оценки

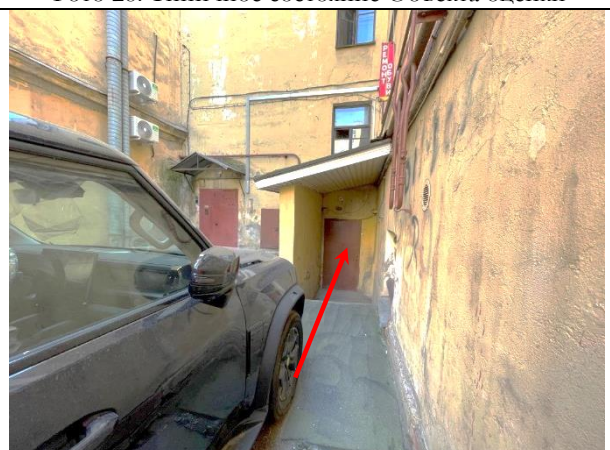


Фото 30. Входная группа Объекта оценки



Фото 31. Внутридворовая территория Объекта оценки и входная группа



Фото 32. Внутридворовая территория Объекта оценки

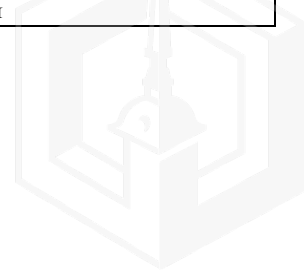




Фото 33. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 34. Внутриворобая территория Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 25 сентября 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом 65, литера Ч, помещение 2-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0111601:1059	126,2	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

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

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В помещении оборудован отдельный вход с улицы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 28.11.2023 г. в помещении имеется перепланировка:
 - В ч.п. 1 оборудован оконный проем;
 - В ч.п.2 оконный проем переоборудован в проем, установлена дверь;
 - Перегородка с дверным проемом между ч.п.3,4 демонтирована;
 - В стене ч.п.7 установлены металлические ворота;
 - Оконный проем в ч.п.7 переоборудован в проем, установлена дверь.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Суворовском проспекте в доме № 65, литера Ч. Проход к Объекту осуществляется с Тульской улицы.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь помещения – 126,2 кв. м. Вход в помещение: отдельный со двора и отдельный с улицы. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Суворовский проспект и Тульская улица в месте расположения Объекта оценки характеризуются средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки угловое, расположено на «красной» линии Тульской улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Красное и белое», кофейня «Etlon coffee», кафе «Добрый грузин» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений торгового (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	10 900 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	86 371
Диапазон стоимости, руб.	9 810 000 – 11 990 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	9 083 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	71 976

* 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.

