

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

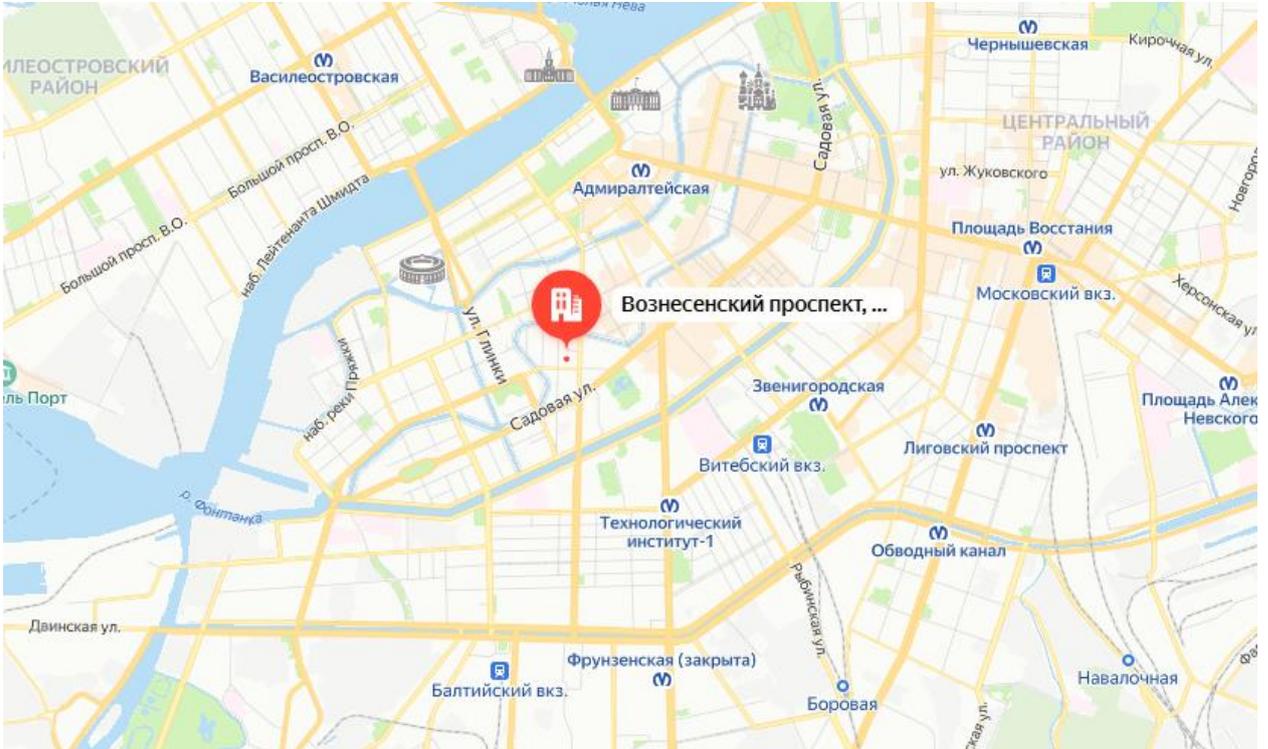
Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 33, литера В, помещение 10-Н

1. Данные об отчете

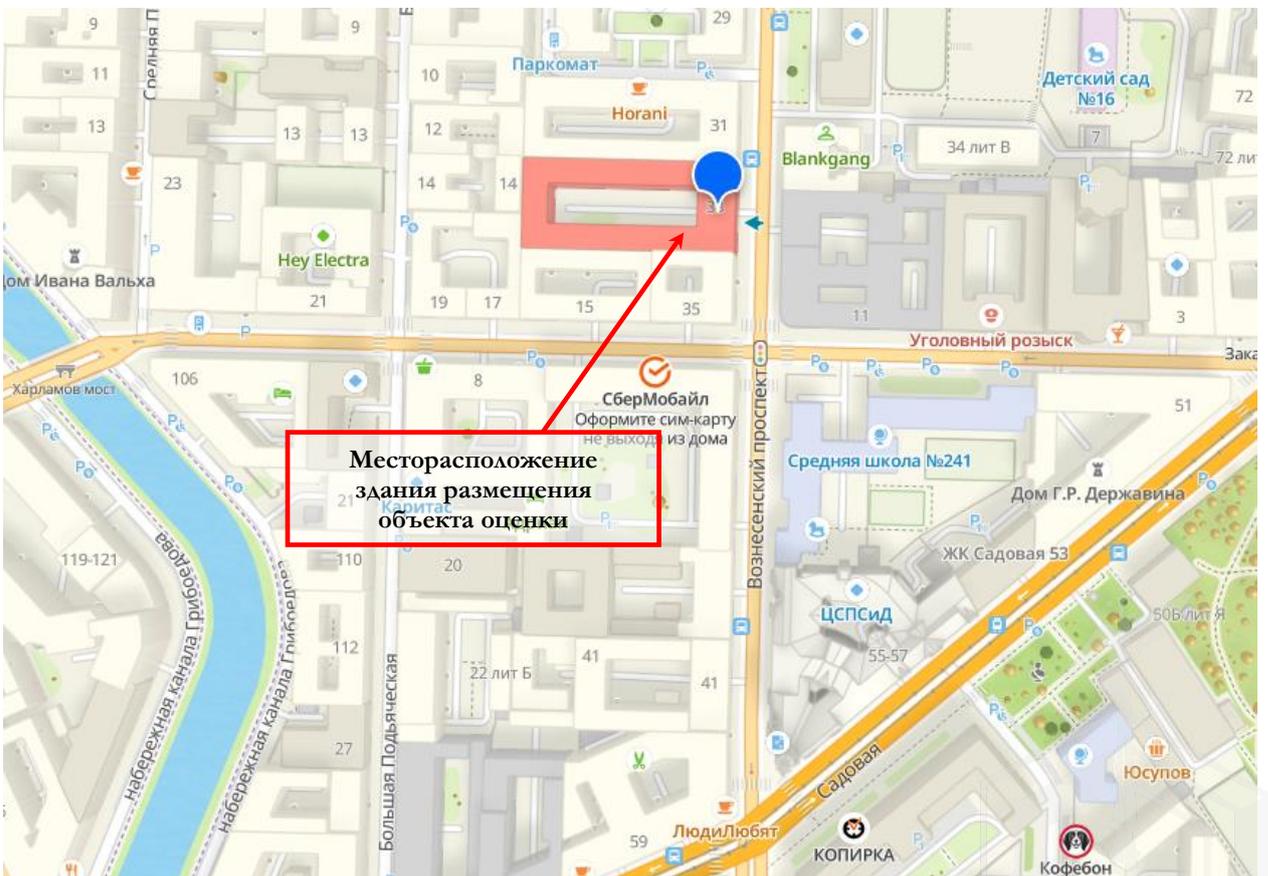
- 1.1. Дата проведения оценки: 19 ноября 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Google Карты <https://www.google.ru/maps/>



Источник: данные сайта в сети интернет <https://2gis.ru/spb/geo/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001238:2004
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1832 (согласно данным публичной кадастровой карты)
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

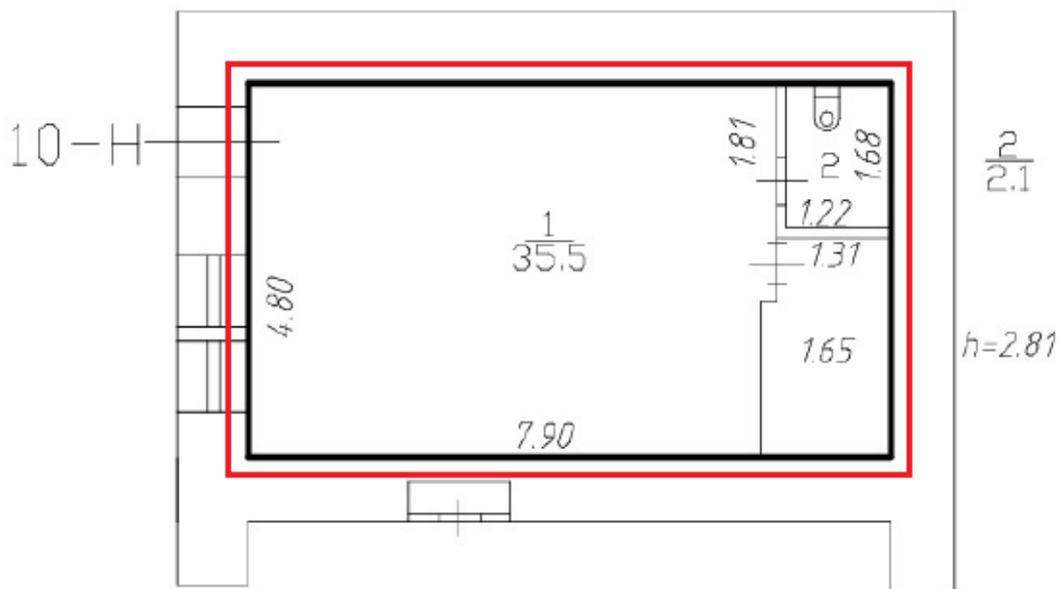
2.3.1. Общие характеристики помещения

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 33, литера В, помещение 10-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 26.04.2024г. № КУВИ-001/2024-117000913
Кадастровый номер объекта	78:32:0001238:2208	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 26.04.2024г. № КУВИ-001/2024-117000913
Общая площадь, кв. м	37,6	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 26.04.2024г. № КУВИ-001/2024-117000913
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 26.04.2024г. № КУВИ-001/2024-117000913
Высота помещения	2,81 м	согласно выписке из ЕГРН от 26.04.2024г. № КУВИ-001/2024-117000913
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	по данным визуального осмотра
Вход	отдельный вход со двора	по данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.06.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	в ч.п.3 Объекта установлено дополнительное санитарно-техническое оборудование (раковина, душ); в ч.п.1 Объекта оборудован проход в смежное помещение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.06.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.06.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



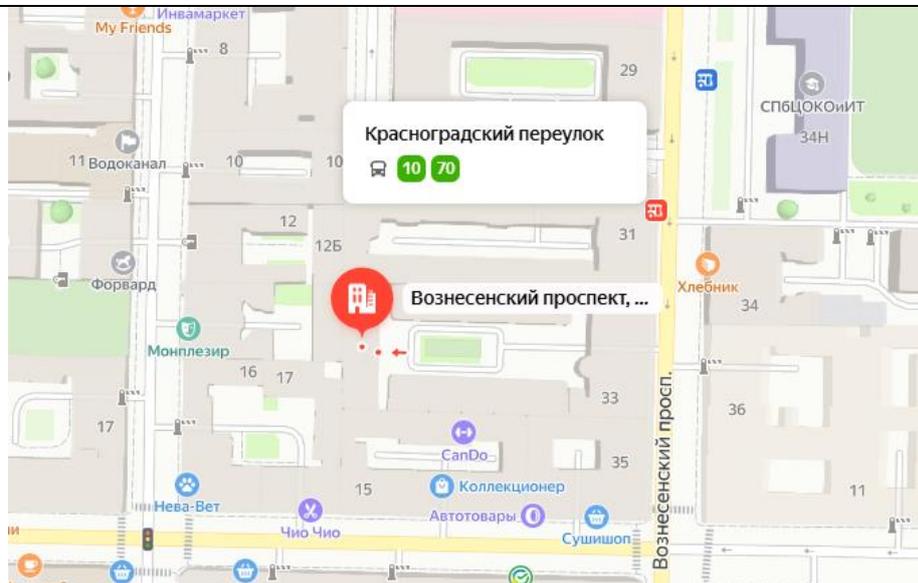
План помещения



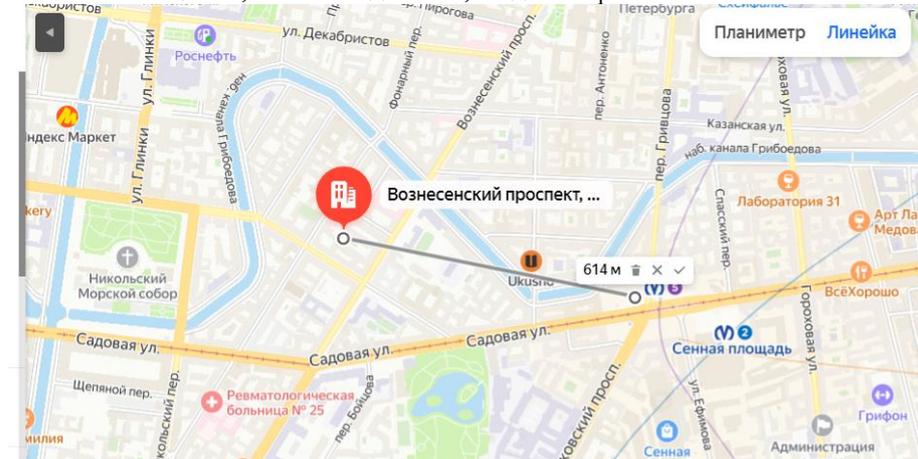
- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки

2.3.2. Описание локального окружения

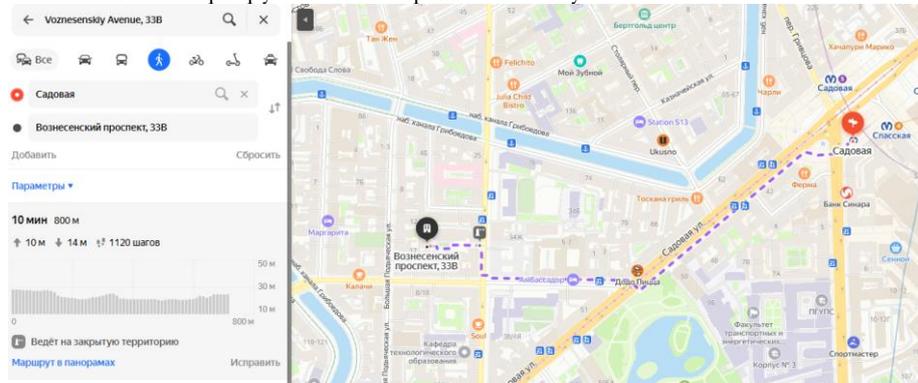
<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на внутриквартальной территории проспекта Римского-Корсакова. Первые этажи здания расположения и соседних зданий, в случае если имеется вход с улицы, занимают предприятия общепита, магазины, салоны красоты и прочее (магазин «РосАл24», Бар, Супи-шоп, аптека «Петербургские аптеки» и др.) коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как офисы или гостиницы. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположены Музей искусств, Юсуповский сад, Никольский сад, Никольский Морской собор. Чуть дальше – Консерватория им. Римского-Корсакова, а также Старая и Новая сцены Мариинского театра. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен на первом этаже. Доступ к объекту не ограничен, осуществляется через арку дома со стороны Вознесенского проспекта.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки. Так же парковка возможна на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Интенсивность пешеходных и транспортных потоков характеризуется достаточно высокой интенсивностью. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Вознесенском проспекте на удалении около 1 минуты пешком от Объекта оценки, где курсируют следующие маршруты общественного транспорта:</p>



Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на удалении 614 метров от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.



Пешеходный маршрут займет порядка 10 минут:



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 26.04.2024г. № КУВИ-001/2024-117000913, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 02.05.2024 № 01-43-10268/24-0-1 объект, по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 33, литера В на основании Приказа председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Моравица».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (большая Подьяческая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)

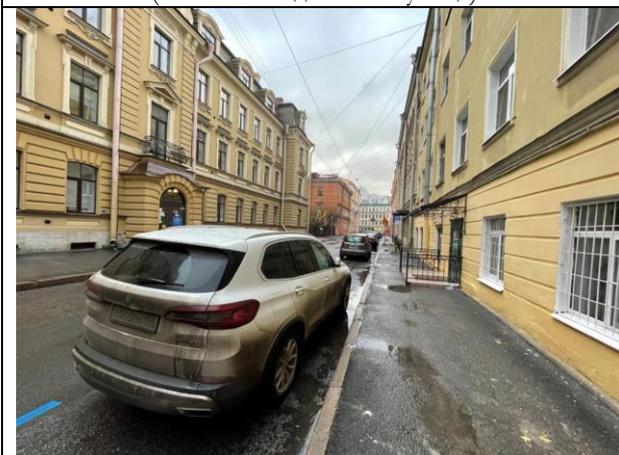


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Красноградский переулок)

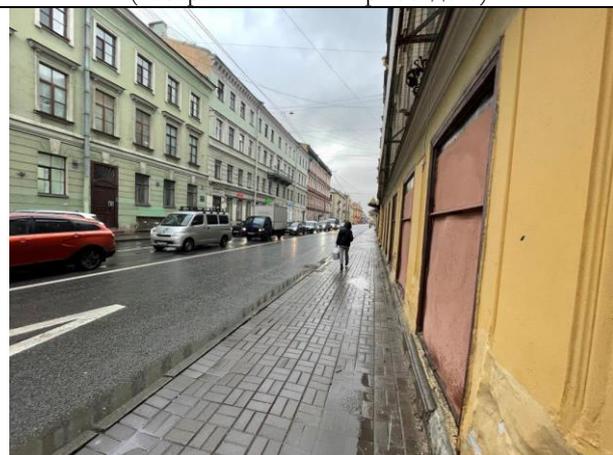


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Вознесенский проспект)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки

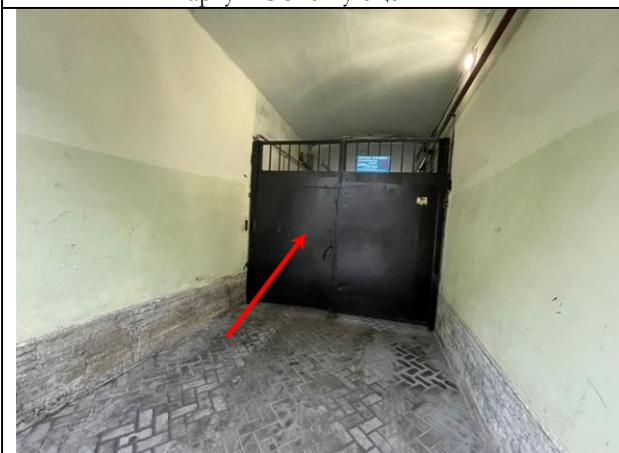


Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Внутривдворовая территория Объекта оценки



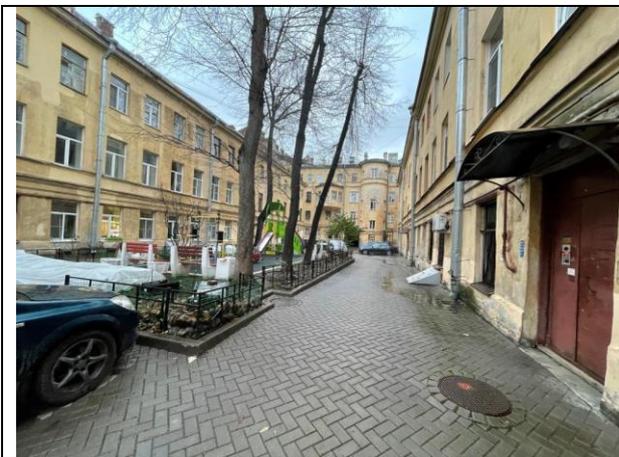


Фото 15. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутриворобая территория Объекта оценки

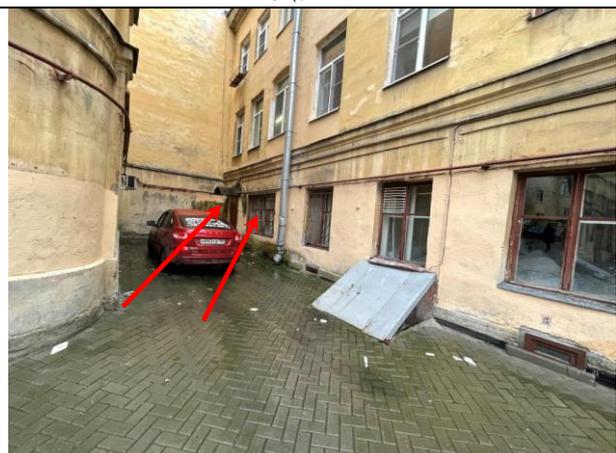


Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 19. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

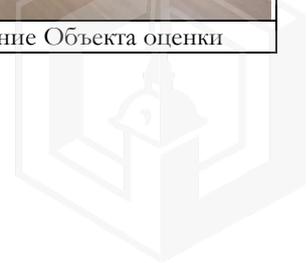




Фото 23. Оконная группа Объекта оценки (во двор)

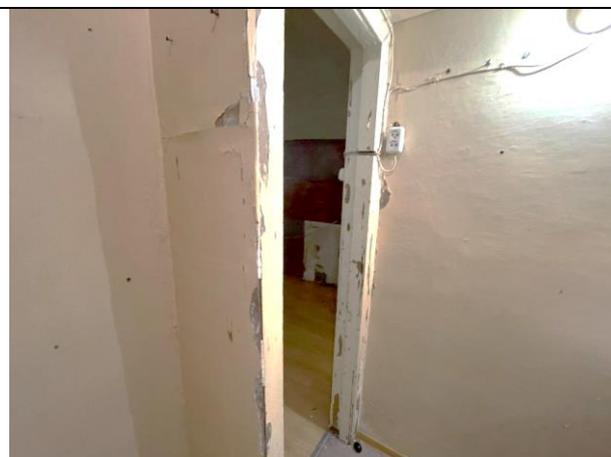


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

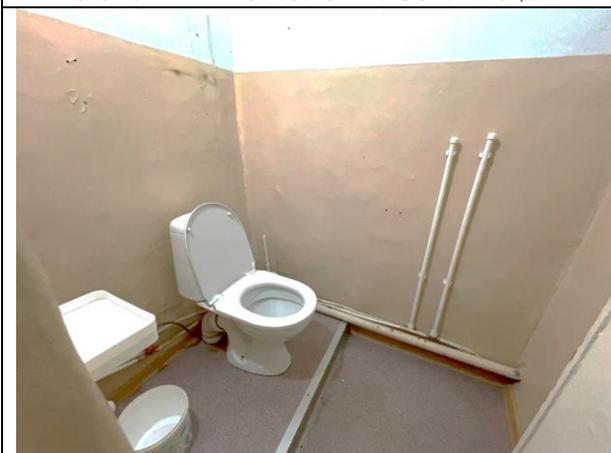


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 19 ноября 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 33, литера В, 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	78:32:0001238:2208	37,6	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации;
- В результате обследования выявлено:
 - Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 05.06.2024 г установлено, что в помещении выявлены перепланировки:
 - В ч.п.3 Объекта установлено дополнительное санитарно-техническое оборудование (раковина, душ);
 - В ч.п.1 Объекта оборудован проход в смежное помещение.

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 10-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на Вознесенском проспекте в доме №33, литера В.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 37,6 кв. м. Вход в помещение отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный. Есть окна.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется достаточно высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на внутриворотовой территории проспекта Римского-Корсакова. Первые этажи здания расположения и соседних зданий, в случае если имеется вход с улицы, занимают предприятия общепита, магазины, салоны красоты и прочее (магазин «РосАл24», Бар, Супи-шоп, аптека «Петербургские аптеки» и др.) коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как офисы или гостиницы. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые

Вышесказанное, а именно локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, офисного) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 200 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	138 298
Диапазон стоимости, руб.	4 680 000 – 5 720 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 333 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	115 248

*

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.

