

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

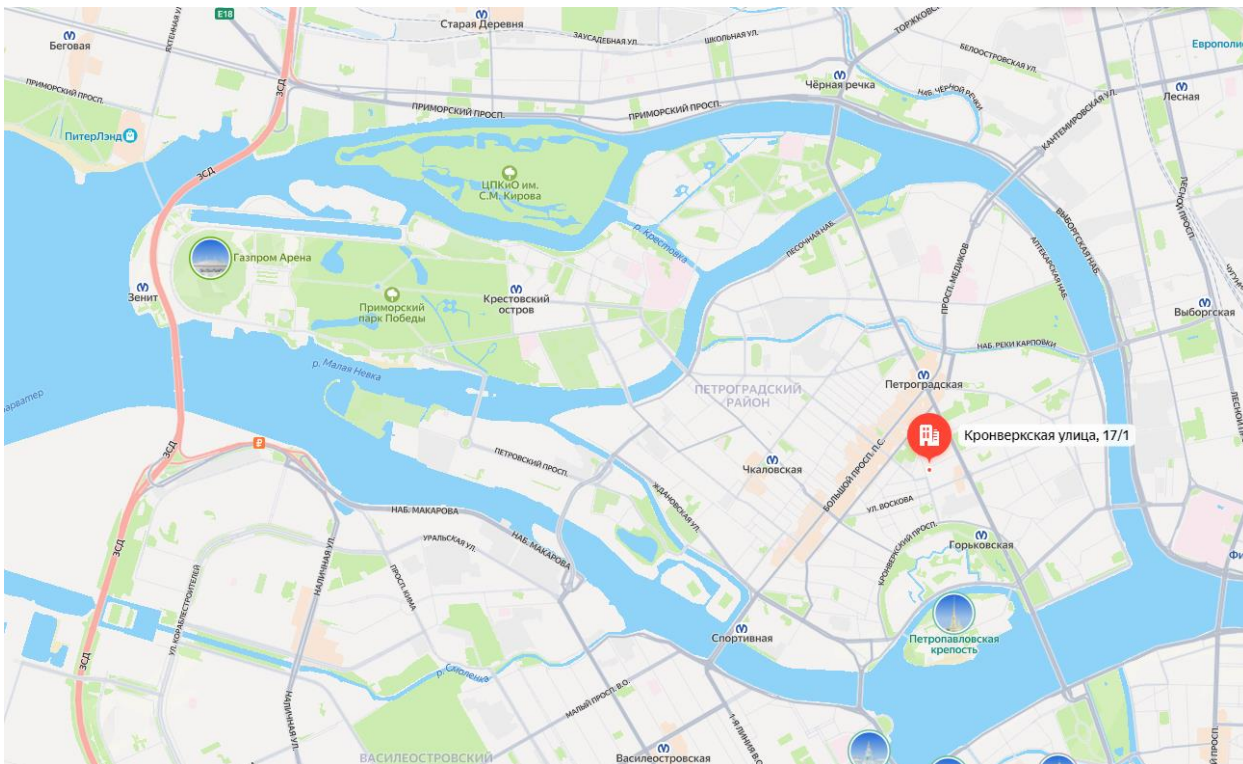
Санкт-Петербург, Кронверкская улица, дом 17/1, литера. А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата оценки: 16 августа 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	78:07:0003057:2012
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1910
Год последнего капитального ремонта	2021
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

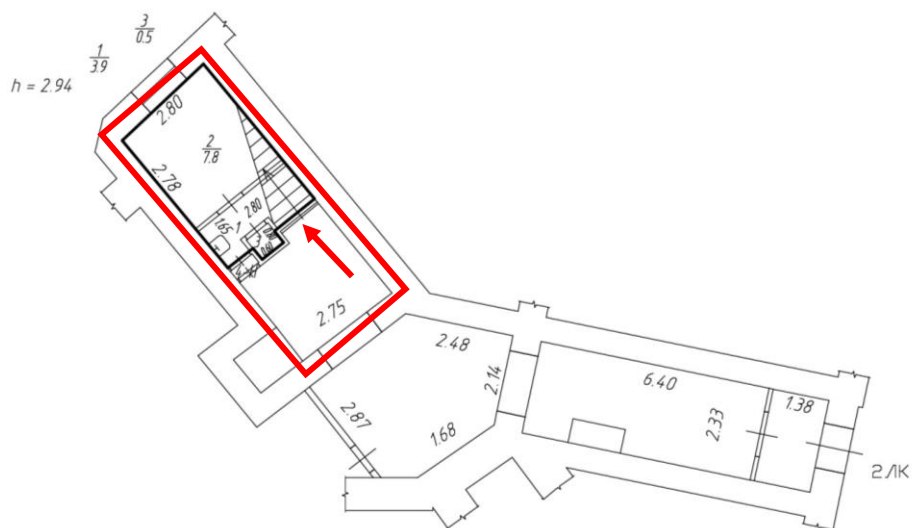
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.03.2024г.
Кадастровый номер объекта	78:07:0003057:2532	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.03.2024г.
Общая площадь, кв. м	12,2	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.03.2024г.
Занимаемый объектом этаж	первый	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.03.2024г.
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	отсутствуют	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий с улицы (заложен) отдельный со двора (результат перепланировки)	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжения, канализации	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 10.06.2024 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	вход в помещение из подъезда зашит; перегородки с дверями между ч.п.1,2,3 и 4 демонтированы; оконный проем в ч.п.2 переоборудован в дверной, установлена дверь.	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 10.06.2024 г.

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



План помещения



- 1
- — границы Объекта оценки;
 - — вход в Объект оценки

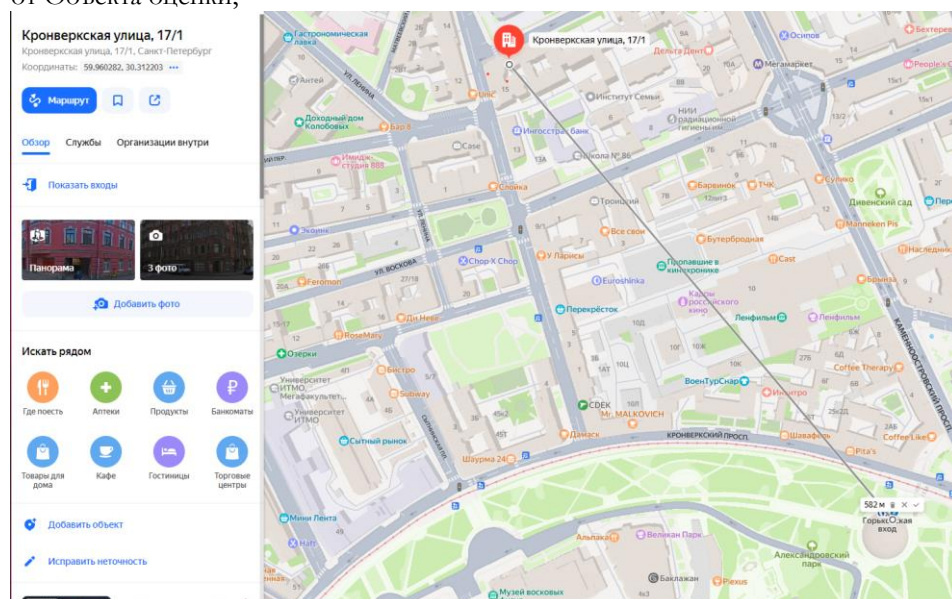
2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии», на пересечении Кронверкской и Большой Монетной. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, магазины, рестораны и бары. В ближайшем окружении находится Медицинская лаборатория, продовольственный магазин, и другие коммерческие организации. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен Кропоткинский сквер. В районе расположения Объекта оценки имеется 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>Доступ к объекту оценки не ограничен. Кронверкская улица в районе расположения Объекта оценки характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Кронверкская улица» расположена на удалении около 157 метров (2 минуты пешком), где курсируют:</p>

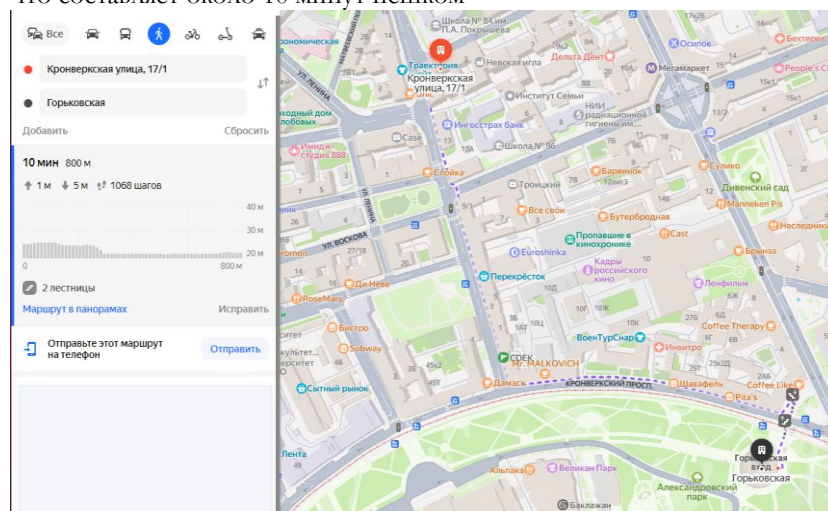




Ближайшая станция метро «Горьковская» расположена на удалении около 582 м от Объекта оценки,



что составляет около 10 минут пешком



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21.03.2024г. ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 03.06.2024 № 01-43-13195/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Кронверкская улица, дом 17/1, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)01).

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 оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Каменноостровский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(большая Пушкарская улица)

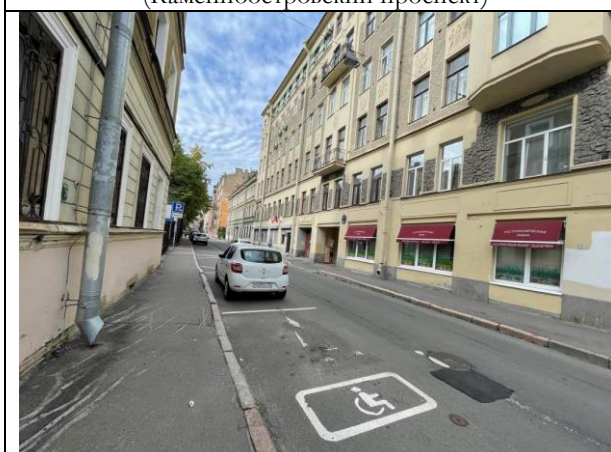


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(малая Пушкарская улица)

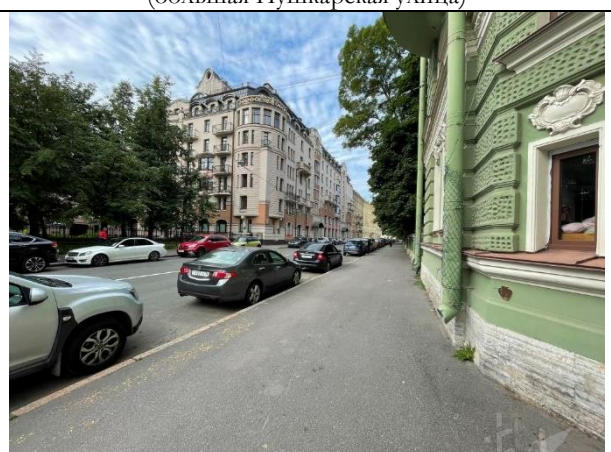
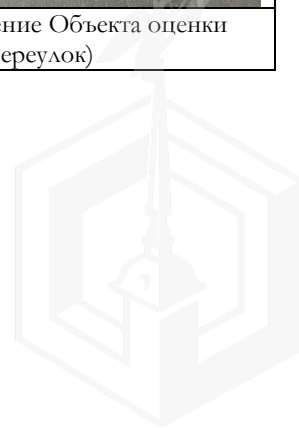


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Пушкарский переулок)



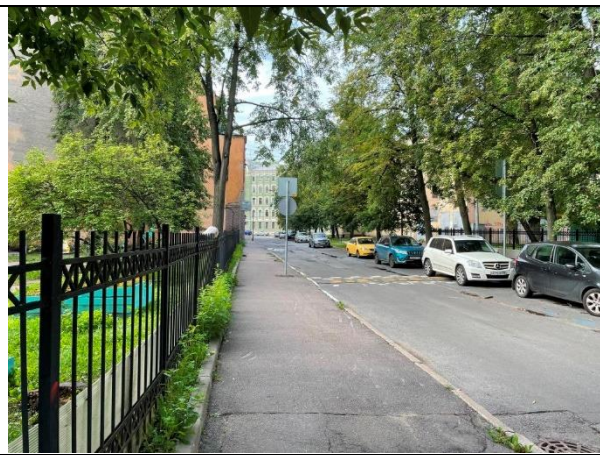


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Матвеевский переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Бармалеева)

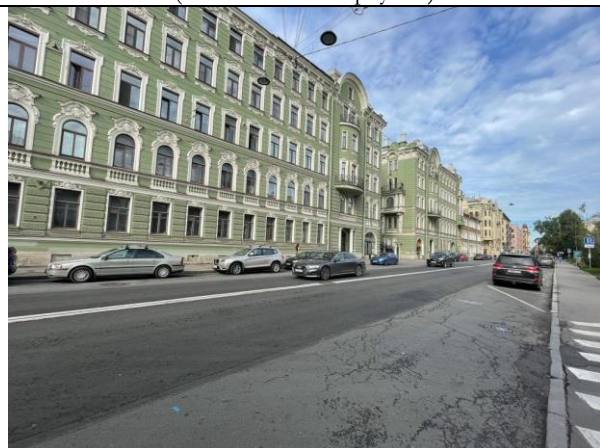


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Ленина)

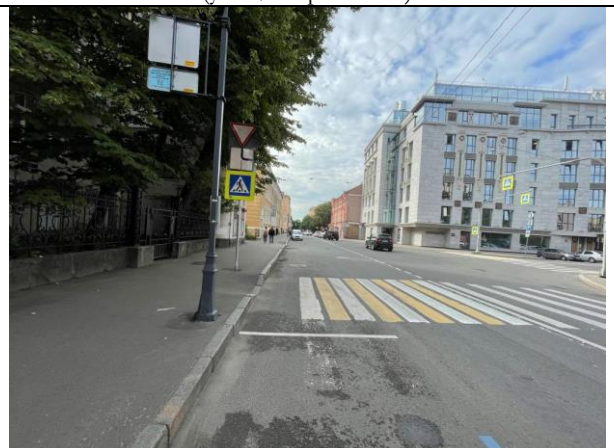


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кронверкская улица)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

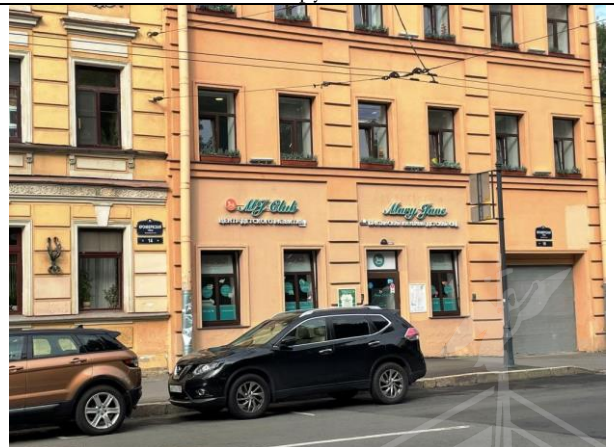


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 13. Адрес Объекта оценки

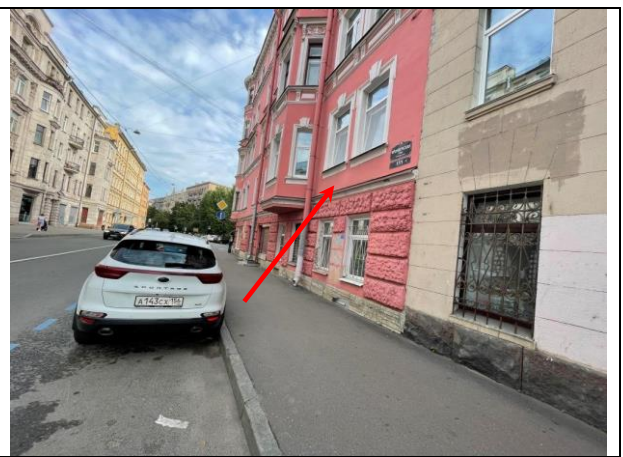


Фото 14. Вид здания Объекта оценки

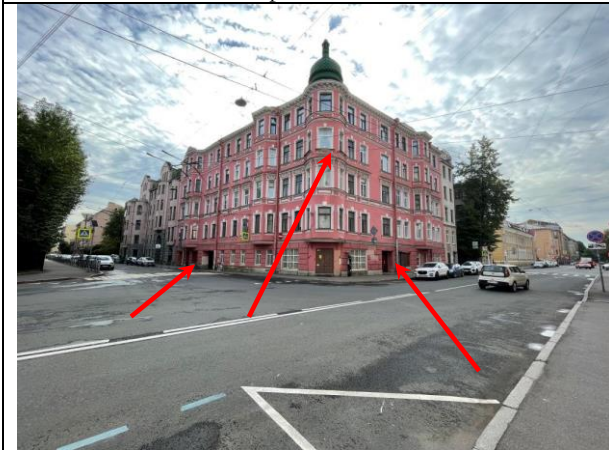


Фото 15. Вид здания Объекта оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

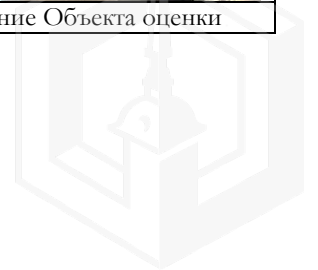




Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 24. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 25. Внутриворобая территория Объекта оценки

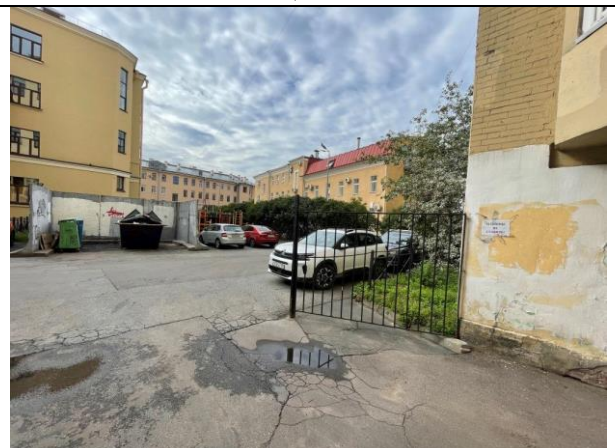


Фото 26. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 27. Входная группа Объекта оценки (общий вход с улицы)



Фото 28. Входная группа Объекта оценки со стороны улицы





Фото 29. Входная группа Объекта оценки со стороны подьезда



Фото 30. Входная группа Объекта оценки со стороны подьезда (вход зашит)



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 16 августа 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Кронверкская улица, дом 17/1, литера А, помещение 4-Н.

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:07:0003057:2532	12,2	первый	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:


- Состояние: неудовлетворительное;
- Тип входа: общий вход с улицы заложен, отдельный со двора сделан из оконного проема в результате перепланировки.

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц;

В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 10.06.2024 года выявлено:

- вход в помещение из подъезда зашит;
- перегородки с дверями между ч.п.1,2,3 и 4 демонтированы;
- оконный проем в ч.п.2 переоборудован в дверной, установлена дверь.

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 4-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга на улице Кронверкская в доме №17/1, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, лифт в парадной присутствует, площадь составляет 12,2 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Оконные проемы отсутствуют. Объект полностью инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен Кропоткинский сквер.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии».
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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	2 600 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	213 115
Диапазон стоимости, руб.	2 340 000 – 2 860 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 166 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	177 596

*

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.

