

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

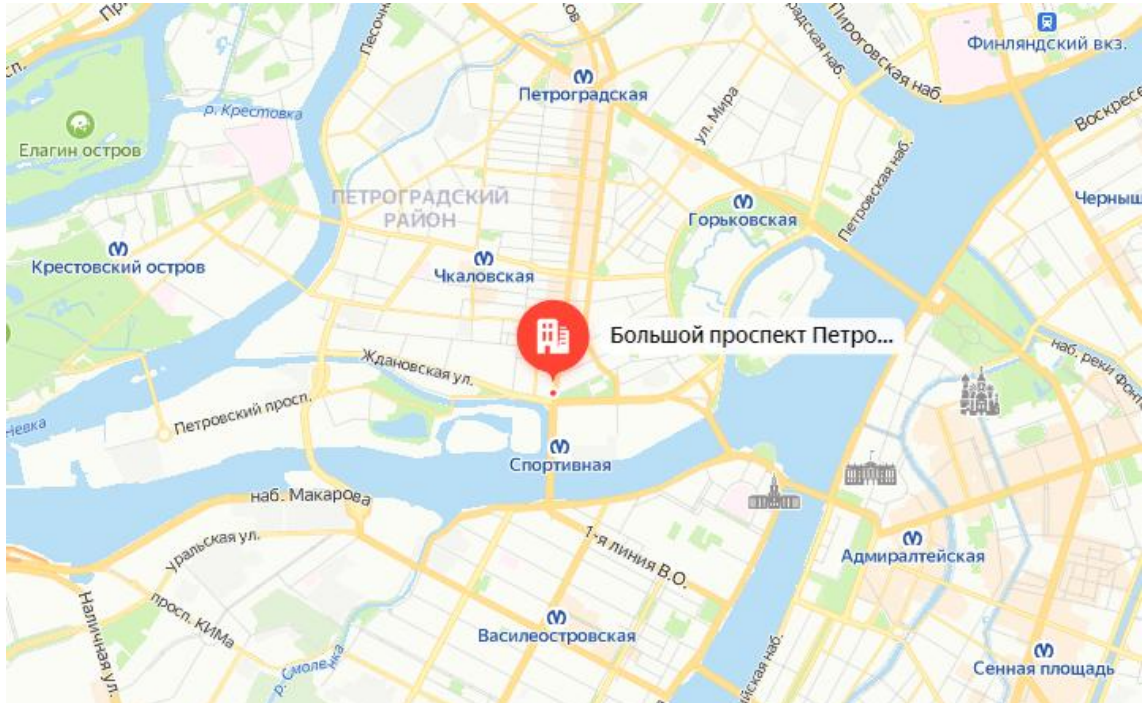
Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 2/1, литера. А, помещение 9-Н

1. Данные об отчете

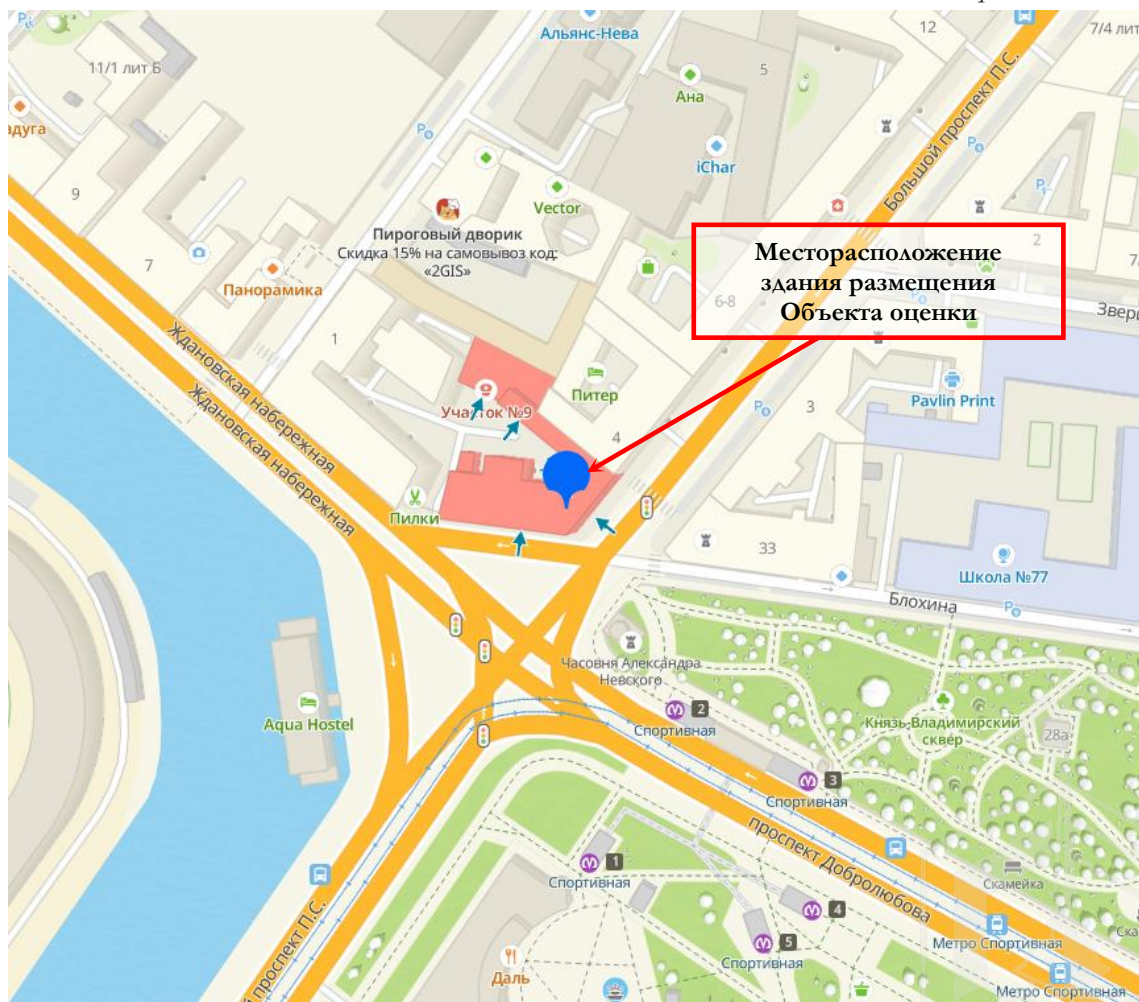
- 1.1. Дата оценки: 7 февраля 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

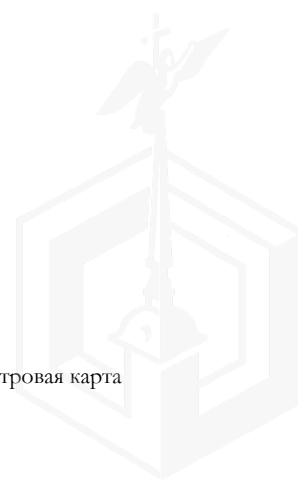
Кадастровый номер	78:07:0003095:3019
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1898
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

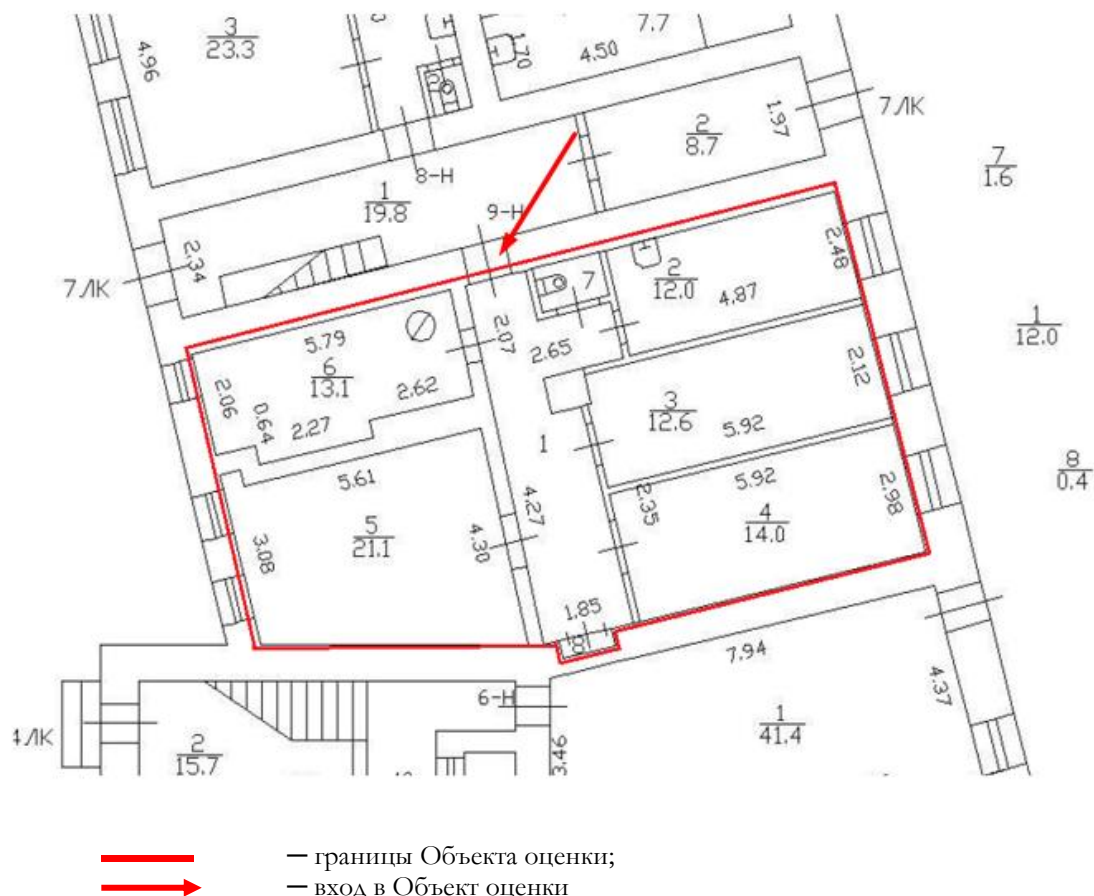
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 15.10.2024г. № КУВИ-001/2024-254323006
Кадастровый номер объекта	78:07:0003095:3441	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 15.10.2024г. № КУВИ-001/2024-254323006
Общая площадь, кв. м	86,8	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 15.10.2024г. № КУВИ-001/2024-254323006
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 15.10.2024г. № КУВИ-001/2024-254323006
Состояние (по осмотру)	нормальное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.07.2024 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	в ч.п.1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.07.2024 г.

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

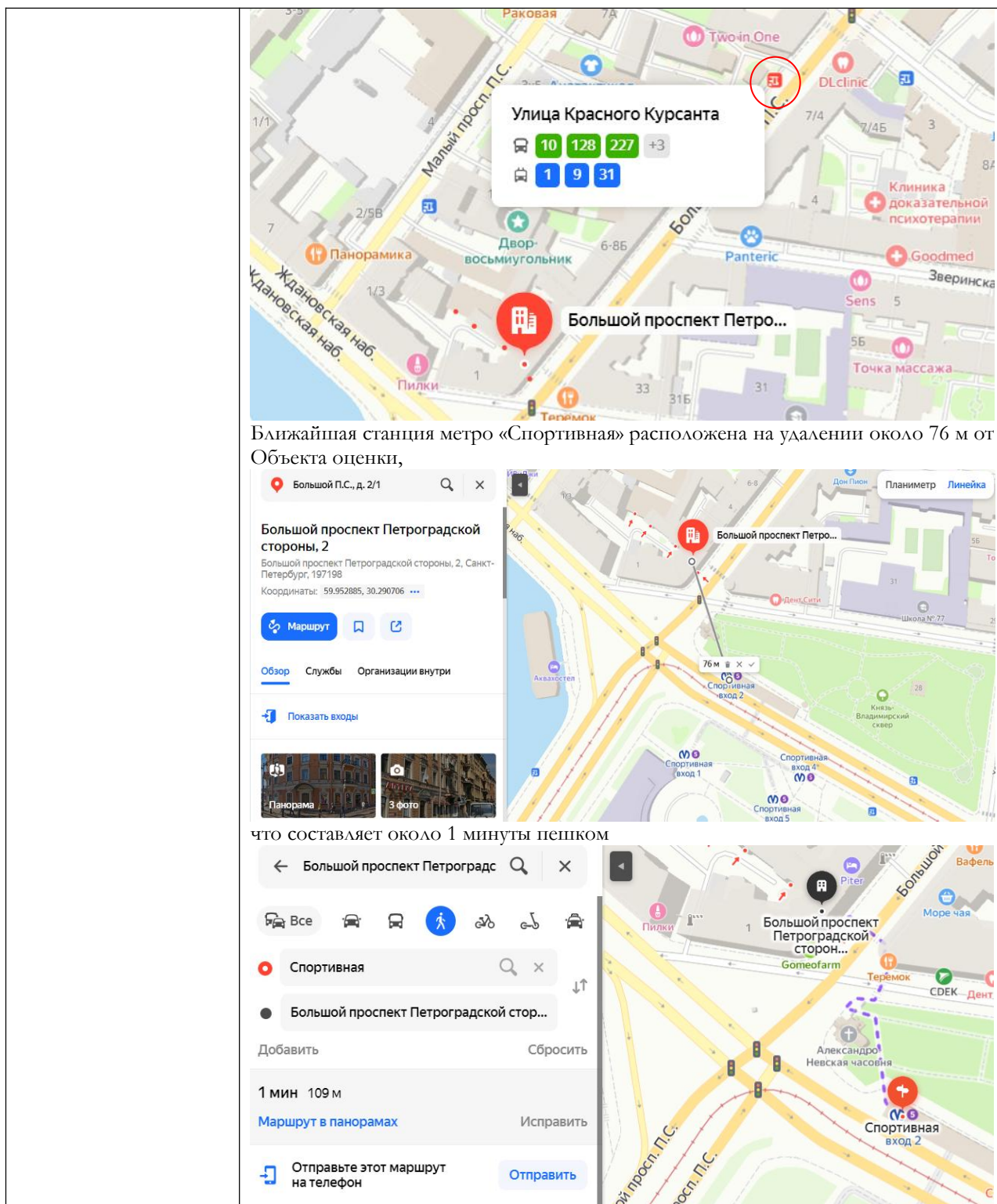


План помещения



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», на пересечении Большого проспекта П.С. и Ждановской набережной. 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 Ветеринарная клиника, продовольственный магазин, и другие коммерческие организации. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены Князь Владимирский сквер. 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. Большой проспект в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Красного Курсанта» расположена на удалении около 50 метров (1 минута пешком), где курсируют:



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.10.2024г. № КУВИ-001/2024-254323006 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 11.07.2024 № 01-43-16544/24-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 2/1, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(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
(Зверинская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Красного курсанта)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(малый проспект Петроградской стороны)

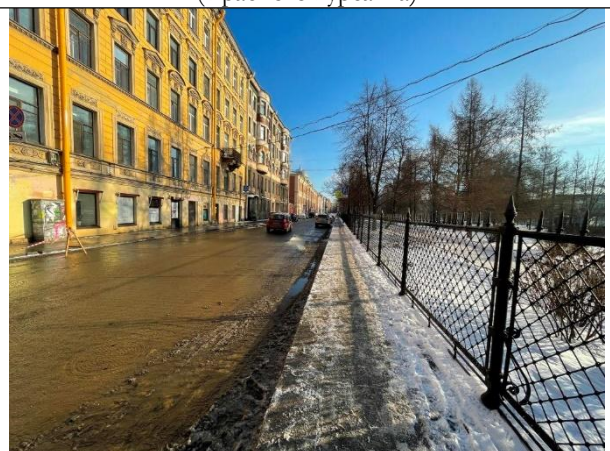


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Блохина)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(проспект Добролюбова)

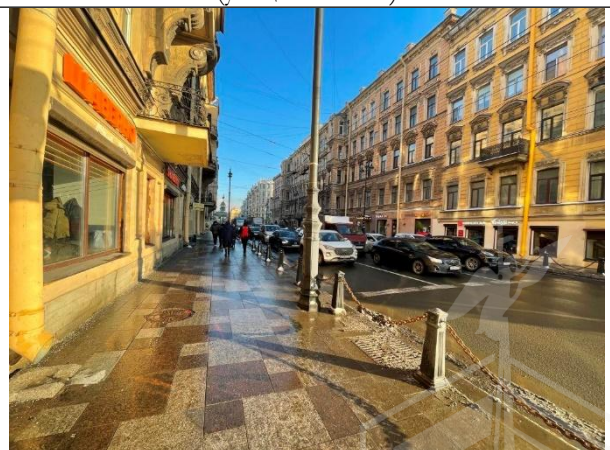


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(большой проспект Петроградской стороны)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

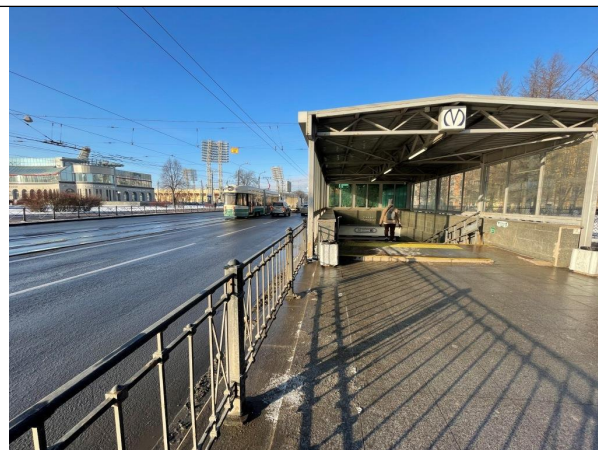


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

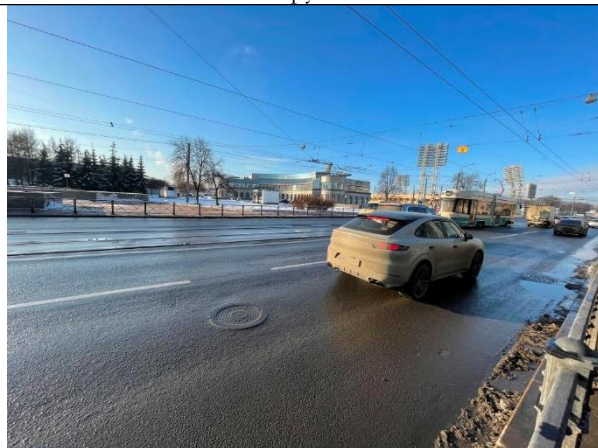


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

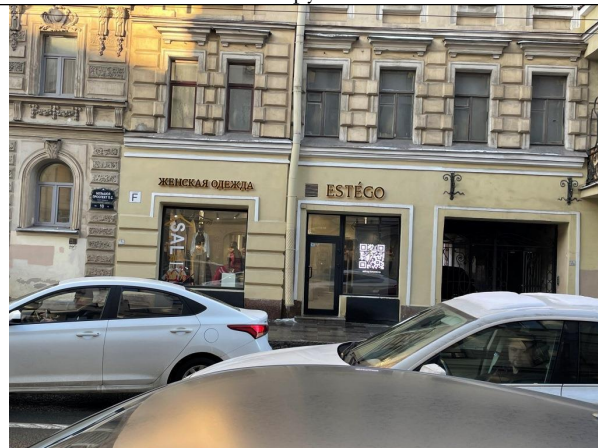


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

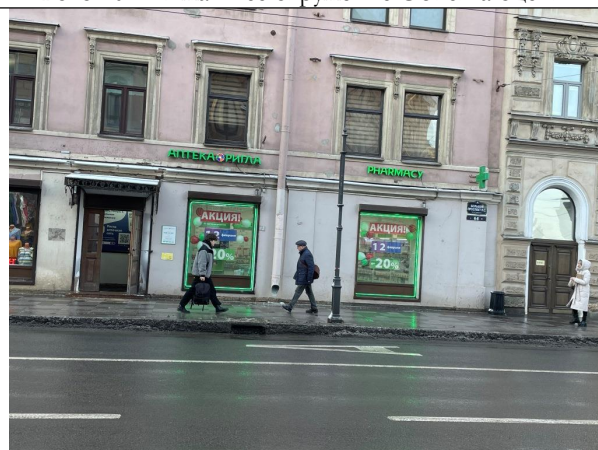


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки

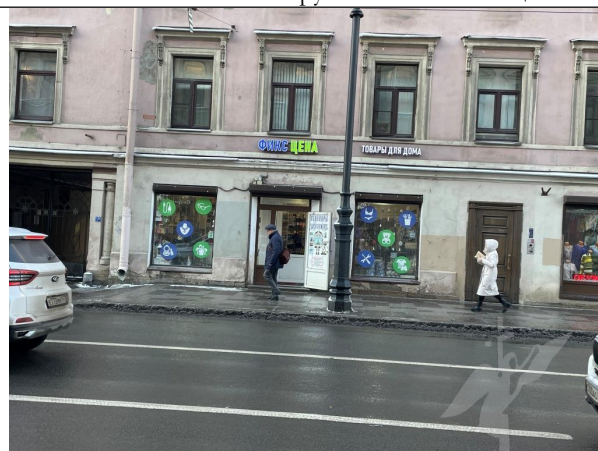


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки

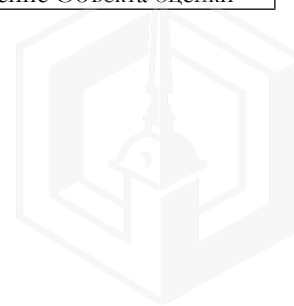




Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки

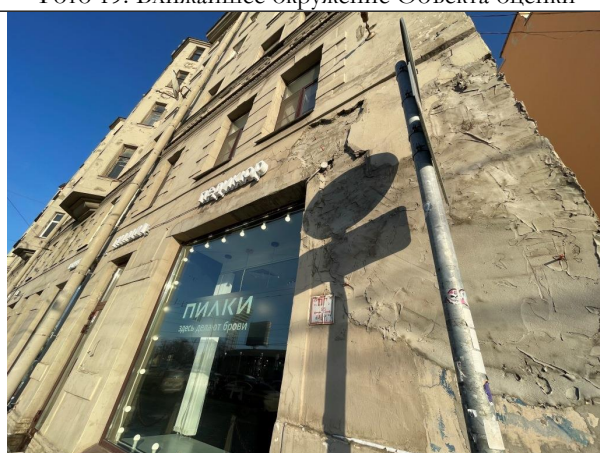


Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки

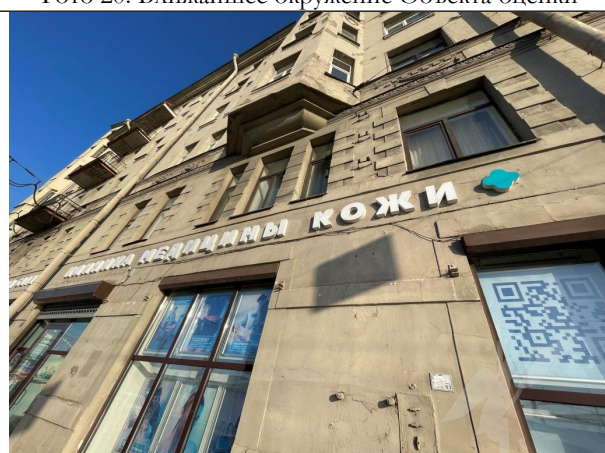


Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки

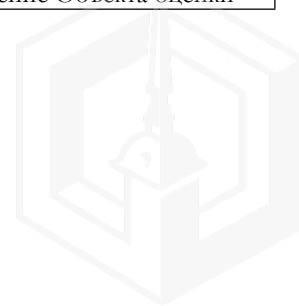




Фото 23. Адрес Объекта оценки

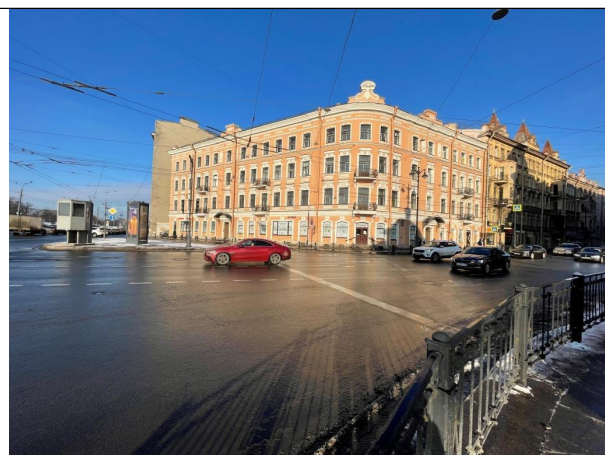


Фото 24. Вид здания Объекта оценки

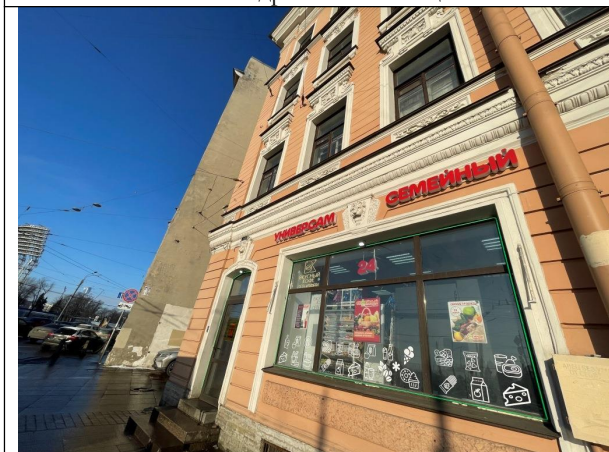


Фото 25. Проход к Объекту оценки

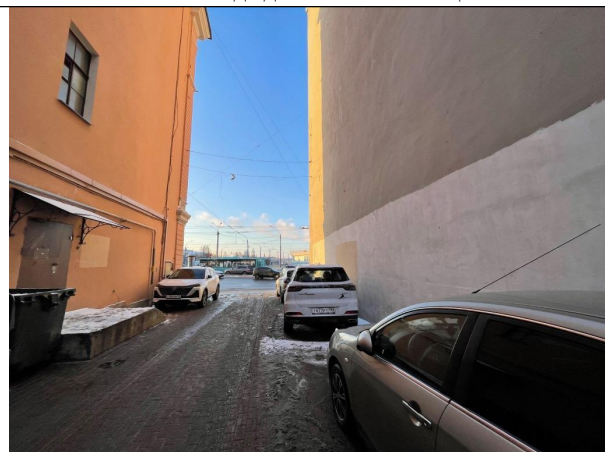


Фото 26. Проход к Объекту оценки

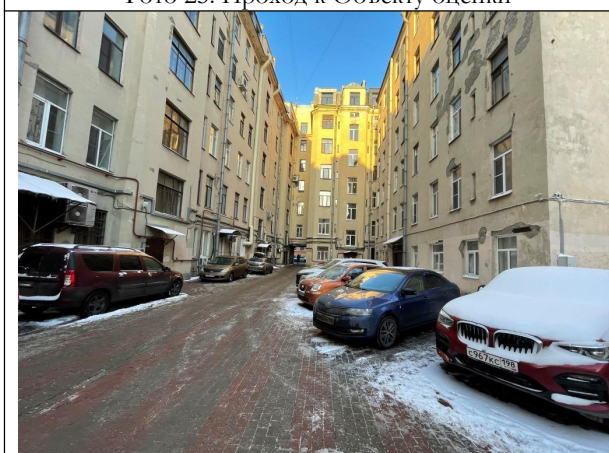


Фото 27. Внутриворобная территория Объекта оценки

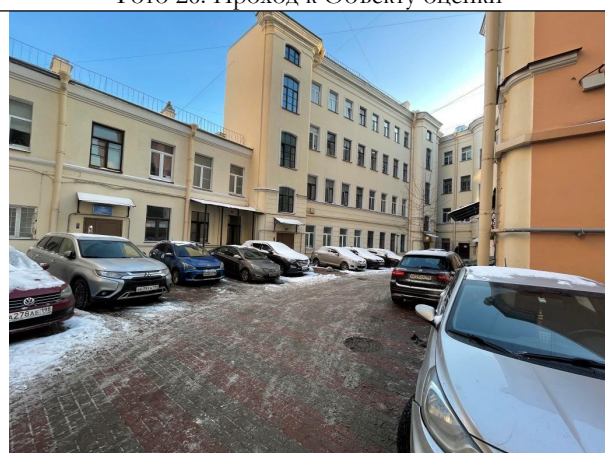


Фото 28. Внутриворобная территория Объекта оценки

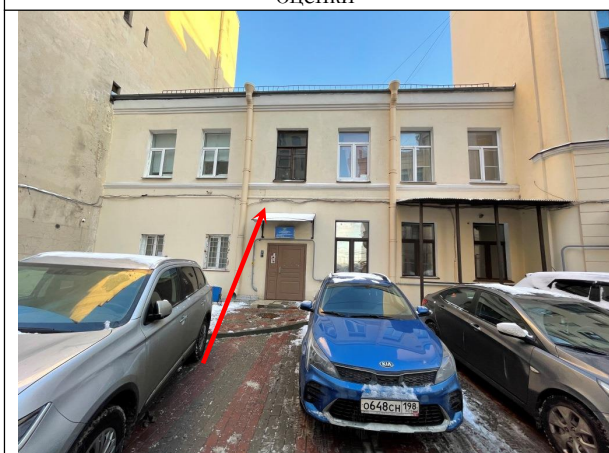


Фото 29. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 30. Входная и оконная группа Объекта оценки





Фото 31. Входная группа Объекта оценки



Фото 32. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 33. Входная группа Объекта оценки

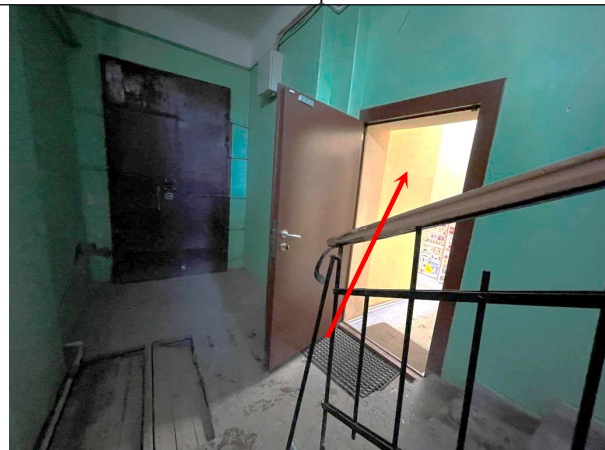


Фото 34. Входная группа Объекта оценки

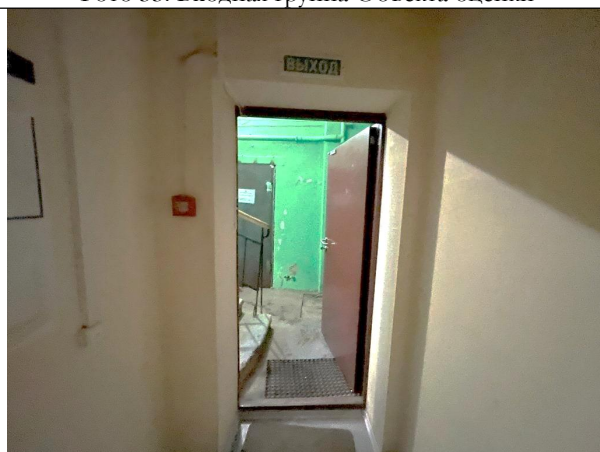


Фото 35. Входная группа Объекта оценки

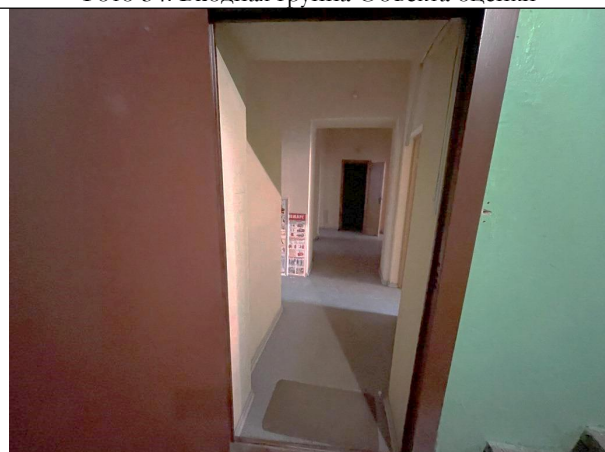


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

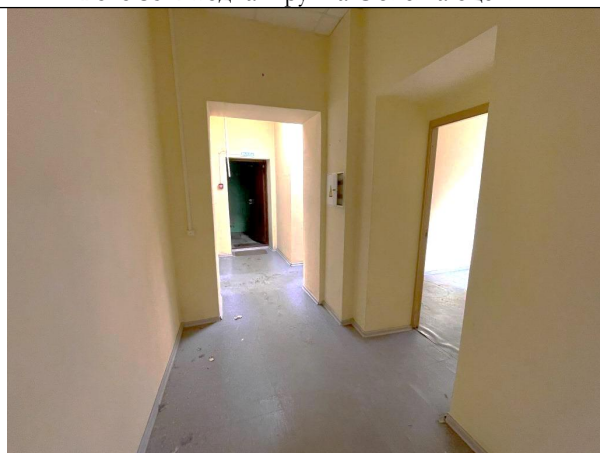


Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки

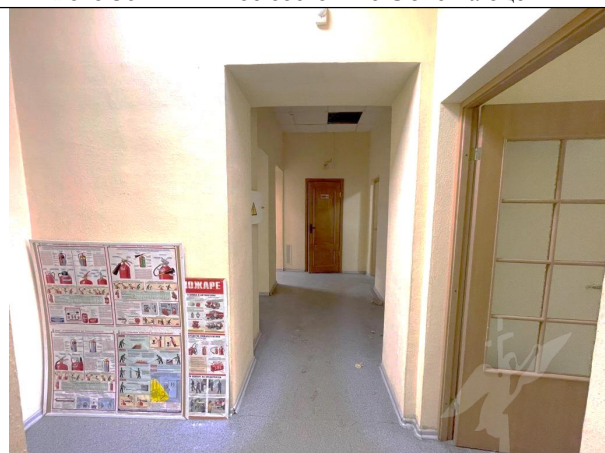


Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

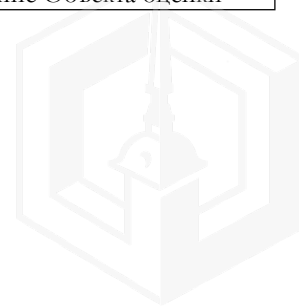




Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки

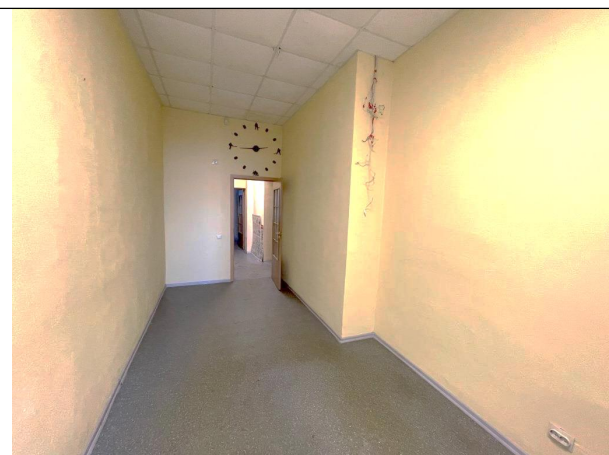


Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Оконная группа Объекта оценки



Фото 42. Оконная группа Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки

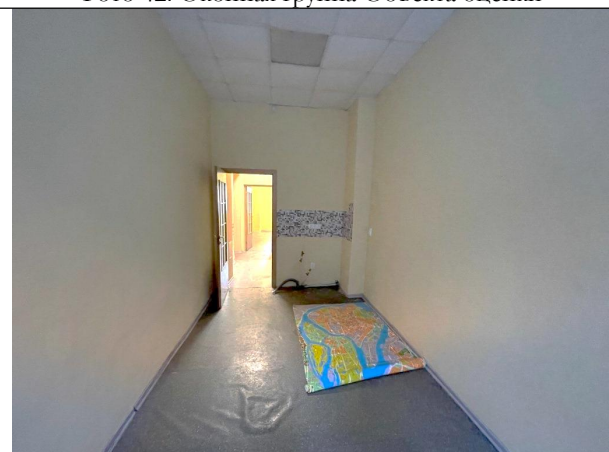


Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки

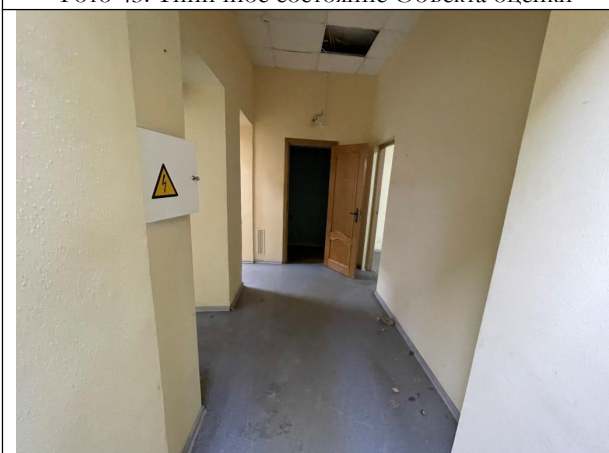
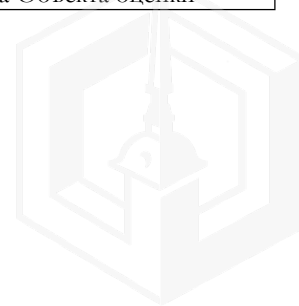


Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Оконная группа Объекта оценки



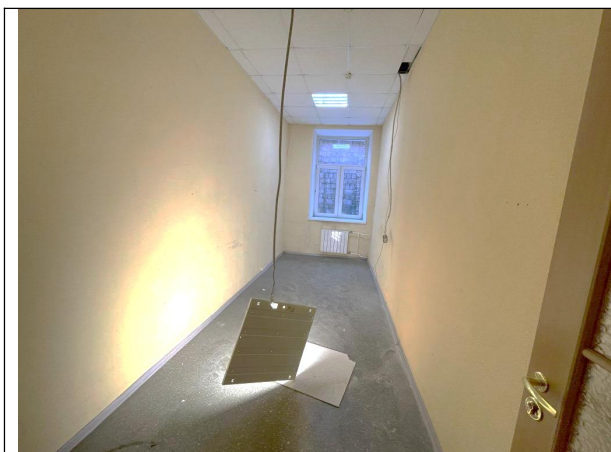


Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки

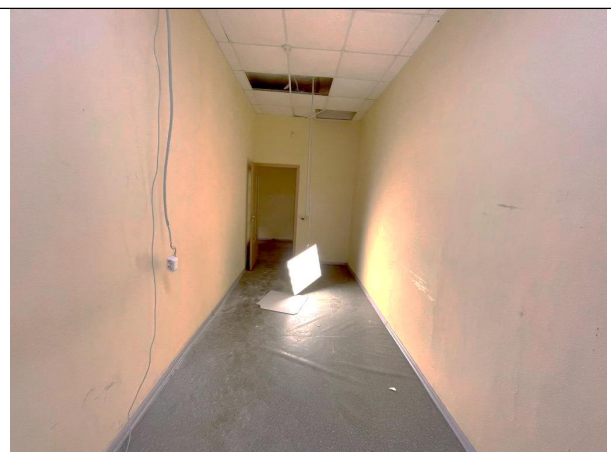


Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки

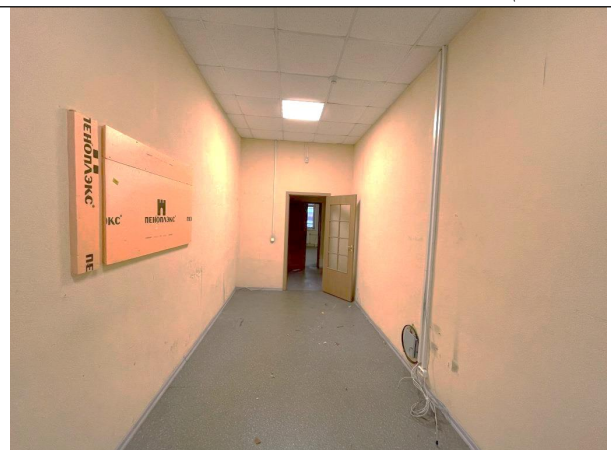


Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки

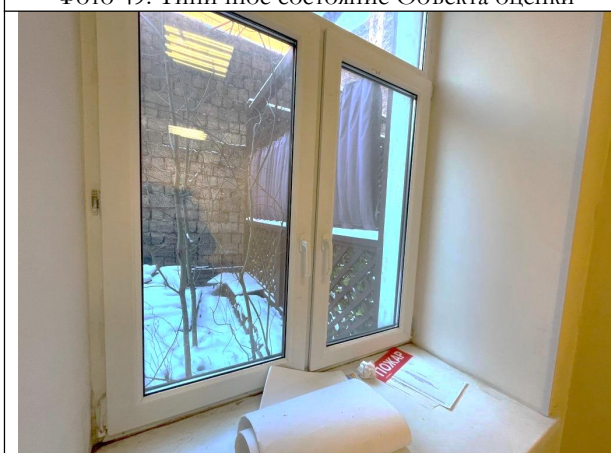


Фото 51. Оконная группа Объекта оценки



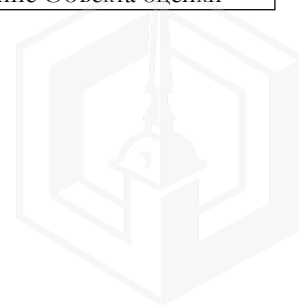
Фото 52. Оконная группа Объекта оценки



Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 54. Типичное состояние Объекта оценки



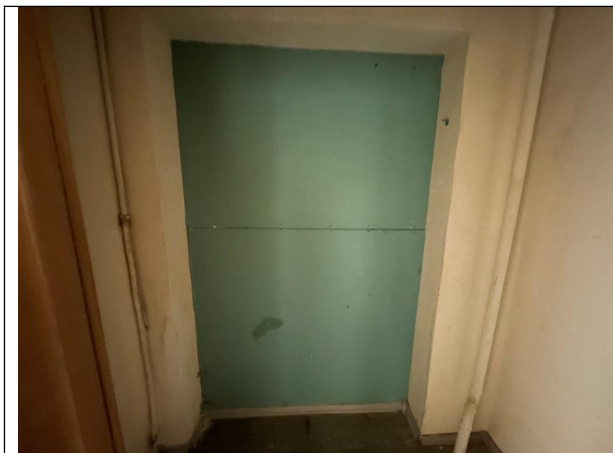


Фото 55. Типичное состояние Объекта оценки

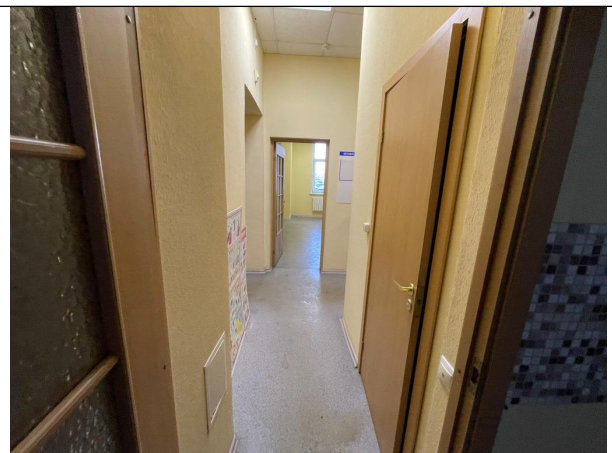


Фото 56. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 57. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 07 февраля 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 2/1, литера А, помещение 9-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:07:0003095:3441	86,8	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

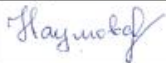
- Состояние: нормальное;
- Тип входа: общий вход со двора;
- Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления и канализации.

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 31.07.2024 г установлено, что:

- в ч.п.2 демонтировано сантехническое оборудование (раковина);
- в ч.п.7 установлено сантехническое оборудование (раковина);
- в ч.п. 1 установлена перегородка с дверью, 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 9-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга на Большом проспекте ПС в доме №2/1, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 86,8 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Оконные проемы есть. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены Князь Владимирский 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, офисного) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	17 100 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	197 005
Диапазон стоимости, руб.	15 390 000 – 18 810 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	14 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	164 171

*

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.

