

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

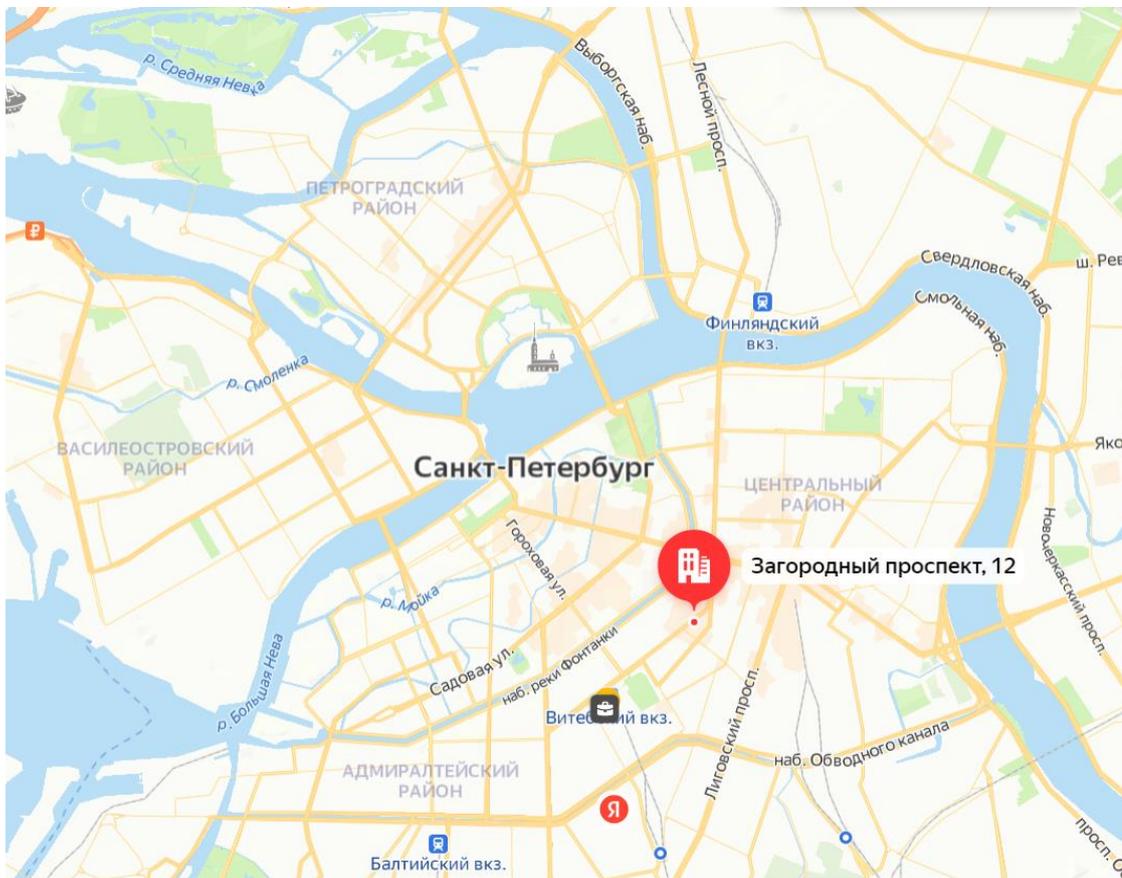
Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 12, литера А, помещение 7-Н

1. Данные об отчете

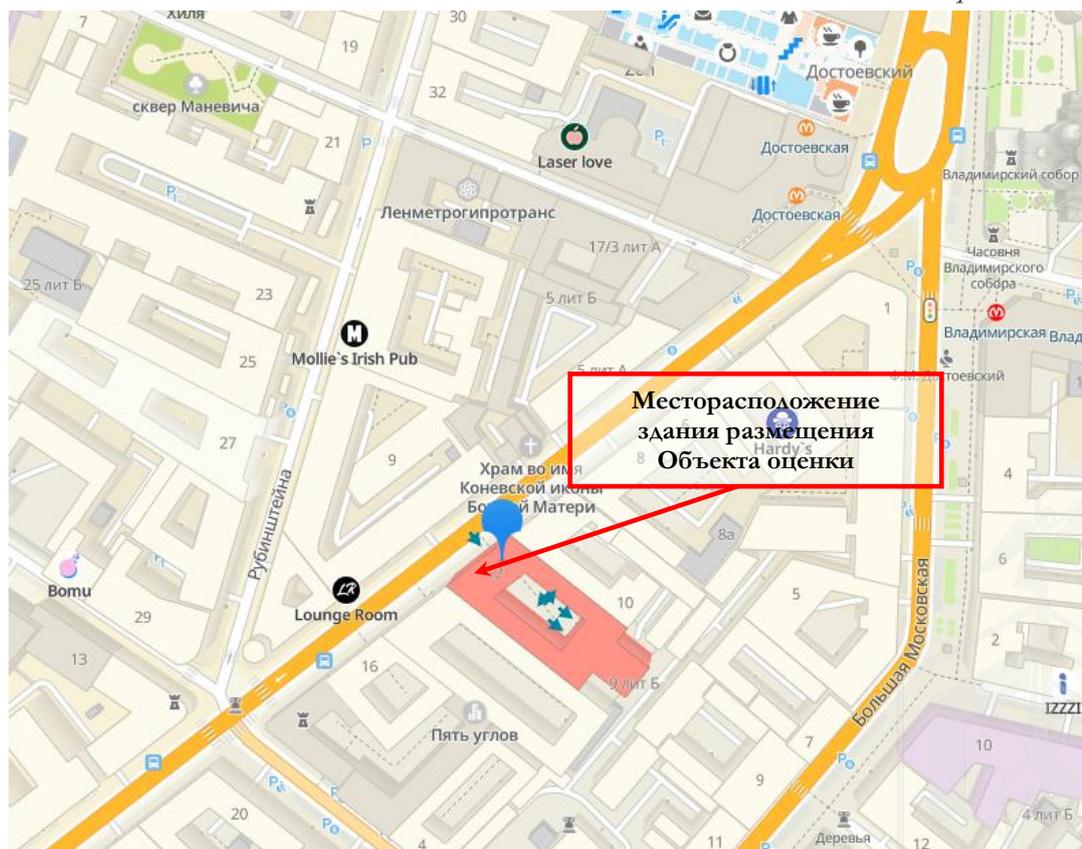
- 1.1. Дата оценки: 04 мая 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки<sup>1</sup>

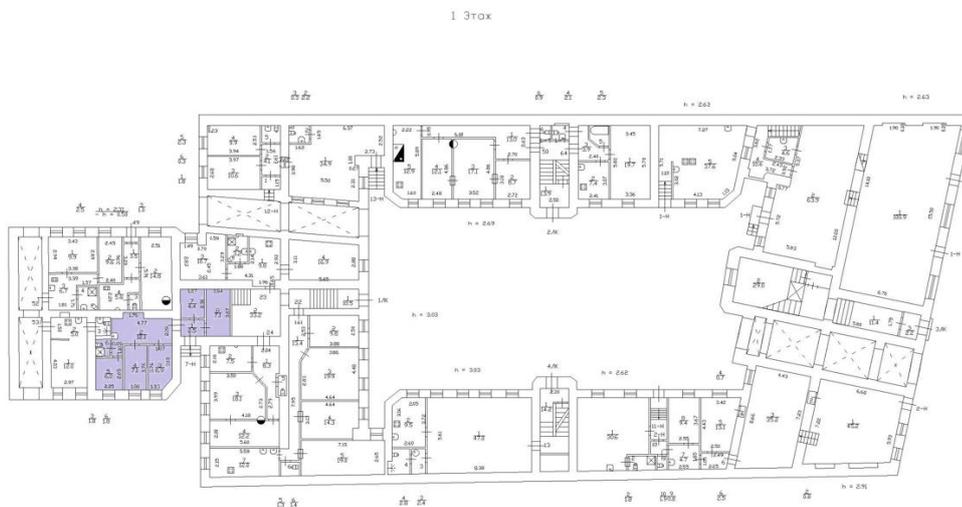
Кадастровый номер	78:31:0001053:2023
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1880
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001053:2596
Общая площадь, кв. м	47,9
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц
Наличие перепланировок	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 10 марта 2023 года имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none"><li>○ дверной проем между ч.п.1 и ч.п.7 зашит</li><li>○ перегородка между ч.п.7 и ч.п.8 демонтирована</li></ul>

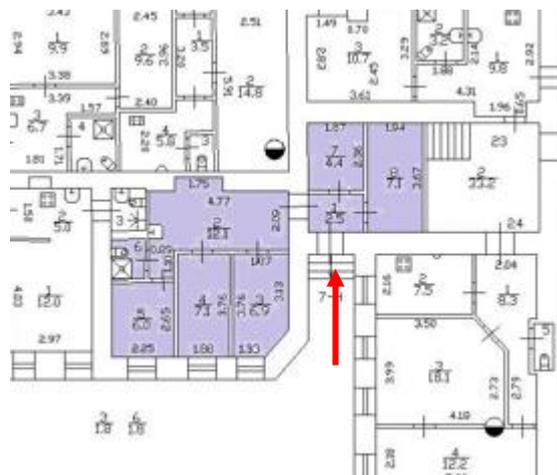
### План этажа



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



## План помещения

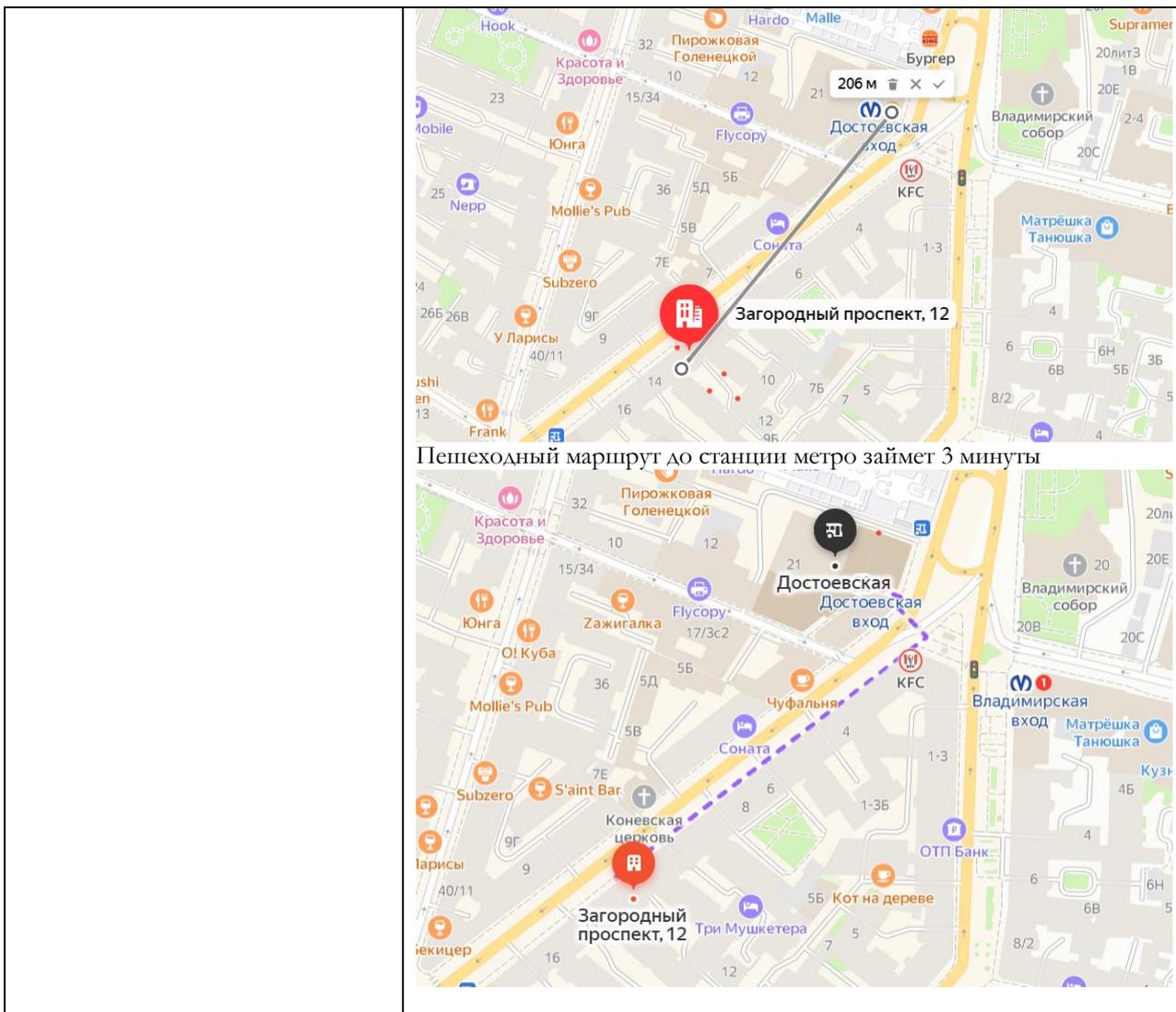


— вход в Объект оценки (отдельный со двора);

### 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, формирует линию застройки Загородного проспекта. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «Go Vegan», караоке-бар «Дуэты», магазины «Скарлетт», «Подружка» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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 преимущественно 4-6-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В пешеходной доступности от Объекта оценки находится Владимирский собор с прилегающим садом и сквер Маневича. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости (на противоположной стороне Загородного проспекта) расположена Коневская церковь.</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>Суворовский проспект характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта (Разъезжая улица) расположена на удалении около 200 метров. Там курсируют следующие виды общественного транспорта:</p> <div data-bbox="667 1585 949 1839" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Разъезжая улица / Пять углов</b> Остановка общественного транспорта</p> <p>Маршрут</p> <p>Обзор Расписание</p> <p>Автобусы 225 290</p> <p>Троллейбусы 3 8</p> </div>  <p>От ближайшей станции метро «Достоевская» Объект находится на удалении 206 метров по прямой.</p>





### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25.01.2023г. №КУВИ-001/2023-16170691, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 26.01.2023 №01-43-1615/23-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 12, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Суворовский проспект, д. 39, литера А, пом. 3-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

## Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Загородный пр.)

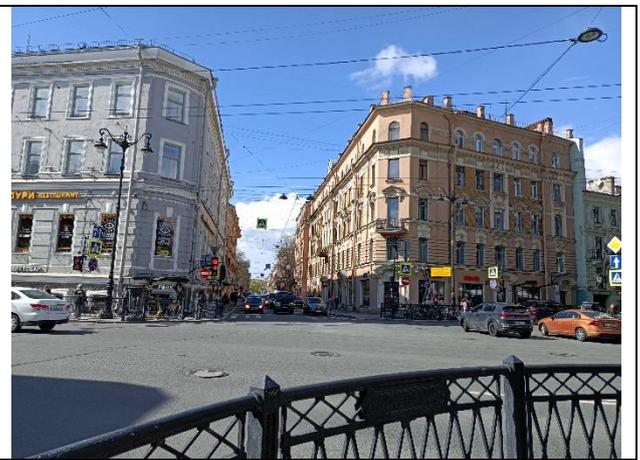


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(ул. Ломоносова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(ул. Рубинштейна)

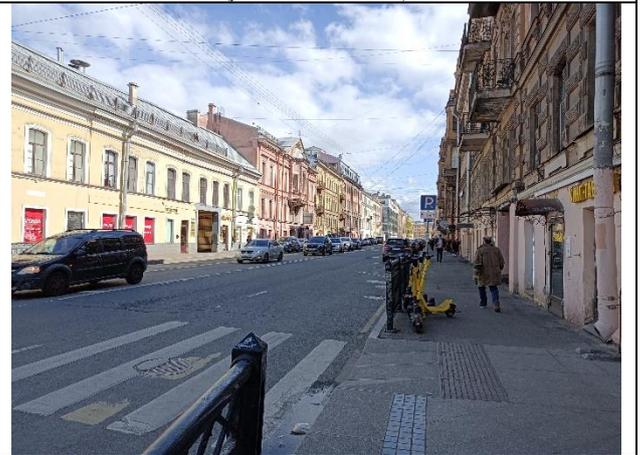


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Разъезжая ул.)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Загородный пр.)

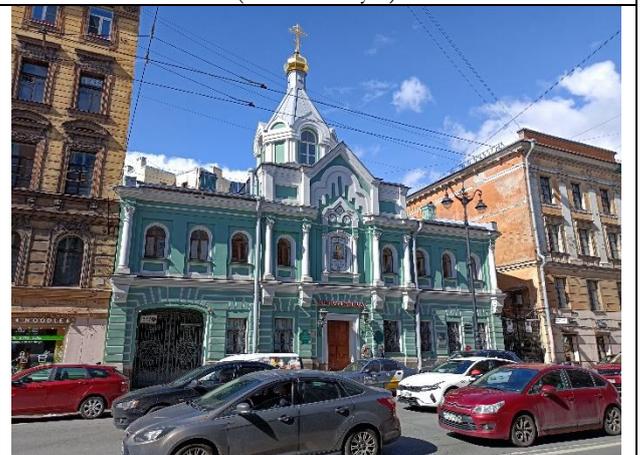


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Загородный пр.)



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Проход через арку 1 к Объекту оценки



Фото 9. Дворовая территория арки 1



Фото 10. Проход через арку 2 к Объекту оценки



Фото 11. Дворовая территория арки 2



Фото 12. Проход через арку 3 к Объекту оценки



Фото 13. Дворовая территория арки 3



Фото 14. Входная группа Объекта оценки (Вход со двора)



Фото 15. Входная группа Объекта оценки

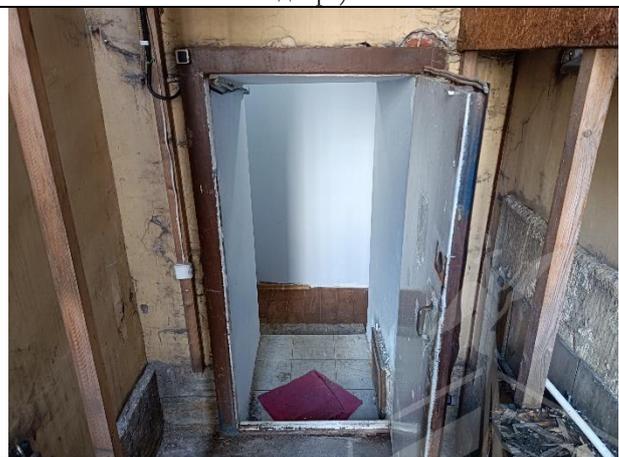


Фото 16. Входная группа Объекта оценки





Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние 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. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

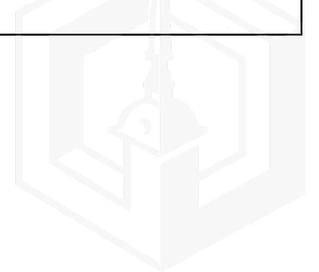




Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние 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



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т

контрольного осмотра помещения от 04 мая 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 12, литера А, помещение 7-Н

2. Данные по помещению:

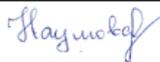
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001053:2596	47,9	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 10 марта 2023 года имеются перепланировки:
  1. дверной проем между ч.п.1 и ч.п.7 зашит
  2. перегородка между ч.п.7 и ч.п.8 демонтирована

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 7-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Загородном проспекте в доме №12, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 47,9 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Оконные проемы имеются. Объект инженерно-обеспечен.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует линию застройки Загородного проспекта. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «Go Vegan», караоке-бар «Дуэты», магазины «Скарлетт», «Подружка» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения
- Загородный проспект характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.

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

## 2.6. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>5 440 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	113 570
Диапазон стоимости, руб.	4 896 000 – 5 984 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 533 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	94 642

\*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). 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.

<sup>2</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

