

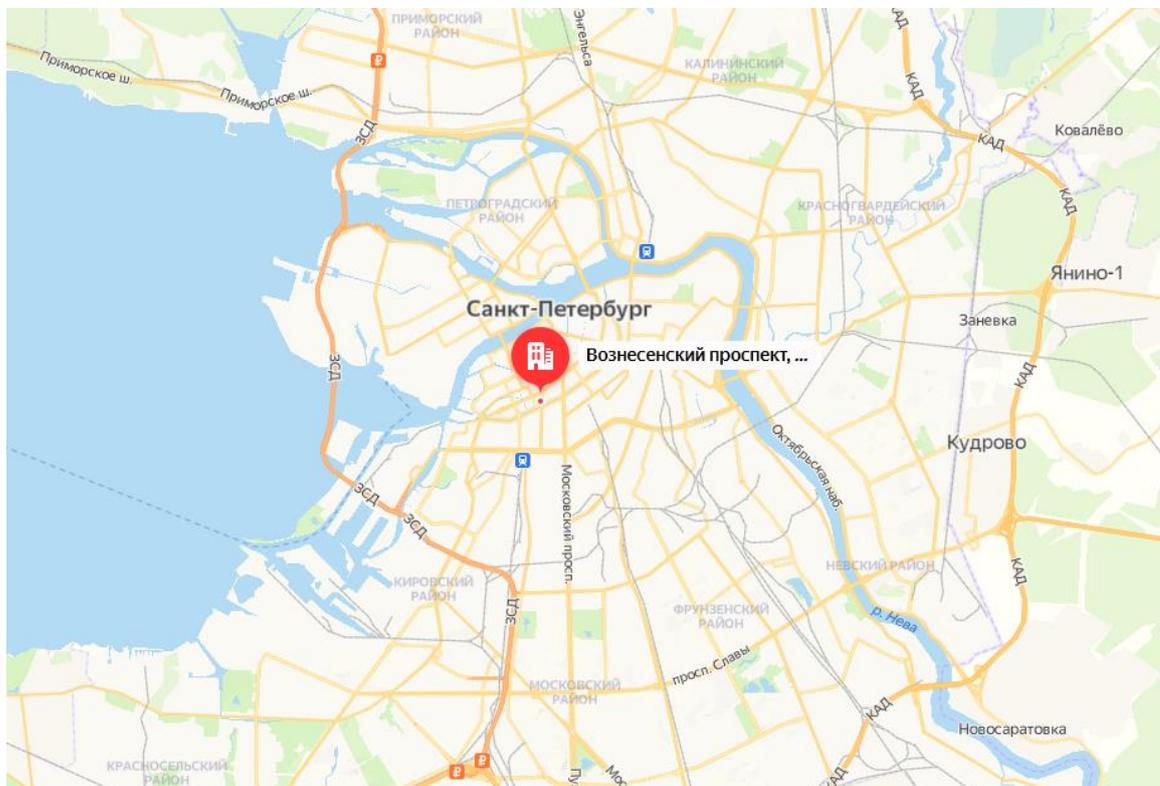
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 55, литера А,
помещение 9-Н, 10-Н

1. Данные об отчете

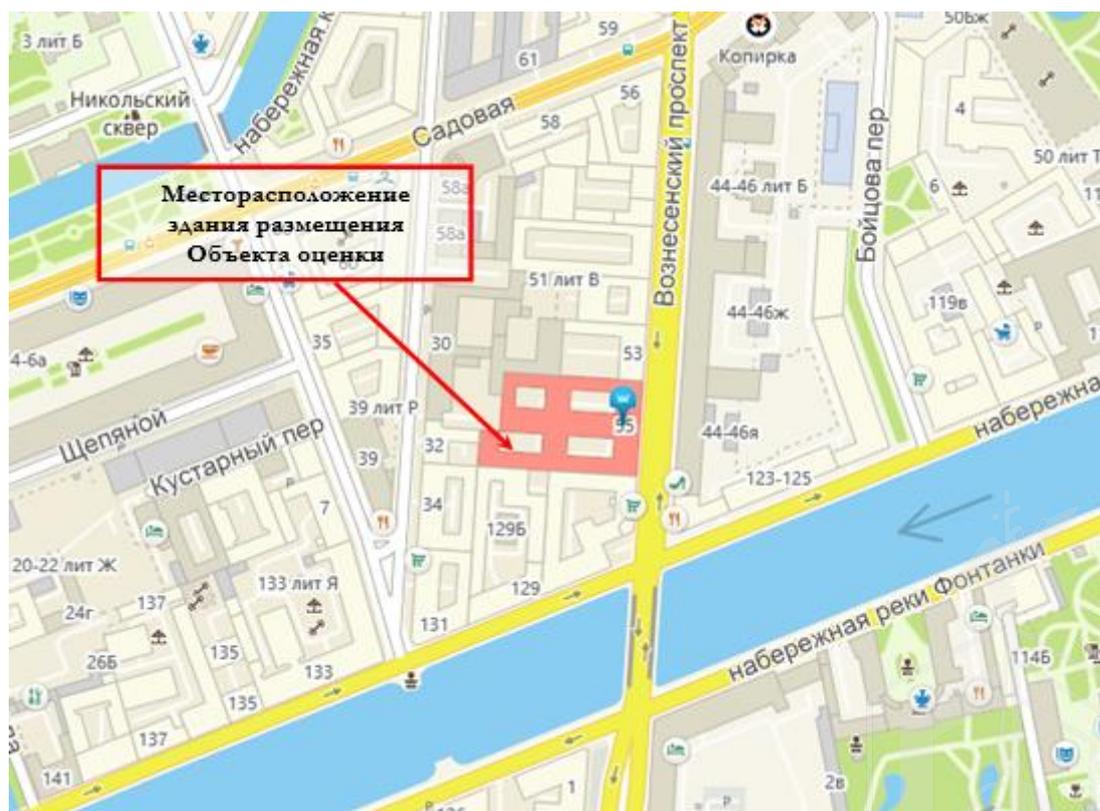
- 1.1. Дата проведения оценки: 26 октября 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

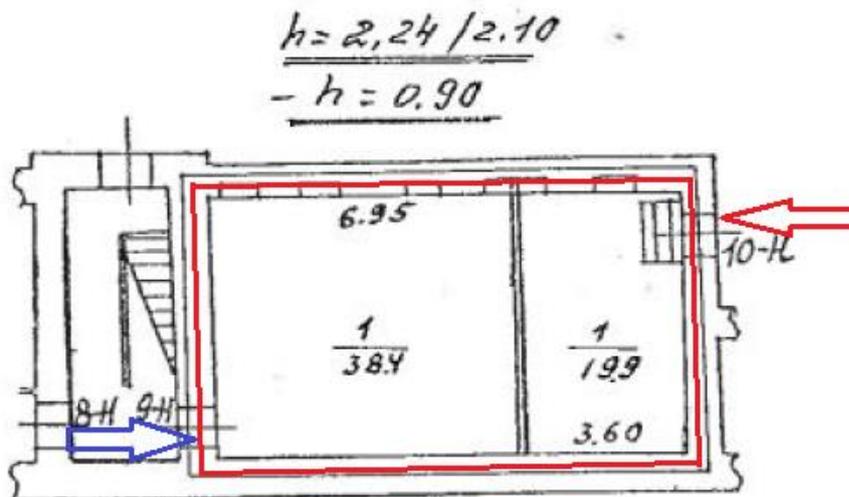
Кадастровый номер	78:32:0001063:20
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1893
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	6, в том числе подвал
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

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 02.11.2021г. № КУВИ-002/2021-144801573
Кадастровый номер объекта	78:32:0001063:802	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.11.2021г. № КУВИ-002/2021-144801573
Общая площадь, кв. м	58,3	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.11.2021г. № КУВИ-002/2021-144801573
Занимаемый объектом этаж	цокольный с заглублением 0,90 м	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.11.2021г. № КУВИ-002/2021-144801573
Высота помещения	2,24	В соответствии с планом этажа
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	Согласно результатам визуального осмотра
Оконные проемы	заложены кирпичом	В соответствии с планом этажа, и результатам визуального осмотра
Вход	отдельный вход со двора (высота менее 1,5м), общий вход со двора (заложен)	Согласно плану этажа и результатам визуального осмотра
Инженерные коммуникации	По результатам визуального осмотра у Объекта оценки имеются элементы электроснабжения, канализации. Возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения у Объекта оценки имеется.	Согласно данным Письма Администрации Адмиралтейского района от 24.12.2021 № 01-30-884/21-0-1
Наличие перепланировок	визуально выявлены перепланировки: вход в помещение 9-Н заложен; в стене между ч.п.1 пом. 9-Н и ч.п.1 пом. 10-Н оборудован проход.	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования нежилого фонда от 22.12.2021 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатам визуального осмотра
Текущее использование	не используется, на объекте проходят транзитные трубы (фото №№35-41)	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования нежилого фонда от 22.12.2021 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатам визуального осмотра

План помещения

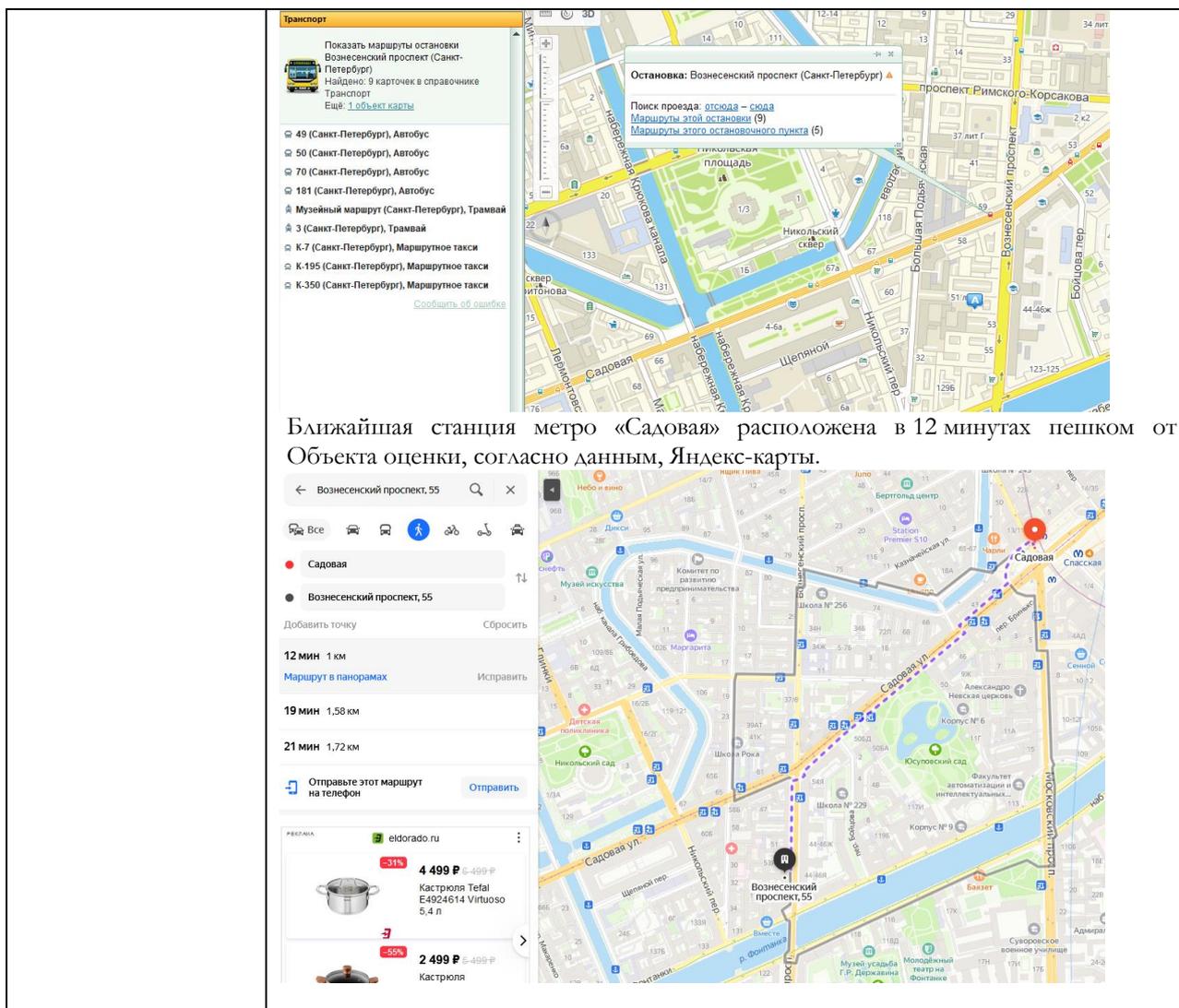


- — границы Объекта оценки;
- — вход в Объект оценки (отдельный со двора);
- — вход в Объект оценки (общий со двора (заложен));

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки Вознесенского проспекта. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (ресторан «Чебуречная Салхино», сеть магазинов секунда-хендов «МИДОЛ», лаунж-бар «The top lounge», ресторан «Амир», универсам «Вместе», продуктовый магазин, сеть ресторанов «Tequila-Boom» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (компания по сборке мебели и другие. Помещения на верхних этажах используются как жилые).
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен в ядре исторического центра Санкт-Петербурга, включенного ЮНЕСКО в Список всемирного наследия, в границах Адмиралтейского муниципального округа. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В частности, Объект оценки расположен рядом с Юсуповским садом, в шаговой доступности расположено множество скверов.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Вознесенском проспекте характеризуется как высокая. На расстоянии около 210 м от Объекта расположена еще одна крупная магистраль района – Садовая улица, которая характеризуется высокими транспортными и пешеходными потоками. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Вознесенский проспект» расположена на Садовой улице на удалении около 250 м от Объекта оценки, где курсируют следующие автобусы, трамваи и маршрутные такси:





Ближайшая станция метро «Садовая» расположена в 12 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.

2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.11.2021г. № КУВИ-002/2021-144801573, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке СПб КГУ ЦИОООКН от 24.06.2021 № 07-4941/21-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 55, 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(32)).

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"

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, д. 55, литера А, пом. 9-Н, 10-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 оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Фонтанки)



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



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (перулок Бойцова)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)

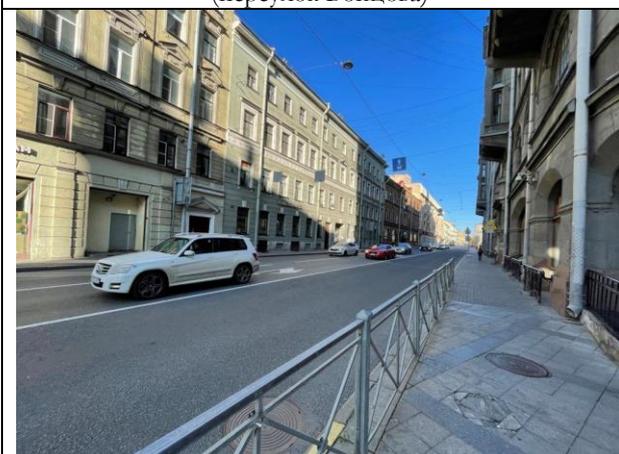


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Вознесенский проспект)



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. 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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 24. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 25. Адрес Объекта оценки



Фото 26. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 27. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 28. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 29. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 30. Внутридворовая территория Объекта оценки





Фото 31. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 32. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 33. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки (помещение 9-Н и 10-Н)



Фото 34. Входная группа Объекта оценки



Фото 35. Входная группа Объекта оценки



Фото 36. Входная группа 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. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Входная группа Объекта оценки (проход
заложен)



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 26 октября 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 55, литера А, помещение 9-Н,10-Н
2. Данные по помещению:

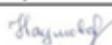
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001063:802	58,3	цокольный	*	++	*	+	-	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации.
- Сквозной проем заложен.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц
- В помещении проходят транзитные трубы
- Визуально выявлены перепланировки: вход в пом.9-Н заложен; в стене между ч.п.1 помещения 9 и ч.п.1 помещения 10 оборудован проход.

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 встроенные нежилые помещения 9-Н, 10-Н расположенные на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на Вознесенском проспекте в доме № 55, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь составляет 58,3 кв. м. Имеется отдельный вход со двора и общий вход со двора, то есть локальное местоположение помещения внутриквартальное. Состояние характеризуется как неудовлетворительное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Вознесенском проспекте характеризуется как высокая. На расстоянии около 210 м от Объекта расположена еще одна крупная магистраль района – Садовая улица, которая характеризуется высокими транспортными и пешеходными потоками.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки Вознесенского проспекта. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (ресторан «Чебуречная Салхино», сеть магазинов секонд-хендов «МИДОЛ», лаунж-бар «The top lounge», ресторан «Амир», универсам «Вместе», продуктовый магазин, сеть ресторанов «Tequila-Boom» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (компания по сборке мебели и другие. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно внутриквартальное локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, в частности: цокольный этаж расположения и наличие отдельного входа со двора, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений свободного (универсального, в том числе складского) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 900 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	49 743
Диапазон стоимости, руб.	2 610 000 – 3 190 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	2 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	41 452

* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², 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.

Кроме того, необходимо отметить, что несколько раз³ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

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

³ <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=108093003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=114878003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=117663003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=119473003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=124084003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=131059003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=131059003>

