

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

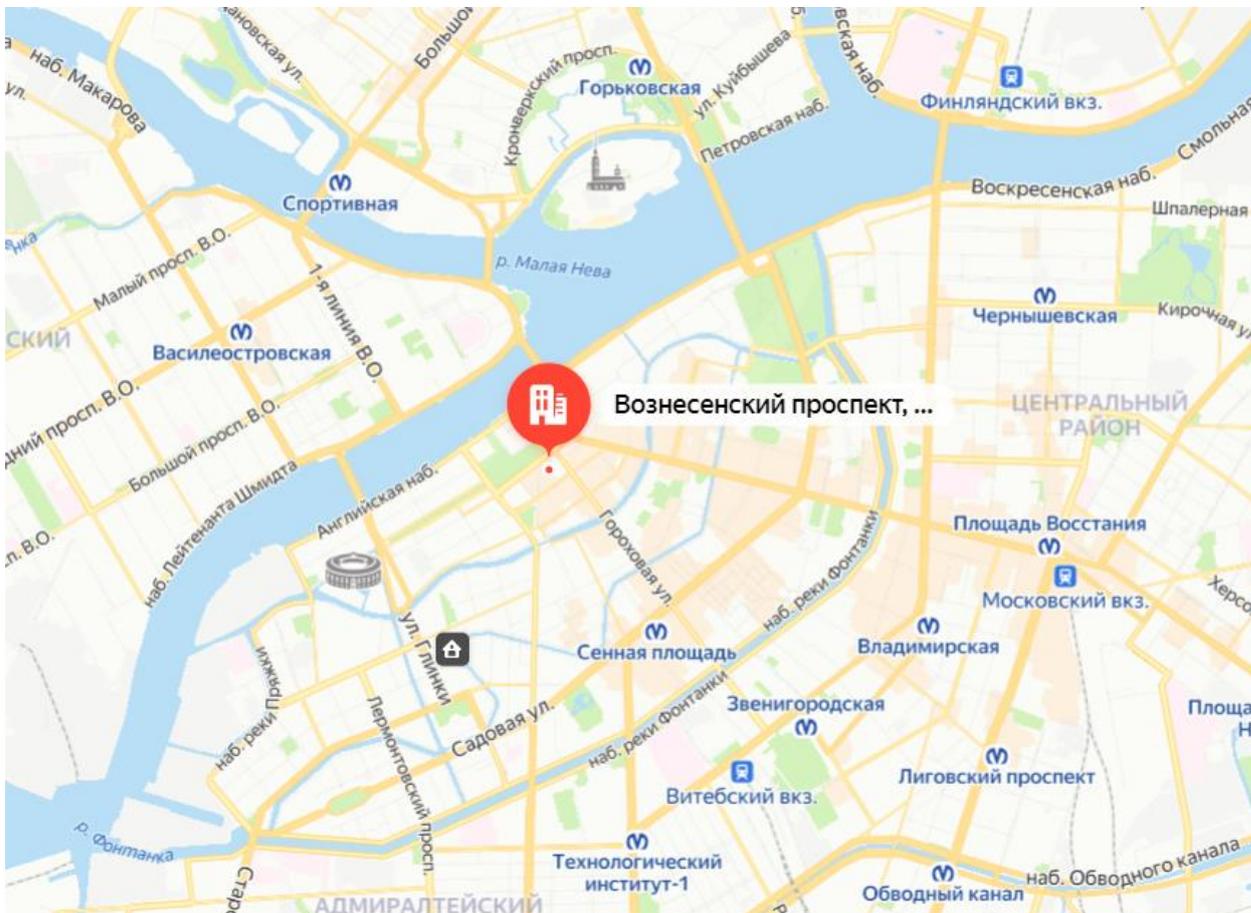
Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 2, литера Б, помещение 12-Н

1. Данные об отчете

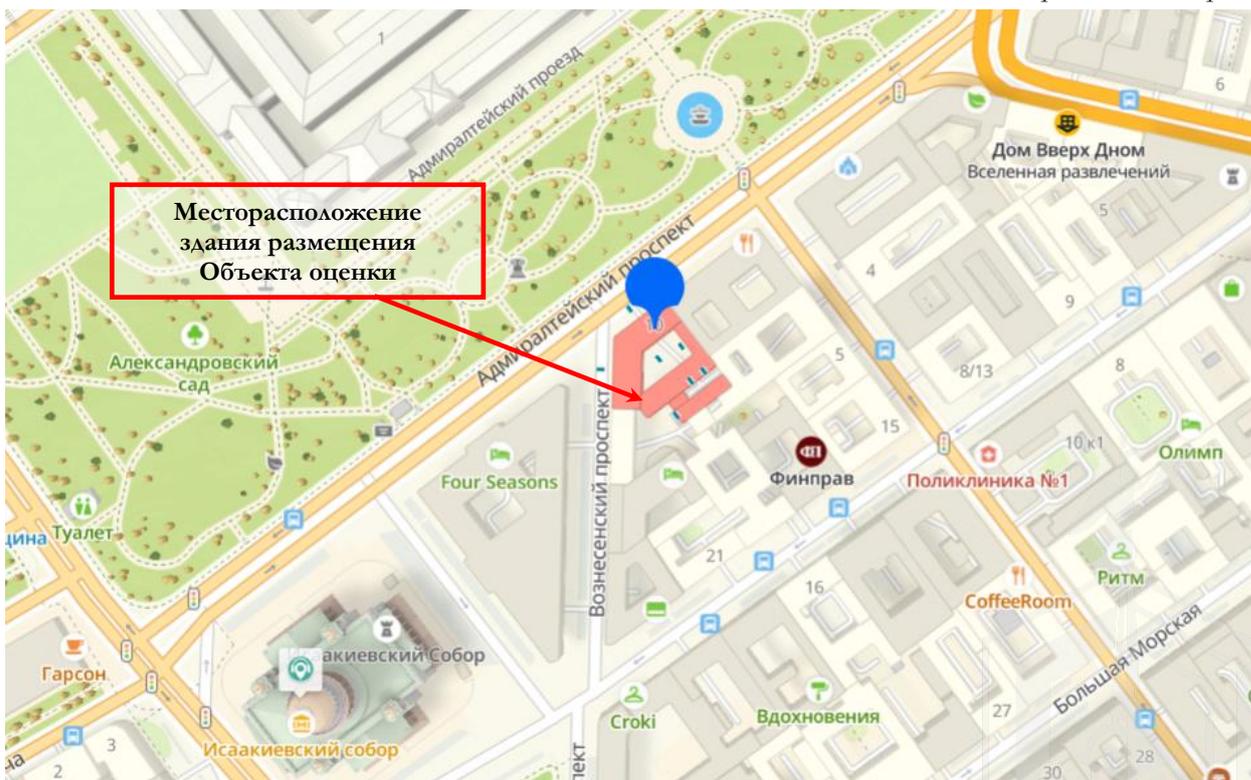
- 1.1. Дата оценки: 5 сентября 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:32:0001094:1021
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1821
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

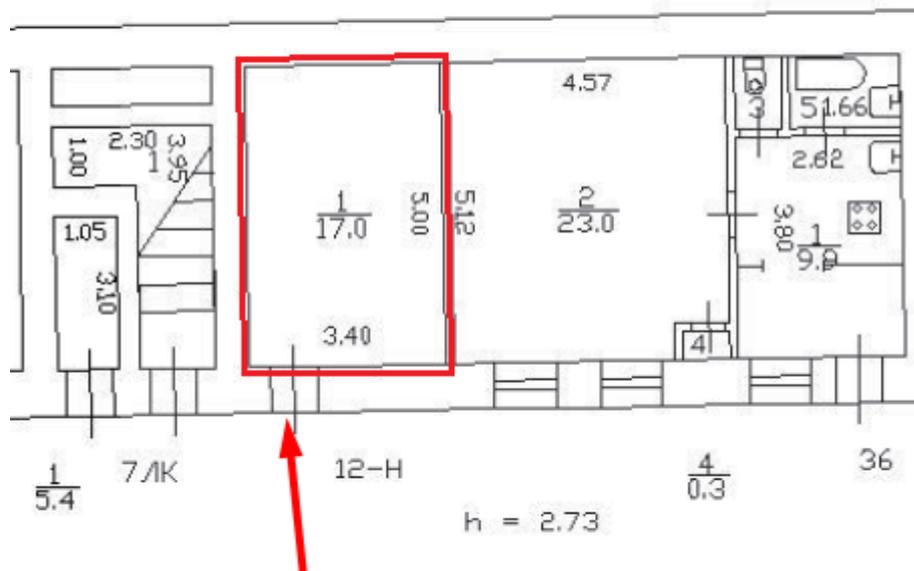
Характеристика Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 2, литера Б, помещение 12-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 27.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216016912
Кадастровый номер объекта	78:32:0001094:1219	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 27.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216016912
Общая площадь, кв. м	17	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 27.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216016912
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 27.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216016912
Высота помещения, м.	2,73	согласно выписке из ЕГРН от 27.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216016912
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	отсутствуют	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Вход	отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено; в помещении проходят транзитные трубы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 24.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	не выявлены	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.04.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

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



План помещения

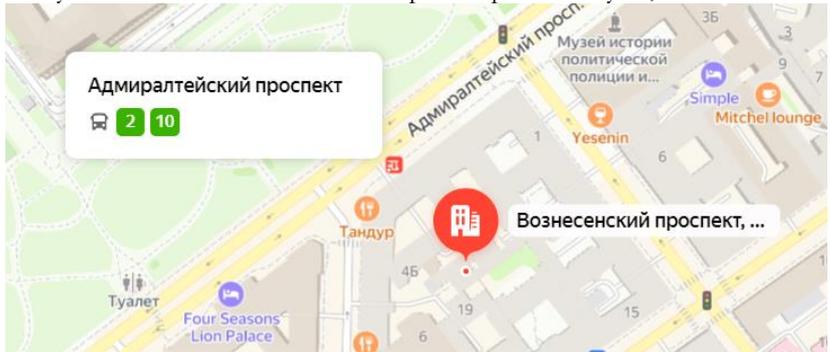
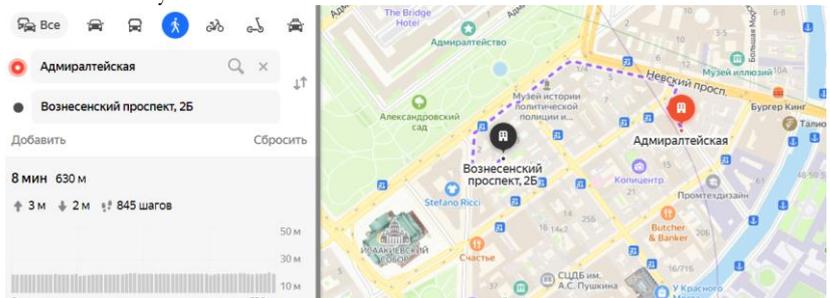
План 1 этажа



-  — 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 внутривортовой территории Вознесенского проспекта. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания, общественного питания и торговли. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Tandoori nights», ресторан «Georgia», кафе «Мама Рома», 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 3-5-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 районе расположения Объекта оценки находится Александровский сад, Исаакиевский сквер. В районе расположения Объекта оценки находится 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>Вознесенский проспект в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри дворовая территория) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта («Адмиралтейский проспект») расположена на удалении около 20 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта: автобус 2, 10</p>  <p>От ближайшей станции метро «Адмиралтейская» Объект находится на удалении 630 метров. Пешеходный маршрут до станции метро займет 8 минут</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 27.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216016912, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 30.06.2021 № 07-5154/21-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 2, литера Б 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 охранной зоне (участок ООЗ(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".

Фотографии объекта

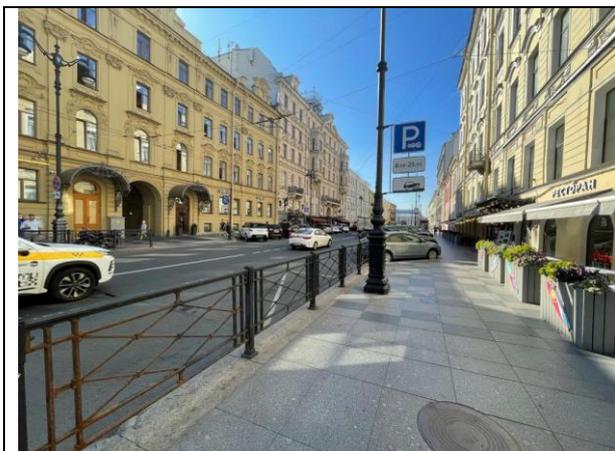


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (малая Морская улица)

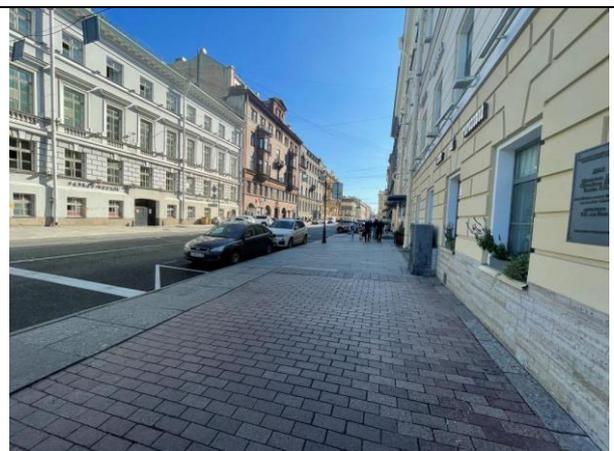


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)

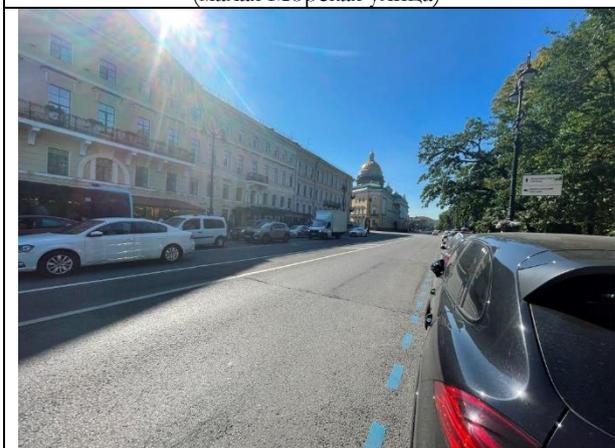


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Адмиралтейский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Исаакиевская площадь)

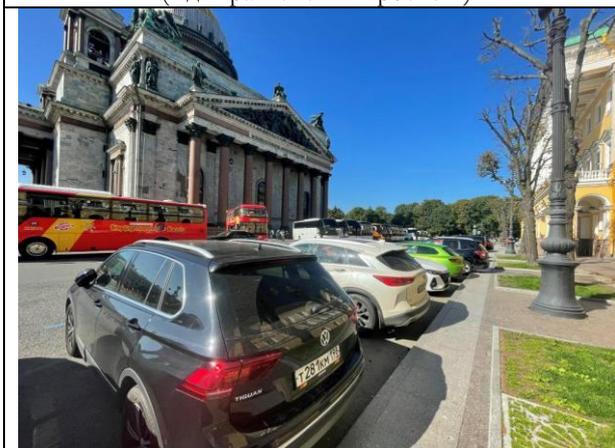


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

(Исаакиевская площадь)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

(Вознесенский проспект)



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

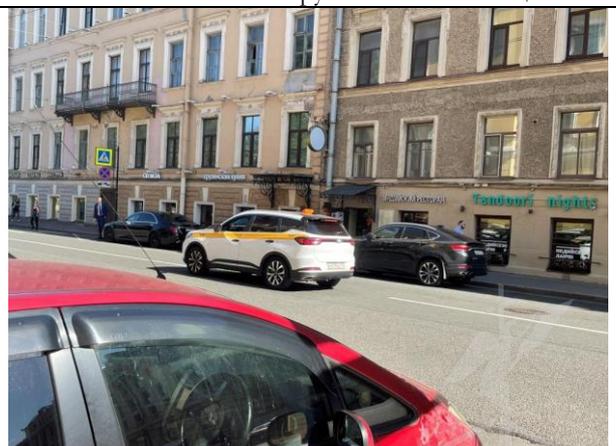


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки

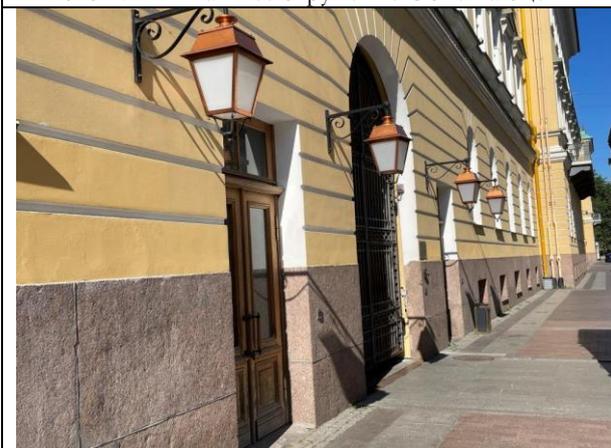


Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Адрес Объекта оценки

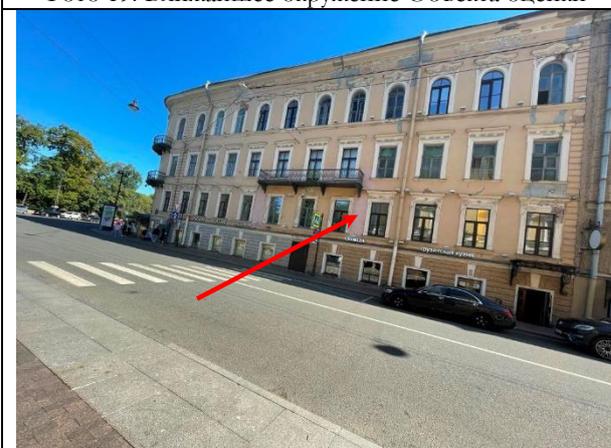


Фото 21. Вид здания Объекта оценки



Фото 22. Проход через арку к Объекту оценки

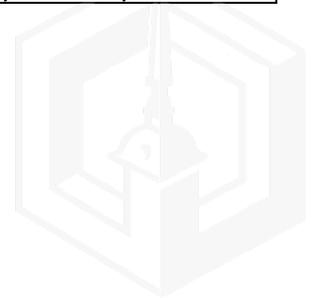




Фото 23. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 24. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 25. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 26. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 27. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 28. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 29. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 30. Внутридворовая территория Объекта оценки





Фото 31. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 32. Входная группа Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 05 сентября 2024 года

1. Адрес объекта:

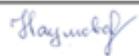
Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 2, литера Б, помещение 12-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001094:1219	17	1 этаж	*	-	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения;
- В результате обследования выявлено:
 - Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлаплено;
 - В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 25.04.2024 г установлено, что в помещении не выявлены перепланировки.

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 12-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Вознесенском проспекте в доме №2, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 17 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы отсутствуют. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Александровский сад, Исаакиевский сквер.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на внутривортовой территории Вознесенского 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. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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	2 290 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	134 706
Диапазон стоимости, руб.	2 061 000 – 2 519 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 908 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	112 255

* 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.

