

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

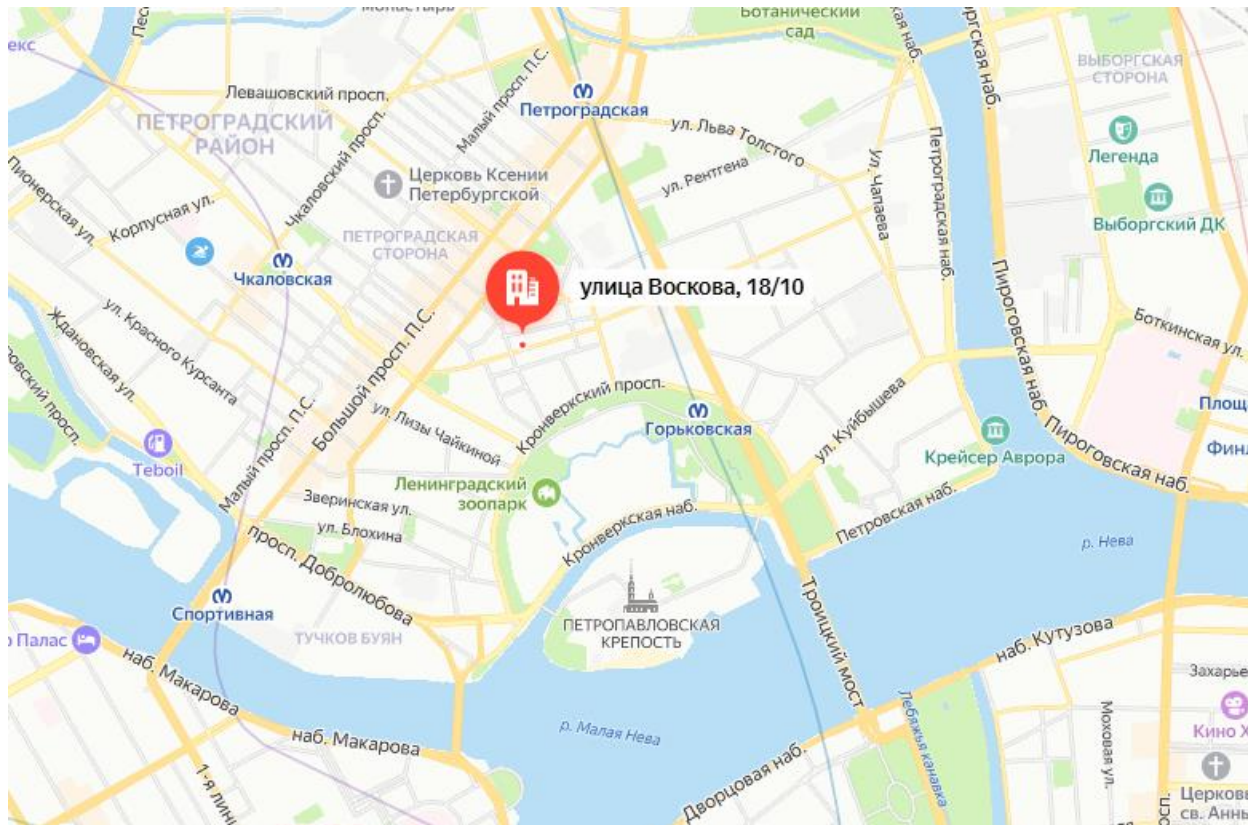
Санкт-Петербург, улица Воскова, дом 18/10, литера А, помещение 7-Н

1. Данные об отчете

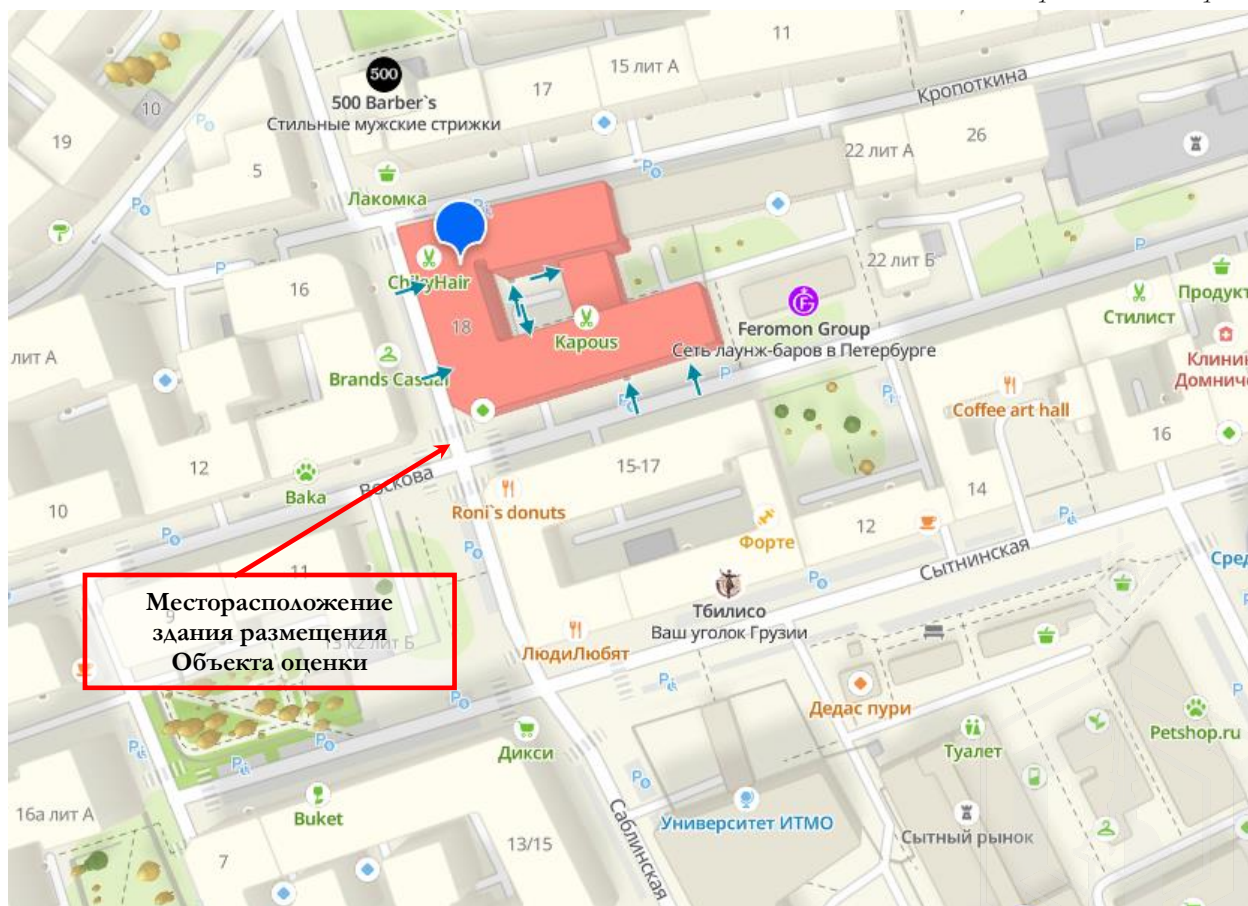
- 1.1. Дата оценки: 15 ноября 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:07:0003060:2007
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1901
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6 (в том числе подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

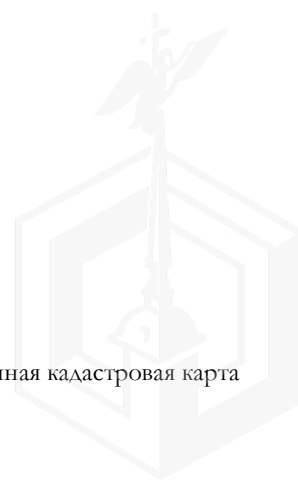
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

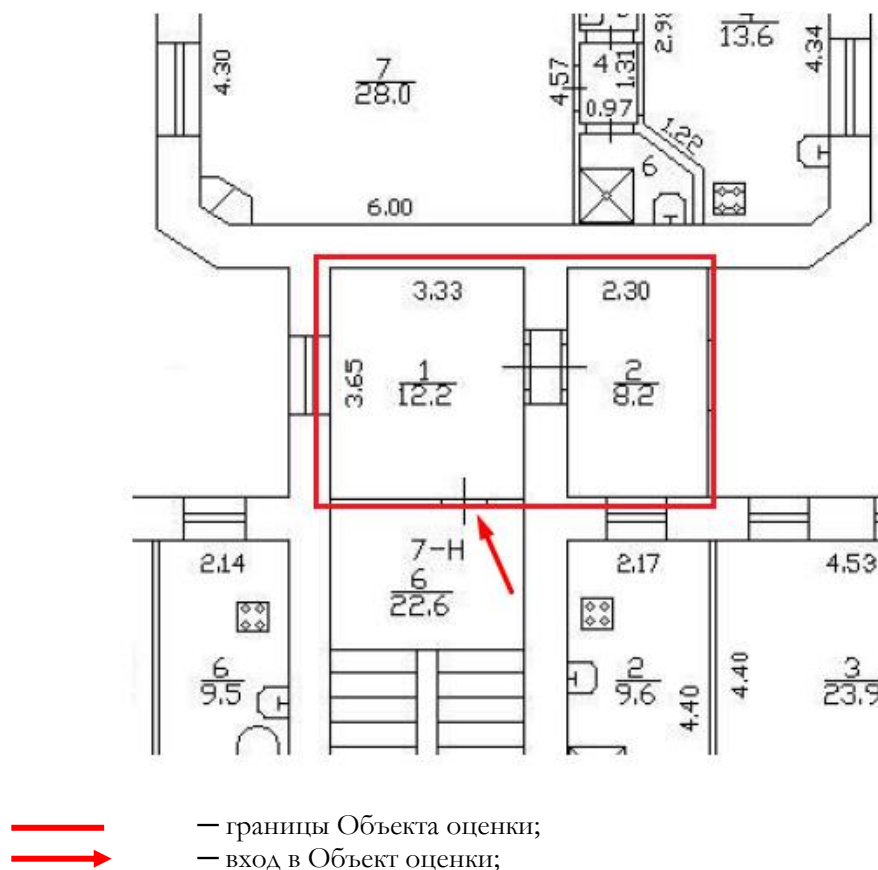
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 30.08.2024г. № КУВИ-001/2024-218587450
Кадастровый номер объекта	78:07:0003060:2187	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 30.08.2024г. № КУВИ-001/2024-218587450
Общая площадь, кв. м	20,4	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 30.08.2024г. № КУВИ-001/2024-218587450
Занимаемый объектом этаж	3 этаж, без лифта	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 30.08.2024г. № КУВИ-001/2024-218587450 и результатам визуального осмотра
Состояние	удовлетворительное	В соответствии с визуальным осмотром
Высота помещения, м	2,99	Согласно Приложению к Протоколу ²
Оконные проемы	есть	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	общий с улицы и общий со двора	В соответствии с результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 05.09.2024 г., и результатам визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 05.09.2024 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	перепланировок не выявлено	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 05.09.2024 г. и результатом визуального осмотра

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

² Протокол №6-П заседания рабочей группы КИО от 15.08.2022 г.



План помещения



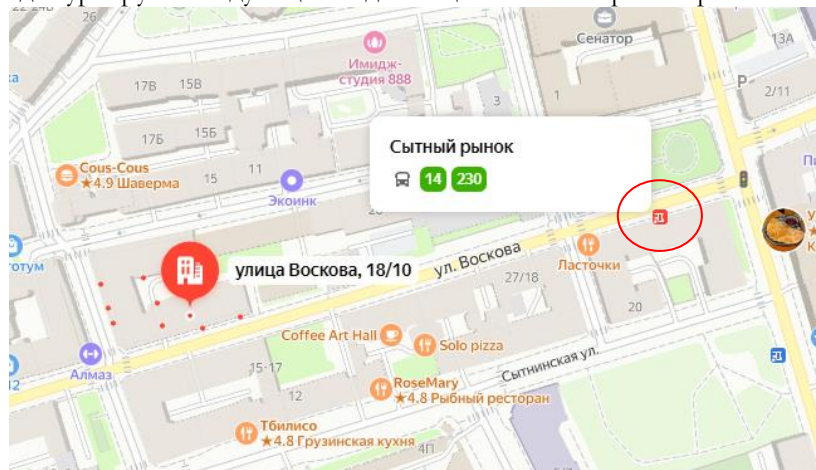
2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии улицы Воскова. Здание является угловым, расположено на пересечении улицы Воскова, Саблинской и улицы Кропоткина. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин косметики «Капус», салон красоты «ChikyHair», кофейня «Ron's Donuts» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен «Кропоткинский сквер», «Пушкарский сад», в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки есть скверы на внутридворовых территориях. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Доступ в помещение	Доступ к Объекту осуществляется через дворовую арку со стороны улицы Воскова.

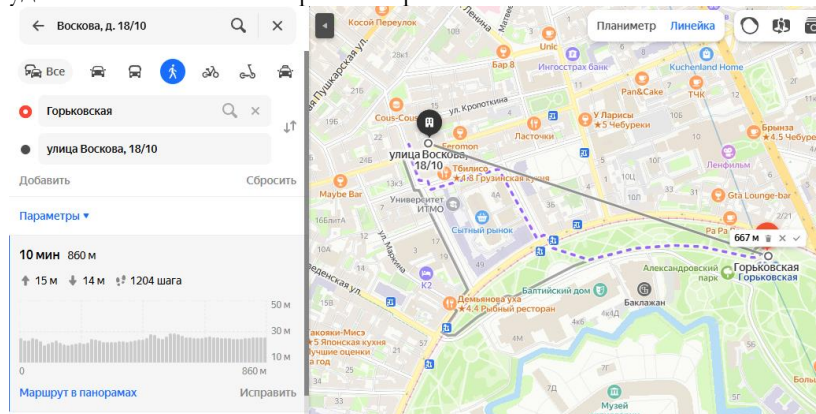
Транспортная доступность

Улица Воскова в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Внутривдворовая территория характеризуется низкой интенсивностью.

Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Чапаева на удалении около 100 метров (3 минута пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта:



От ближайшей станции метро «Горьковская» Объект находится на удалении около 660 метров по прямой.



Пешеходный маршрут до станции метро займет 10 минут.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 30.08.2024г. № КУВИ-001/2024-218587450 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 09.10.2024 № 01-43-24662/24-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Воскова, дом 18/10, 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)).

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



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Сытнинская площадь)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Сытнинская улица)

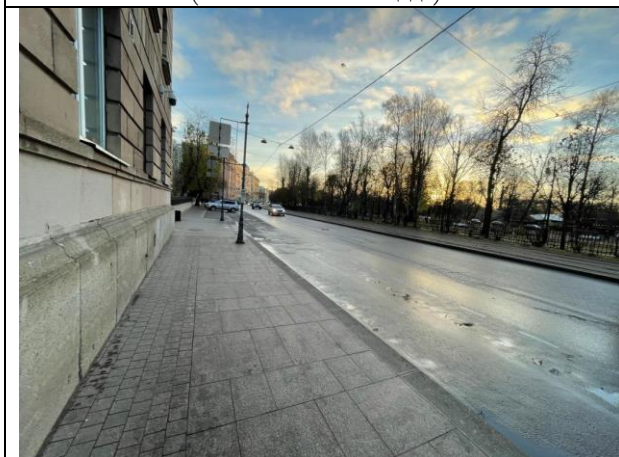


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кронверкский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кронверкская улица)

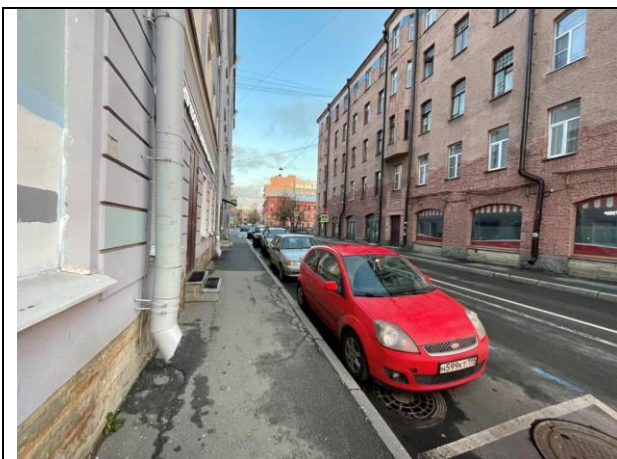


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Ленина)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Саблинская)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Кропоткина)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Воскова)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



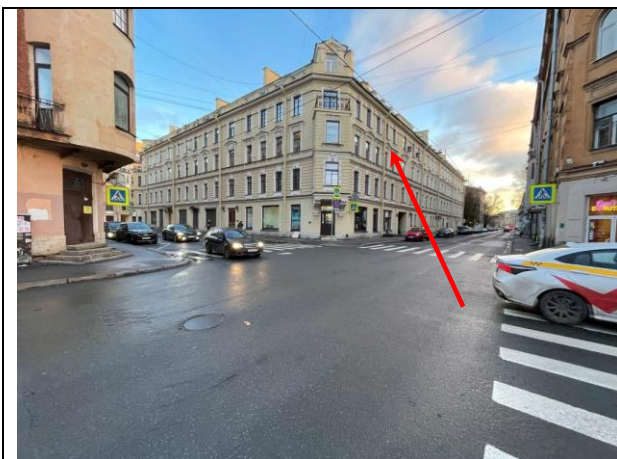
Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки



Фот 13. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки (общий с улицы)



Фото 16. Входная группа Объекта оценки общий с улицы)

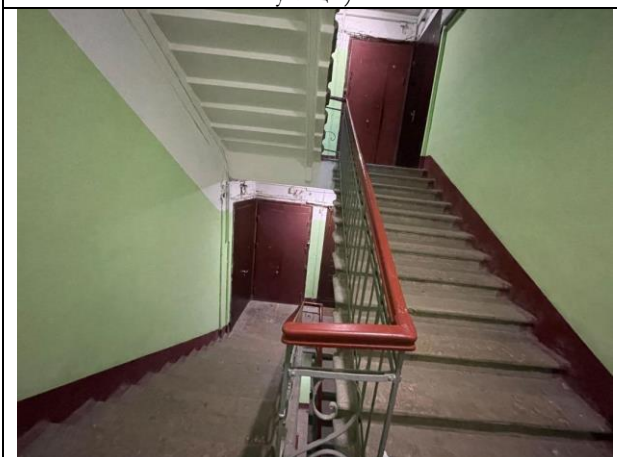


Фото 17. Лестничный проём Объекта оценки (3-й этаж)

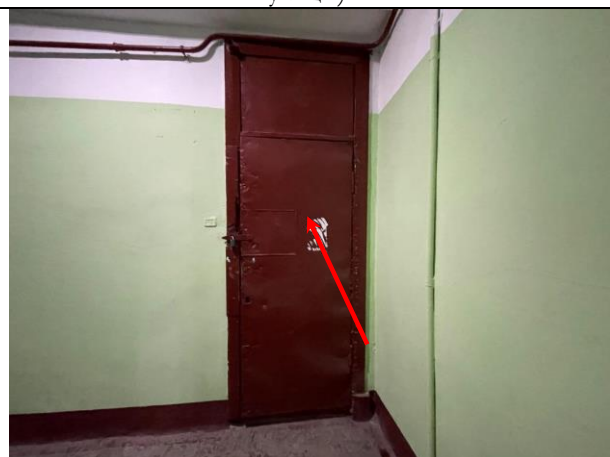


Фото 18. Входная группа Объекта оценки

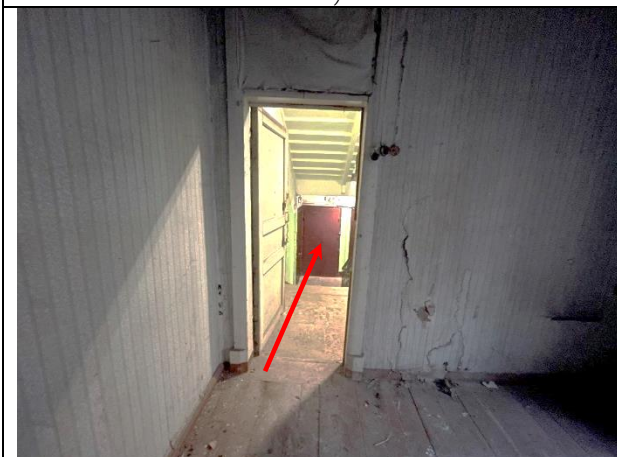


Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Оконная группа Объекта оценки (во двор)

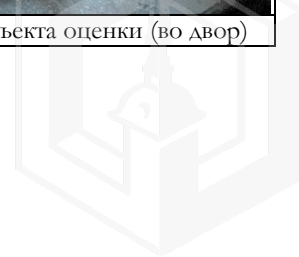




Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

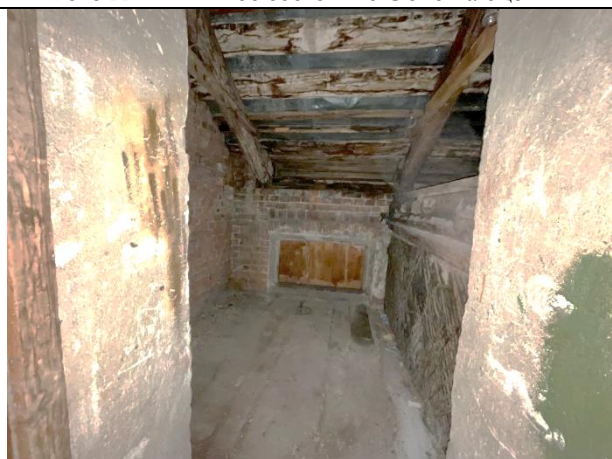


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

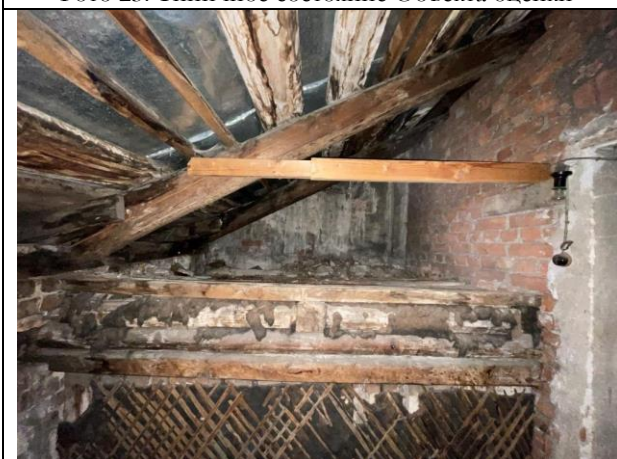


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

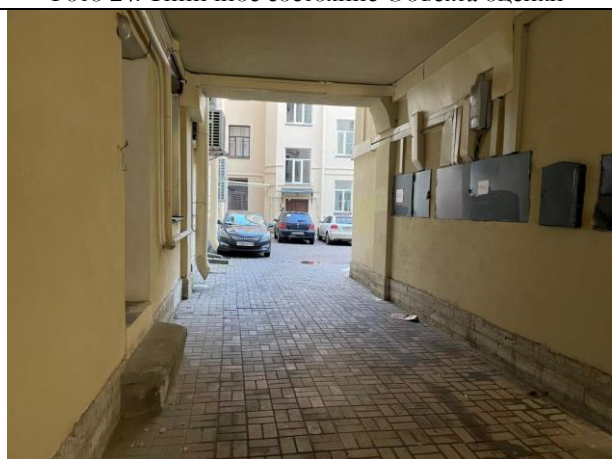


Фото 26. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 27. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 28. Внутридворовая территория Объекта оценки

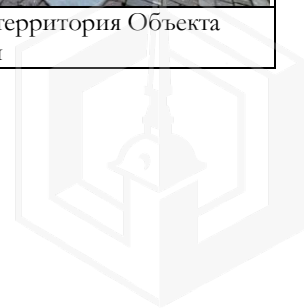




Фото 29. Проход через арку к Объекту оценки
(входная группа Объекта оценки, общий со двора,
Оконная группа Объекта оценки, во двор)



Фото 30. Входная группа Объекта оценки, общий со двора



Фото 31. Входная группа Объекта оценки, общий со двора, проход через арку к Объекту оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 15 ноября 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Воскова, дом 18/10, 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	78:07:0003060:2187	20,4	3 этаж*	*	+	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом*:

- Занимаемый этаж – 3, в парадной без лифта;
- Тип входа: общий вход с улицы и общий со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, конечные осветительные приборы отсутствуют.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 05.09.2024 г. в помещении не выявлено перепланировок.

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 Петроградского района города Санкт-Петербурга на улице Воскова в доме №18/10, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 3 этаж, лифт в парадной отсутствует. Площадь составляет 20,4 кв. м. Вход в помещение – общий со двора и общий с улицы. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- 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 hostels, 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, складского) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 900 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	142 157
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	118 464

* 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.

