

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

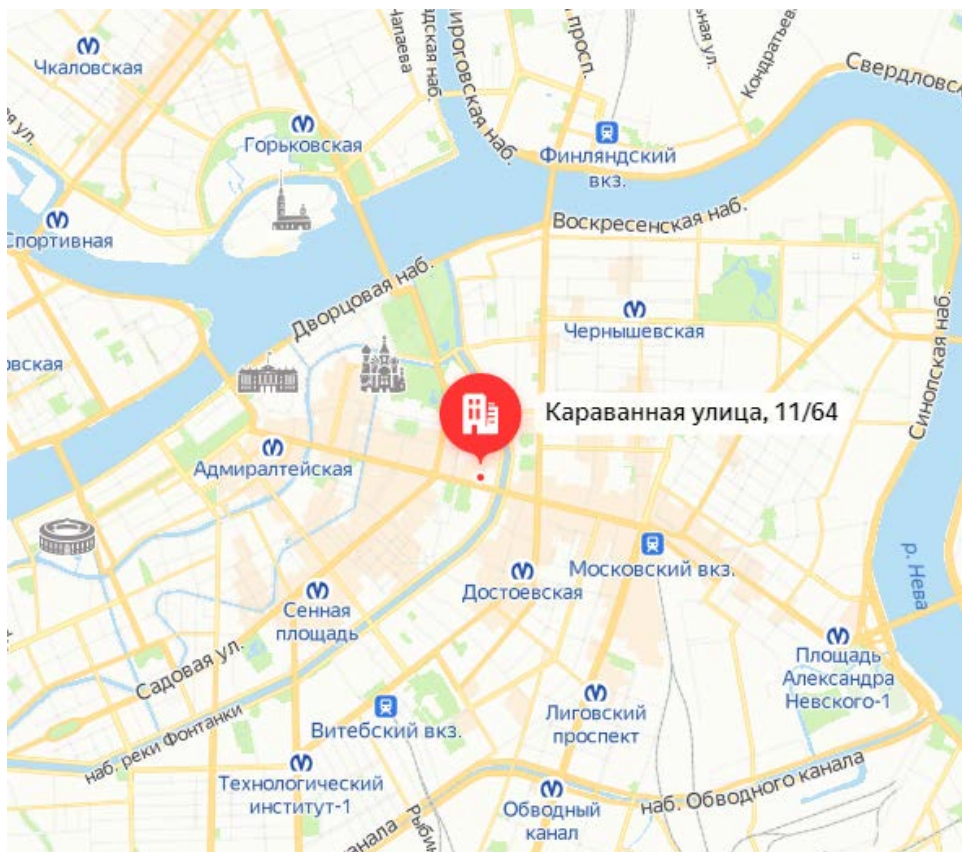
Санкт-Петербург, улица Караванная, д. 11/64, литера. А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

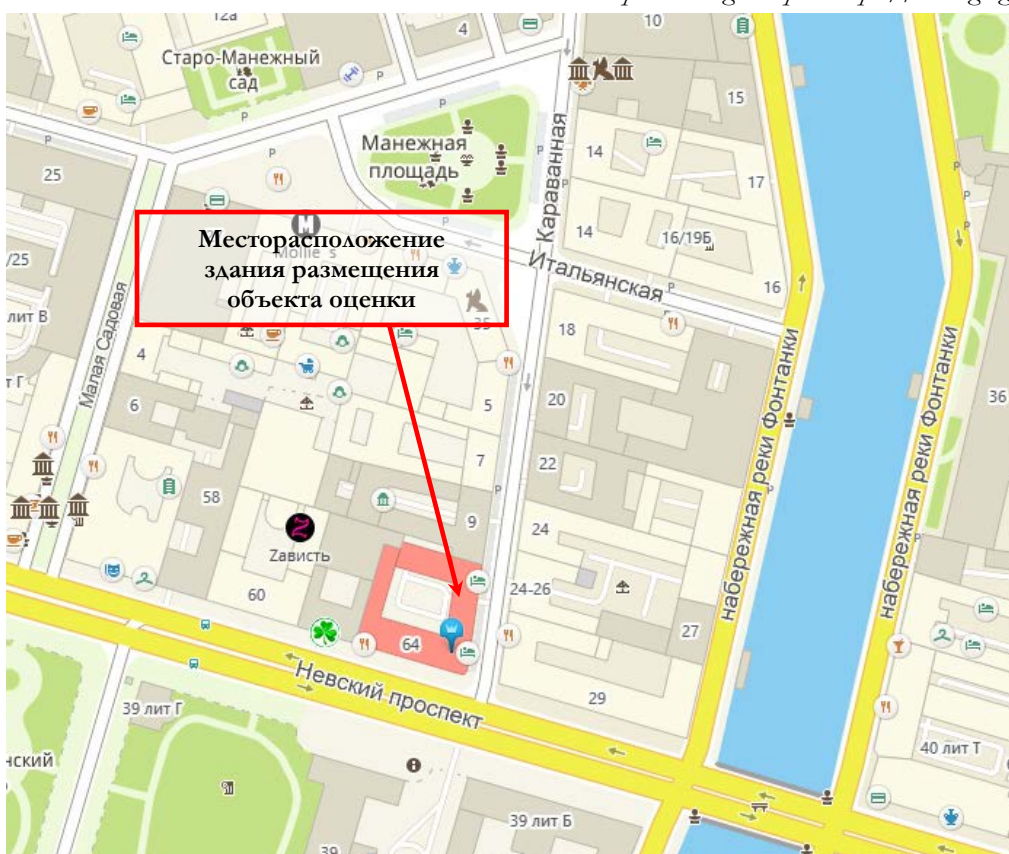
- 1.1. Дата проведения оценки: 6 октября 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

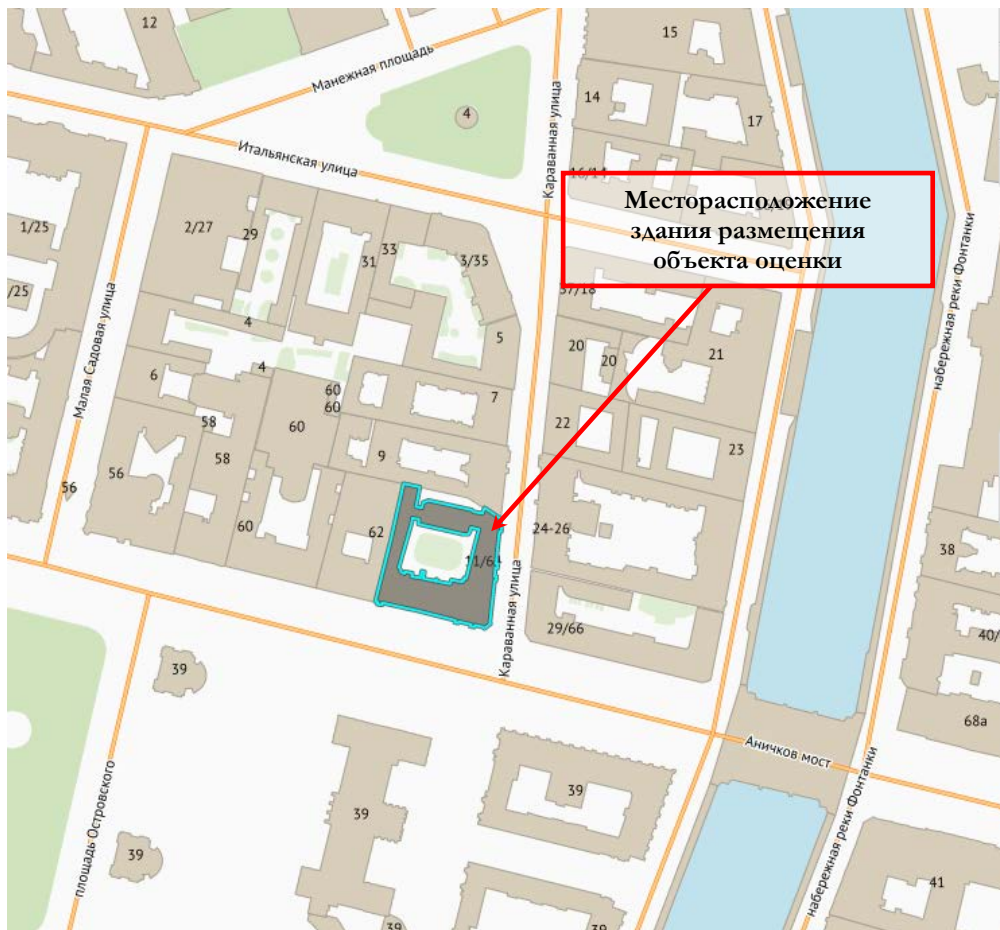
2.1. Карта местоположения объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Google Карты <https://www.google.ru/maps/>



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



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001285:3028
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1777 (согласно данным публичной кадастровой карты)
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

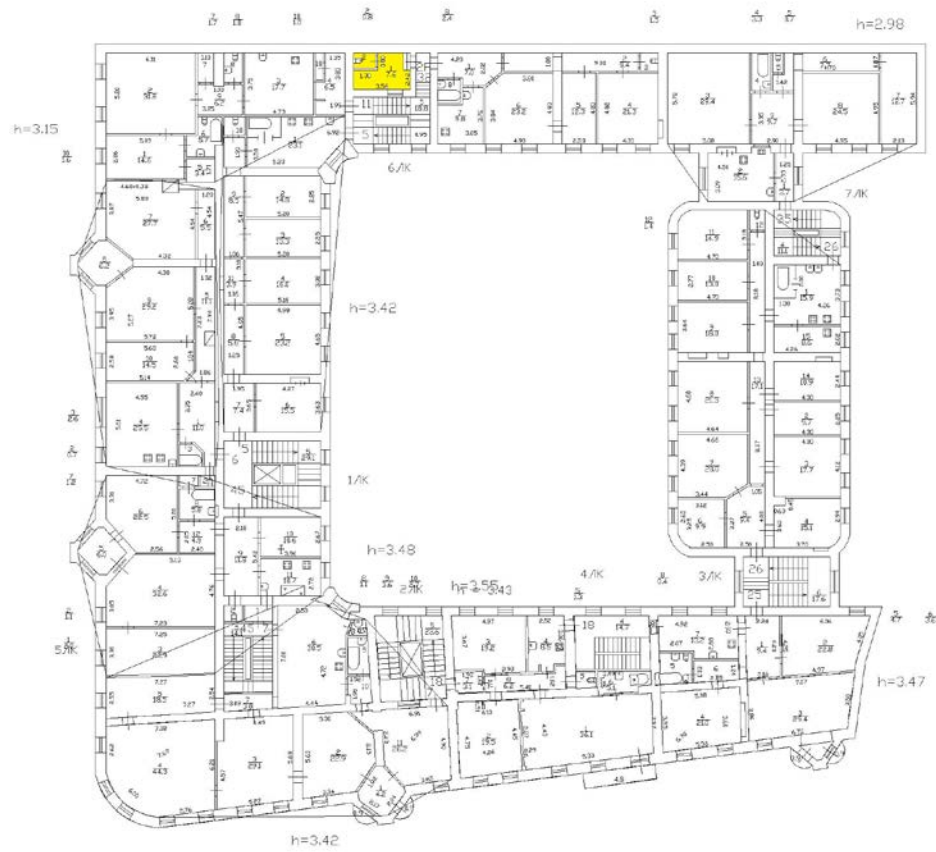
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001285:3499
Общая площадь, кв. м	8,4
Занимаемый объектом этаж	4 этаж (без лифта)
Высота помещения	3 м
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	оконные проем зашит, ориентация на лестничную клетку
Вход	общий вход со двора
Инженерные коммуникации	по результатам визуального осмотра выявлены элементы электроснабжения и отопления (фото 37); согласно письму администрации Центрального района №01-10-11492/21-0-1 от 16.12.2021 на объекте имеются инженерные коммуникации
Наличие перепланировок	визуально выявлены перепланировки: демонтированы перегородки и сантехническое оборудование в ч.п.1 (фото 30, 34); зашит оконный проем (фото 31)
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/112526/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

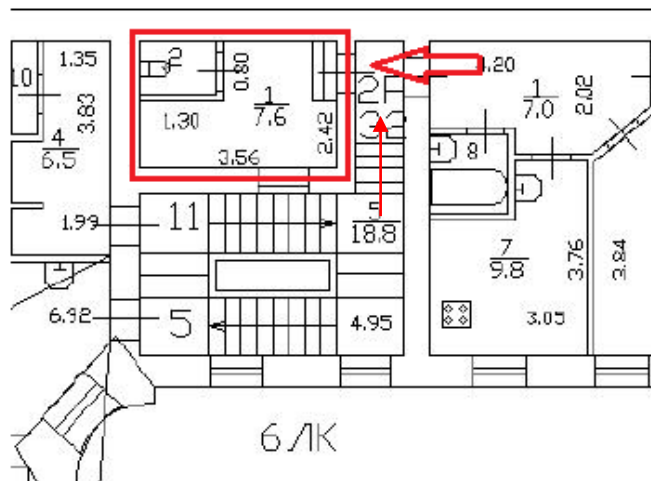
План этажа

План 4 этажа



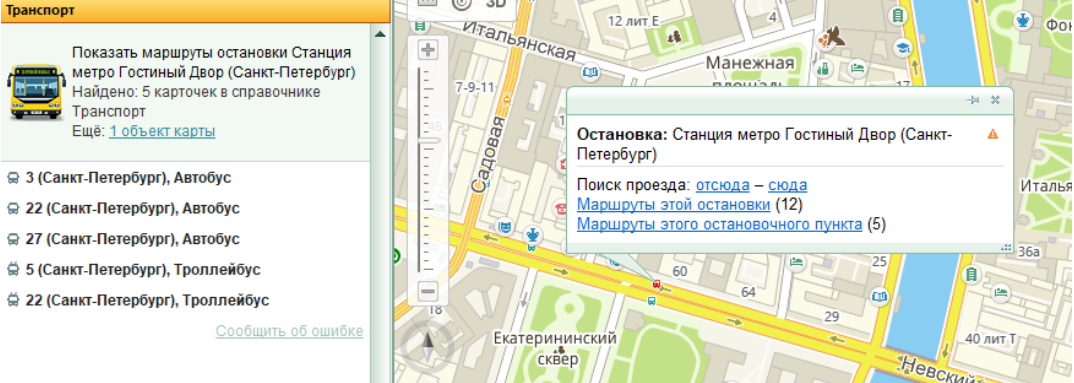
План помещения

$\frac{2}{0.8}$



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

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении Караванной улицы и Невского проспекта, здание является угловым и находится на «красной» линии. Первые этажи здания расположения и соседних зданий, в случае если имеется отдельный вход с улицы, занимают предприятия общепита, различные магазины, салоны красоты и прочее («Л'Этуаль», чебуречная «Брынза», кафе «Иван да Марья», магазин «Натуральная косметика с Бали» магазины одежды) коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как офисы или гостиницы. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 5-7 этажные здания исторической постройки, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен в районе с высокой деловой активностью, на Караванной улице в непосредственной близости от Невского проспекта. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен сквер на Манежной площади, «Михайловский сквер», «Михайловский сад», «Инженерный сквер». В районе расположения много объектов культуры: Государственный академический театр Комедии имени Н. П. Акимова, Санкт-Петербургский государственный академический драматический театр имени В.Ф. Комиссаржевской, Театр Музкомедии, Российский этнографический музей, Государственный Русский музей, центр Михаила Шемякина, а также другие знаковые объекты культуры. Район расположения богат памятниками архитектуры. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ. Район расположения насыщен деловыми и торговыми центрами. В непосредственной близости расположен универсам «Большой Гостиный двор».
Расположение Объекта оценки	Объект оценки расположен на четвертом этаже здания, куда можно попасть через общий вход со двора.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки. Так же парковка возможна на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Караванной улице в локации Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Невском проспекте на удалении около 2 минуты пешком от Объекта оценки, где курсируют следующие маршруты общественного транспорта:  Ближайшая станция метро «Гостиный двор» от Объекта оценки расположено на расстоянии 394 метра по прямой. 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 19.11.2021 № КУВИ-002/2021-151788879, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 17.11.2021 № 07-9328/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Караванная улица, дом 11/64, литера А:

- частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Меншиковых (Русско-Азиатского банка)".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

- частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) «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».

Помещение 2-Н расположено в части здания, относящейся к выявленному объекту культурного наследия «Дом Меншиковых (Русско-Азиатского банка)».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Караванная ул., д. 11/64, литера А, пом. 2-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Меншиковых (Русско-Азиатского банка)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Екатерининский сквер)

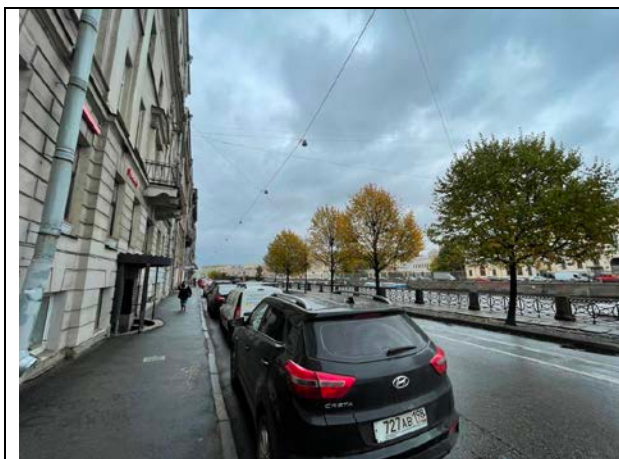


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Малая Садовая улица)

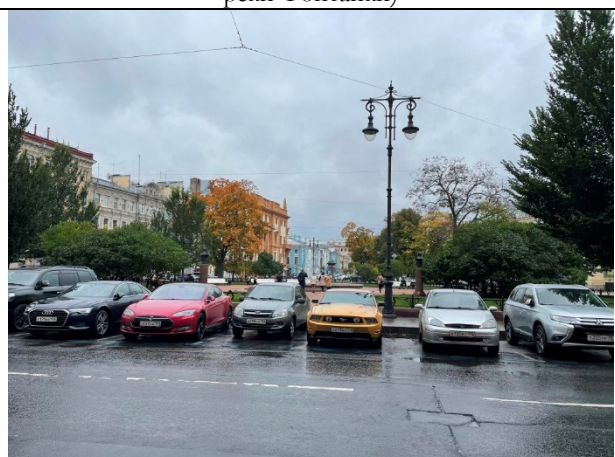


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Манежная площадь)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Инженерная улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Итальянская улица)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Караванная улица)

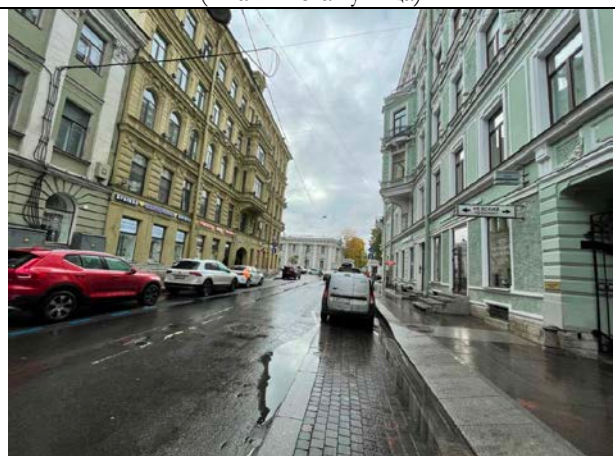


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Караванная улица)



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 (с улицы Невского проспекта)



Фото 22. Вид здания Объекта оценки (с улицы Караванная)



Фото 23. Проход через арку к Объекту оценки

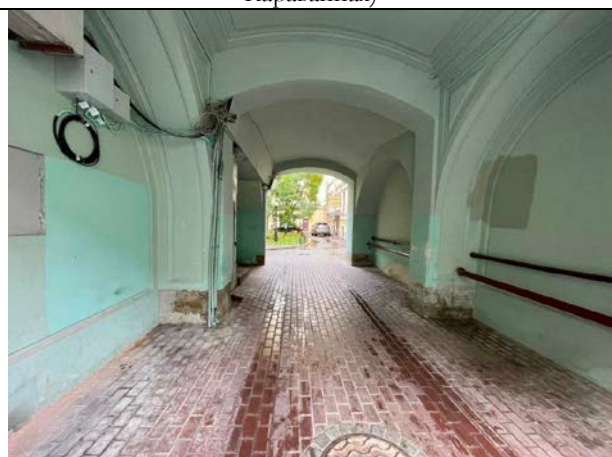


Фото 24. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 25. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 26. Внутри дворовая территория Объекта оценки

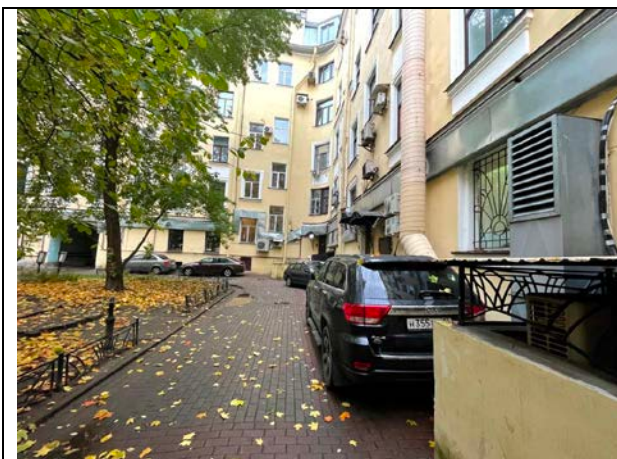


Фото 27. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 28. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 29. Входная группа Объекта оценки

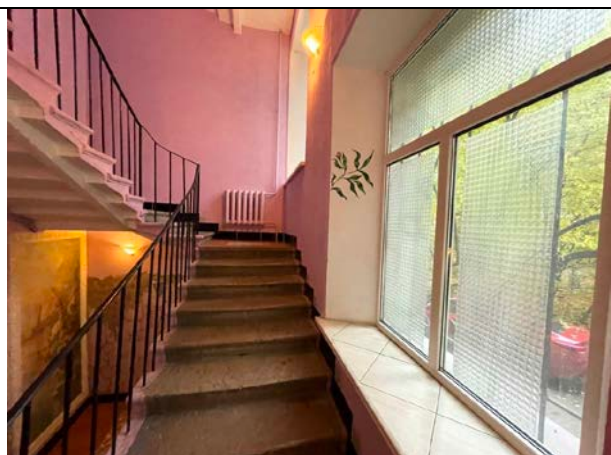


Фото 30. Лестничный проём Объекта оценки

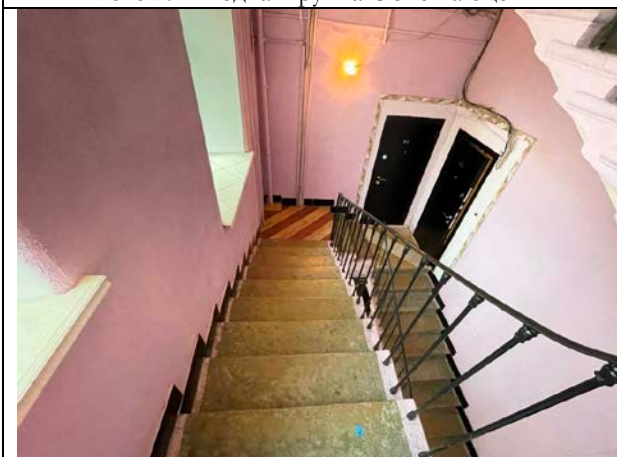


Фото 31. Лестничный проём Объекта оценки

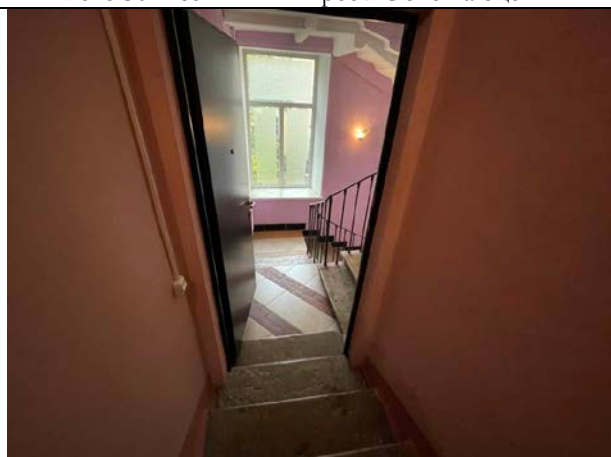


Фото 32. Входная группа Объекта оценки



Фото 33. Входная группа Объекта оценки



Фото 34. Входная группа Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 6 октября 2022 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Караванная, д. 11/64, литера. А, помещение 2-Н

Данные по помещению:

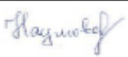
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон*	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001285:3499	8,4	этаж №4*	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: нормальное;
- Занимаемый этаж: 4, без лифта;
- Наличие окон: оконный проем зашит;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления. Согласно письму администрации Центрального района №01-10-11492/21-0-1 от 16.12.2021 на объекте имеются инженерные коммуникации. Конечные сантехнические приборы и приборы отопительной системы демонтированы.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Визуально выявлены перепланировки:
 - демонтированы перегородки и сантехническое оборудование в ч.п.1;
 - зашит оконный проем.

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 встроенное нежилое помещение 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Караванной улице в доме №11/64, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – четвертый, площадь составляет 8,4 кв. м. Вход в помещение осуществляется через общий вход со двора (парадная жилого дома). Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Объект инженерно обеспечен.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен объект оценки, находится на пересечении Караванной улицы и Невского проспекта, является угловым и находится на «красной» линии. Первые этажи здания расположения и соседних зданий, в случае если имеется отдельный вход с улицы, занимают предприятия общепита, различные магазины, салоны красоты и прочее («Л'Этуаль», чебуречная «Брынза», кафе «Иван да Марья», магазин «Натуральная косметика с Бали» магазины одежды) коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как офисы или гостиницы. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 360 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	161 905
Диапазон стоимости, руб.	1 224 000 – 1 496 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 133 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	134 921

*

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.

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