

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

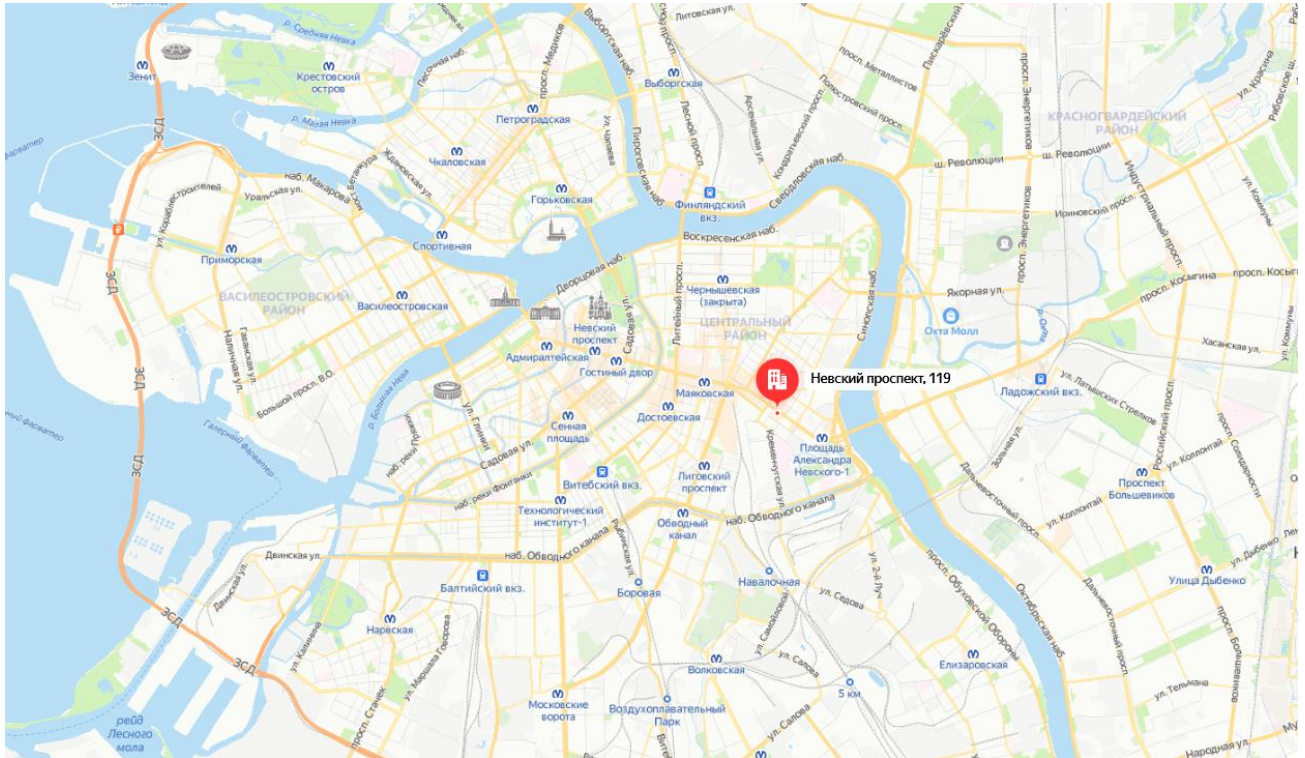
**Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 119, литера А, помещение 7-Н**

**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата оценки: 28 марта 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>

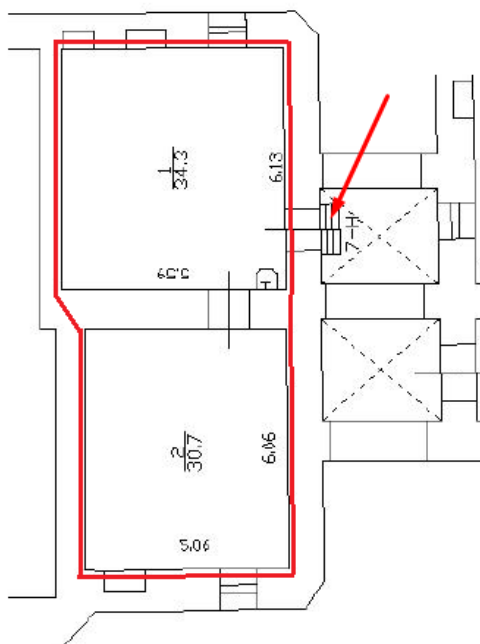
|                                     |                                                         |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер                   | 78:31:0001499:3030                                      |
| Тип здания                          | капитальное                                             |
| Материал                            | кирпичные                                               |
| Состояние по осмотру                | работоспособное                                         |
| Год постройки                       | 1900                                                    |
| Год последнего капитального ремонта | н/д                                                     |
| Этажность                           | 7                                                       |
| 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 | 78:31:0001499:3864                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Общая площадь, кв. м      | 65                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Занимаемый объектом этаж  | подвал                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Состояние (по осмотру)    | неудовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Оконные проемы            | есть (заложены кирпичом, зашиты)                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Вход                      | отдельный вход из-под арки через приямок (со двора)                                                                                                                                                                                                                                      |
| Инженерные коммуникации   | есть (в соответствии с письмом Администрации Центрального района СПб №01-10-3459/22-0-1 от 05.05.2022)                                                                                                                                                                                   |
| Текущее использование     | не используется, в помещении проходят транзитные трубы                                                                                                                                                                                                                                   |
| Наличие перепланировок    | согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 18.04.2022 г., в помещении выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none"><li>• оконный проем в ч.п.1 заложен;</li><li>• оконный проем в ч.п.2 зашит;</li><li>• в стене между ч.п.2 и ч.п. 6/н пробит проход.</li></ul> |

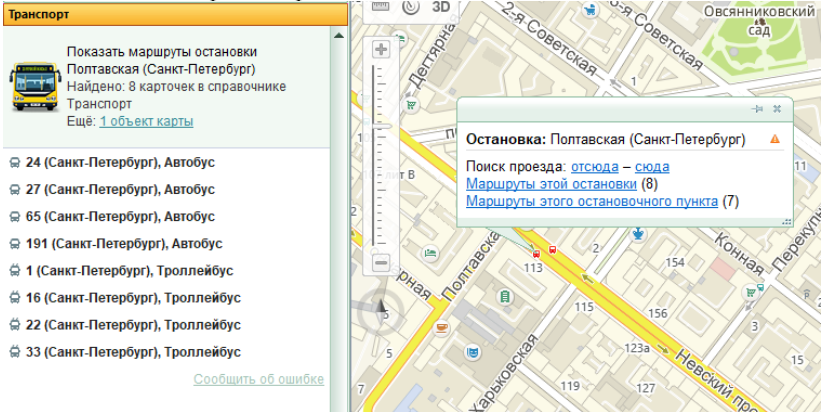
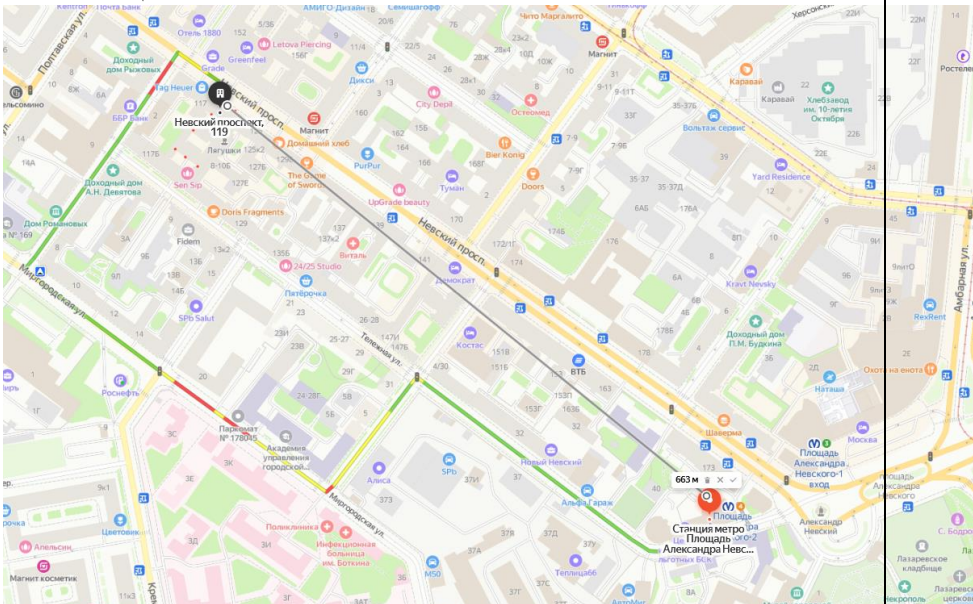
### План помещения



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

<sup>1</sup> Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/73127/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

### 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, является фасадным и формирует фронт застройки Невского проспекта.</p> <p>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 техники «BORK», магазины белья и купальников «Agent Provocateur», магазин часов «Tag Heuer» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (бюро переводов «Луна+») или складские (сфера услуг), 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 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 частности в непосредственной близости расположен сад «Соловьёва-Седого», «Овсянниковский сад», в шаговой доступности расположено множество скверов.</p> <p>Район расположения Объекта оценки также обеспечен множеством социальных объектов (общеобразовательные средние учреждения, детские учреждения, медицинские учреждения и другие).</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>Невский проспект – главная магистраль города Санкт-Петербурга, характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 120 м, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского», согласно данным Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 663 м от Объекта оценки.</p>  |

### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 04.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29952494, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 10.03.2022 № 07-1192/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 119, литера А, на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Д.И. Тырлова».

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.

#### Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Профессора Ивашенцова)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Исполкомская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Харьковская улица)

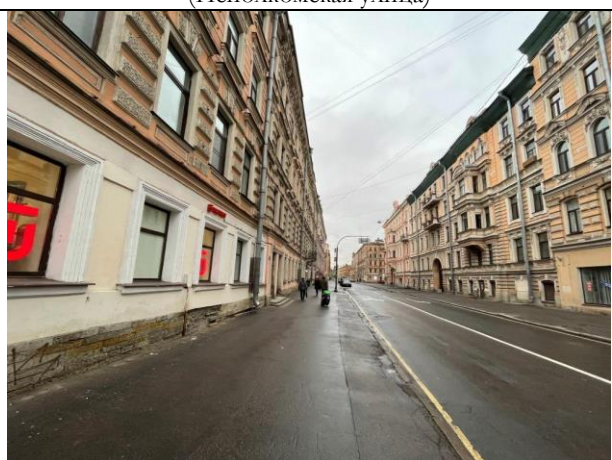


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Перекупной переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Невский проспект)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Невский проспект)



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. Адрес объекта оценки



Фото 17. Вид здания Объекта оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 21. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Входная группа Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

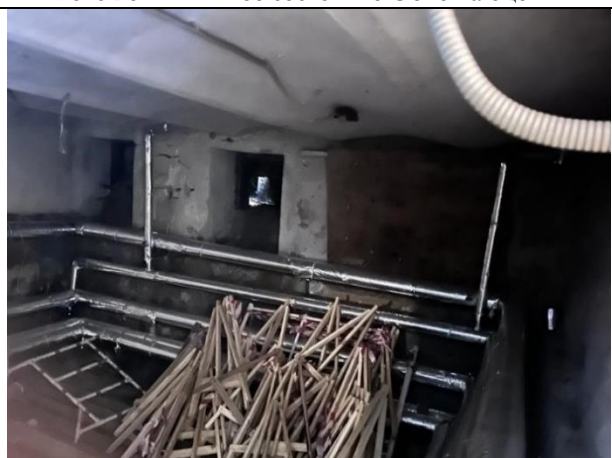


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 28 марта 2023 года

1. Адрес объекта:

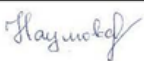
Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 119, литера А, помещение 7-Н

2. Данные по помещению:

| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации* |     |     |      |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|---------------|-----|-----|------|
|   |                             |                |                 |           |              |           | Эл.           | Вод | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0001499:3864          | 65             | подвал          | *         | +*           | *         | +             | —   | —   | —    |

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход из-под арки через приямок (со двора);
- Состояние: неудовлетворительное;
- Оконные проемы есть (заложены кирпичом, защиты);
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения.

|          |                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 Невском проспекте в доме №119, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 65 кв. м. Вход в помещение – отдельный из-под арки через приямок (со двора). Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Оконные проемы имеются (заложены кирпичом, зашиты). В соответствии с письмом Администрации Центрального района СПб №01-10-3459/22-0-1 от 05.05.2022, Объект оценки инженерно обеспечен.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, является фасадным и формирует фронт застройки Невского 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 (магазин техники «BORK», магазины белья и купальников «Agent Provocateur», магазин часов «Tag Heuer» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (бюро переводов «Луна+») или складские (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
- Невский проспект – главная магистраль города Санкт-Петербурга, характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью.
- Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского» расположена на расстоянии около 663 м от Объекта оценки.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет 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>4 000 000</b>      |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС                   | 61 538                |
| Диапазон стоимости, руб.                                    | 3 600 000 – 4 400 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС       | 3 333 333,33          |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС                  | 51 282                |

\* 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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки несколько раз в 2022 и в 2023 году<sup>3</sup> выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

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

<sup>3</sup> <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=115801003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=118645003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=122421003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=127152003>