

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

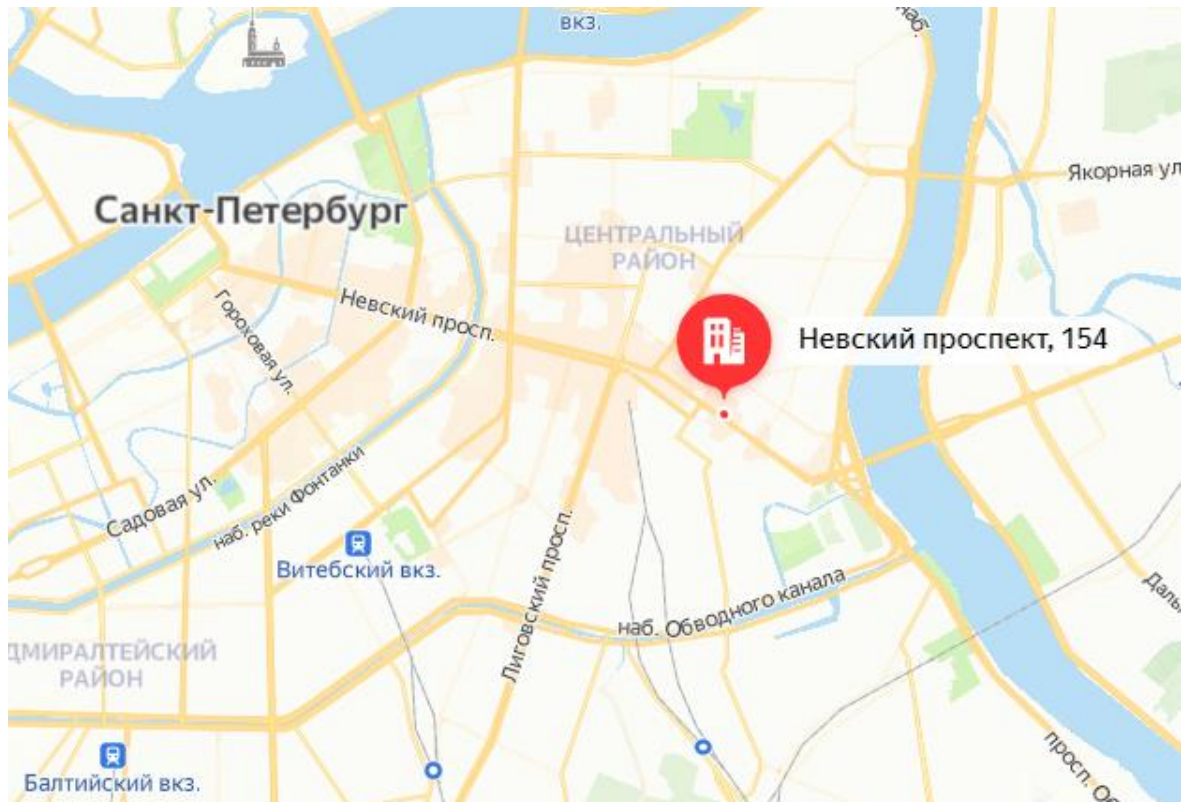
Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 154, литера А, помещение 11-Н

1. Данные об отчете

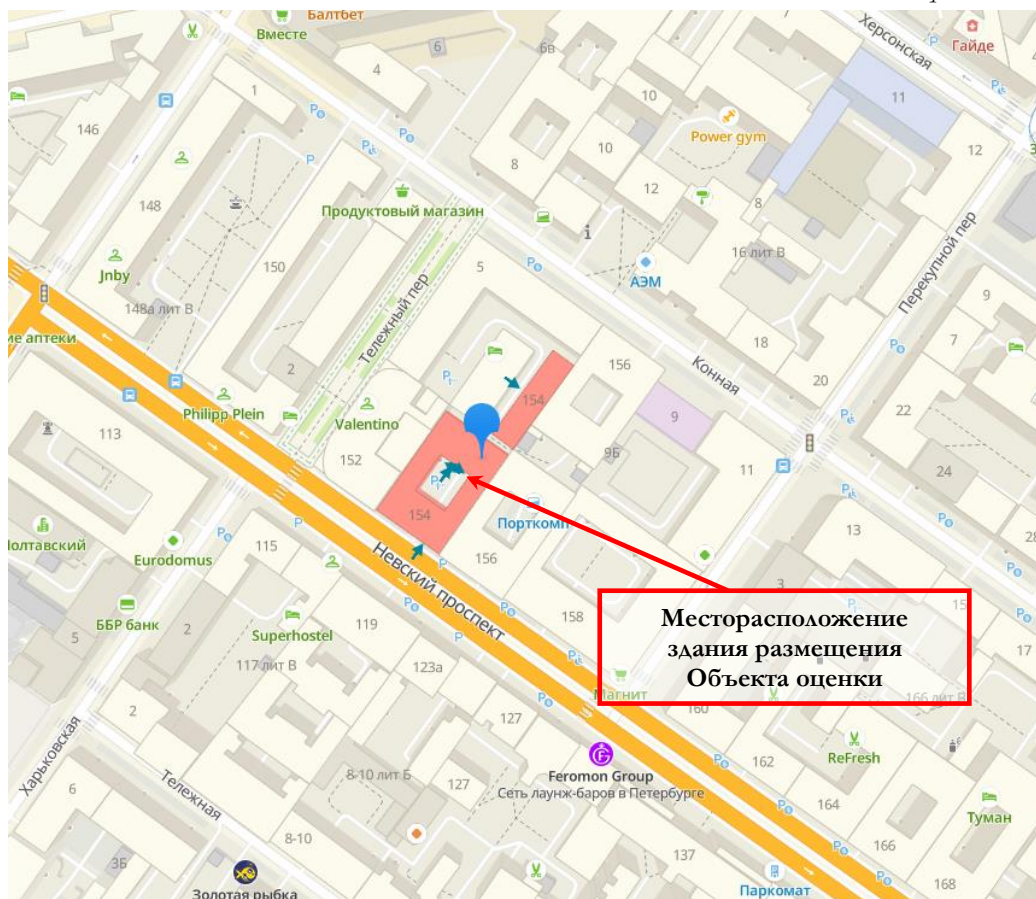
- 1.1. Дата оценки: 05 июля 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001487:3010
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1898
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

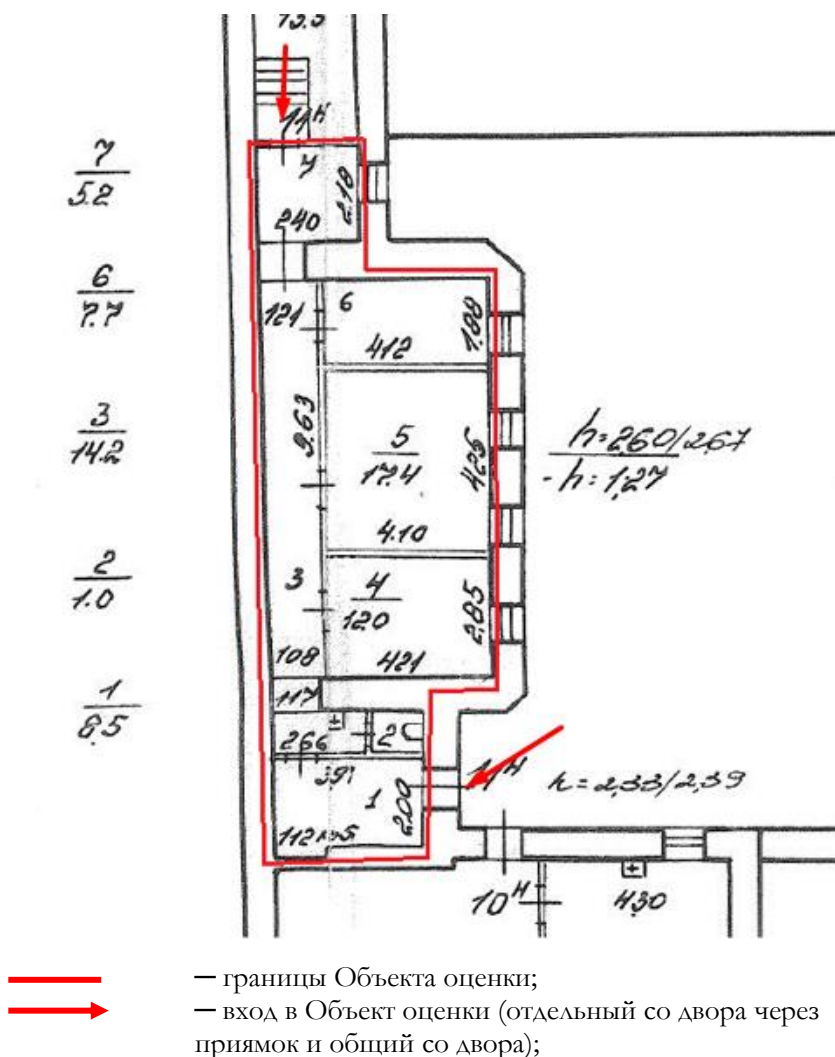
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 13.07.2021 №КУВИ-002/2021-87284177
Кадастровый номер объекта	78:31:0001487:3247	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 13.07.2021 №КУВИ-002/2021-87284177
Общая площадь, кв. м	66	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 13.07.2021 №КУВИ-002/2021-87284177
Занимаемый объектом этаж	подвал	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 13.07.2021 №КУВИ-002/2021-87284177
Состояние	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 01.06.2022 г. и результатом визуального осмотра
Высота помещения	2,6/2,67	В соответствии с планом помещения
Оконные проемы	есть, ориентированы во двор	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный со двора через приямок и общий со двора	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 01.06.2022 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 01.06.2022 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	- в стене между ч.п.1 пом. 11-Н и ч.п.б/н непоименованного помещения оборудован дверной проем, установлена дверь; - перегородка с дверным проемом между ч.п.1и ч.п.3 демонтирована; - перегородка между ч.п.3,5,6 демонтированы, установлена новая перегородка, образована новая ч.п.; - оконный проем в ч.п.7 заложен.	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 01.06.2022 г. и результатом визуального осмотра

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/35872/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

План помещения

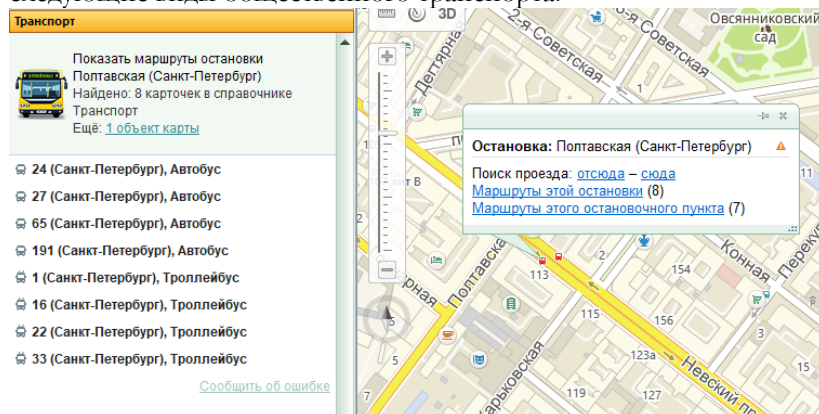


2.3.2. Описание локального окружения

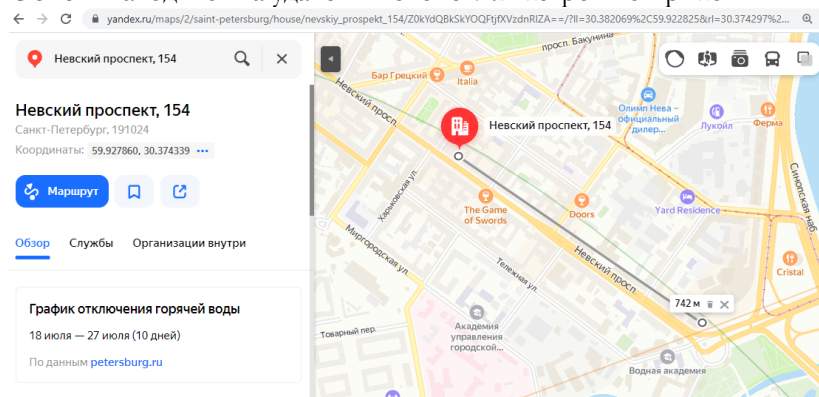
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин одежды «Кашемир и шелк», магазины белья и купальников «Eres», стоматологическая клиника «Золотое Сечение» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы («Greenfeel» и другие), 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 сад «Соловьёва-Седого», «Овсянниковский сад», аллея на Тележном переулке, в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки находится Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Недалеко находится Свято-Троицкая Александро-Невская лавра. Имеется много учреждений культуры и искусства
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.

Транспортная доступность

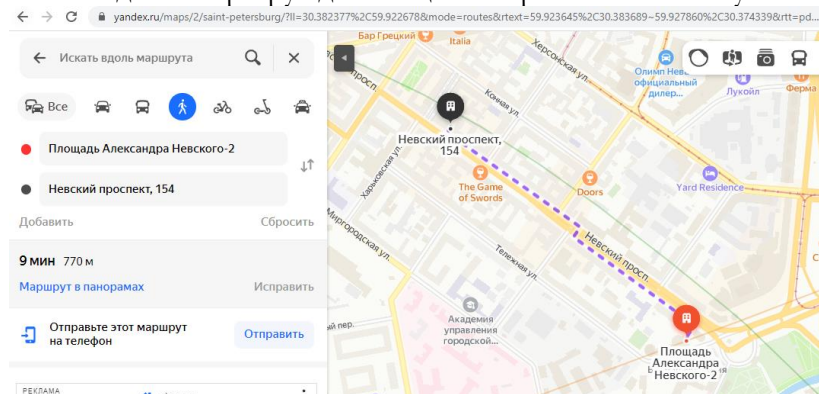
Невский проспект в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 114 метров (1 минута пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта:



От ближайшей станции метро «Площадь Александра Невского-2» Объект находится на удалении около 742 метров по прямой.



Пешеходный маршрут до станции метро займет 9 минут.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 13.07.2021г. № КУВИ-002/2021-87284177 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 13.07.2021 № 07-5585/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 154, литера А, на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом И.И.Пирогова".

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

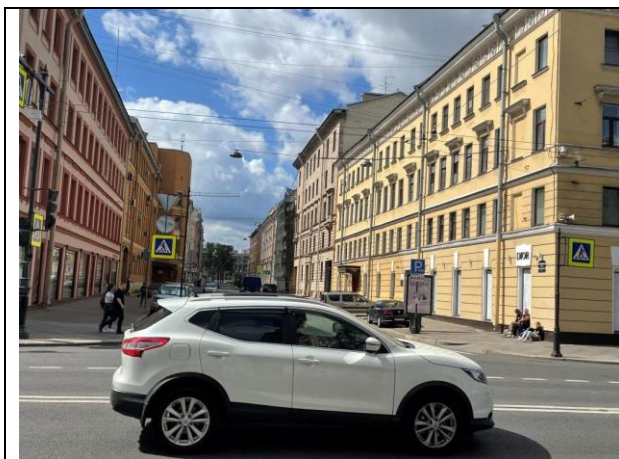


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Харьковская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Конная улица)

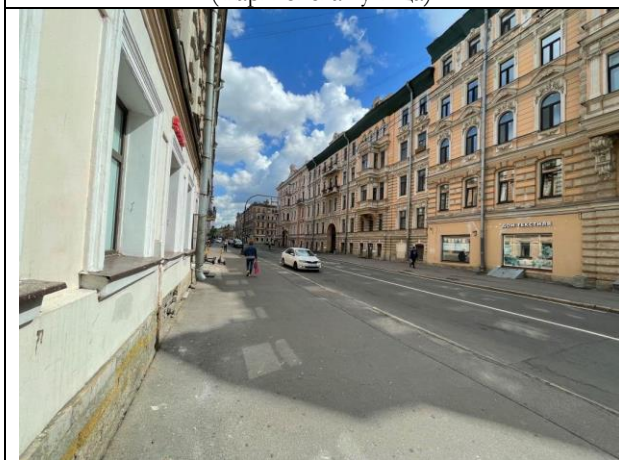


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Перекупной переулок)

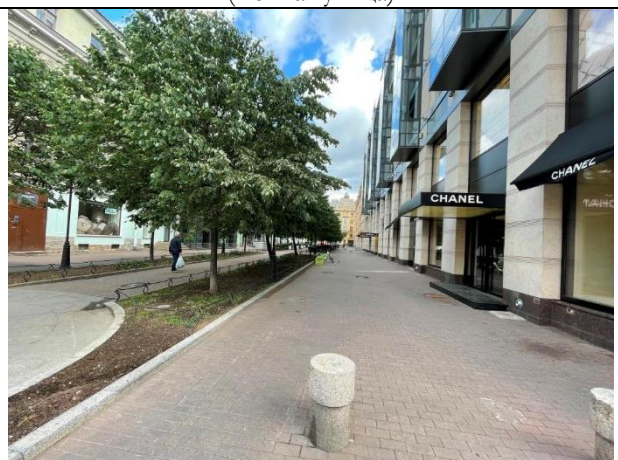


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Тележный переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский 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. Адрес Объекта оценки



Фото 16. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Внутриворобная территория Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки

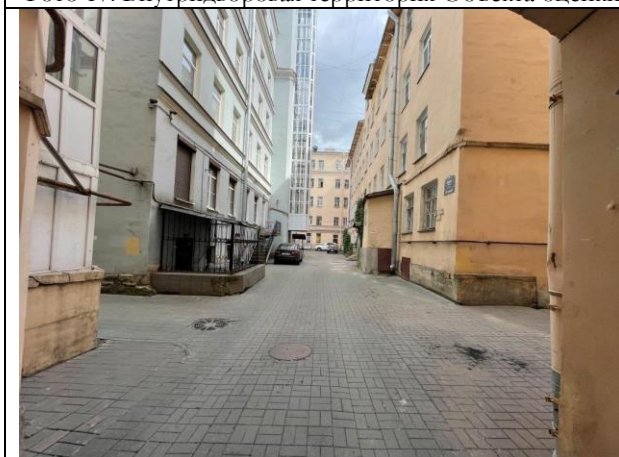


Фото 19. Внутриворобная территория Объекта оценки



Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 23. Входная группа Объекта оценки

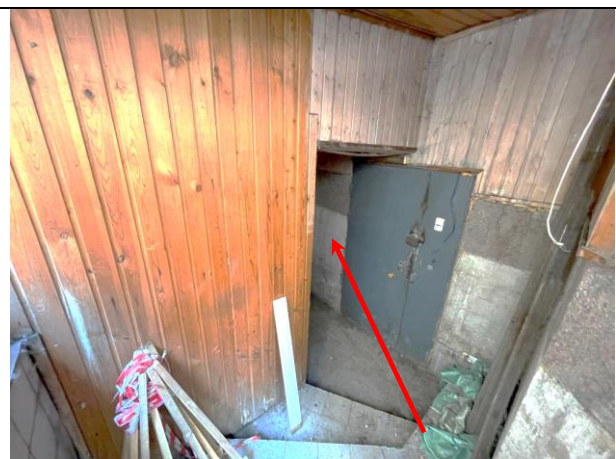


Фото 24. Входная группа Объекта оценки

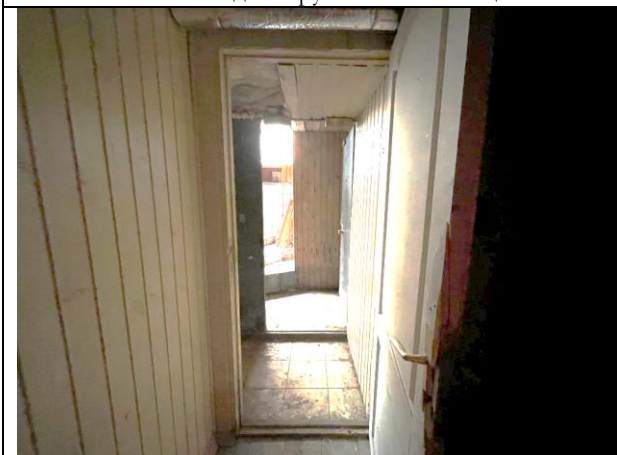


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние 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

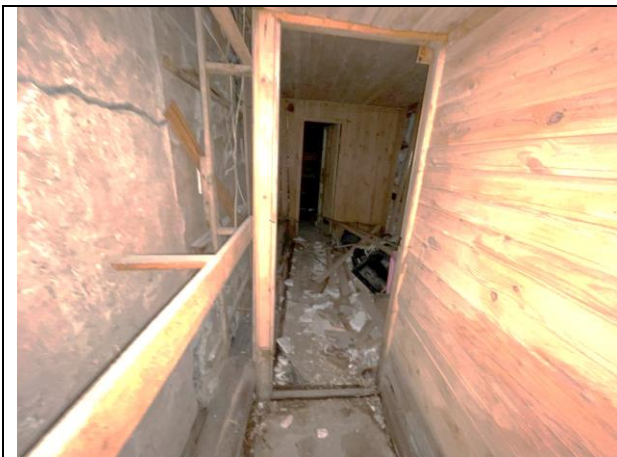


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

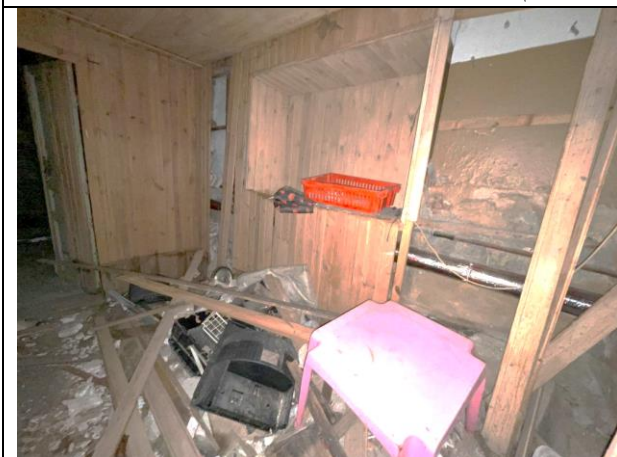


Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

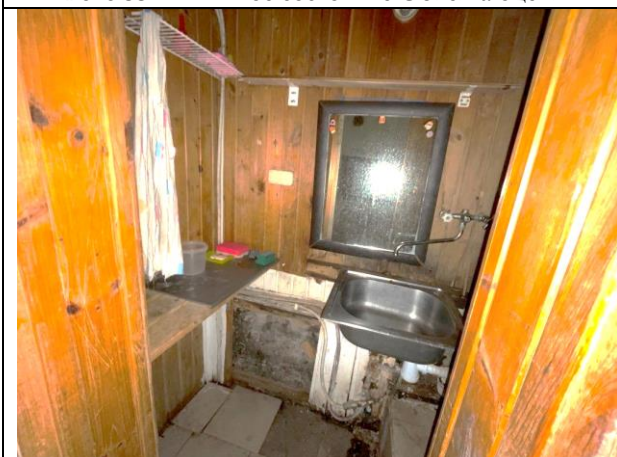


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

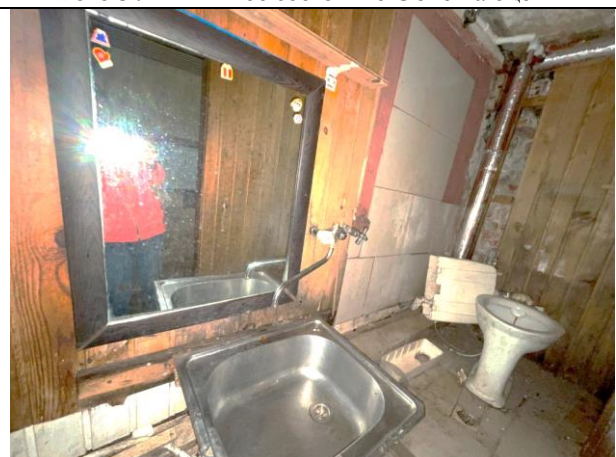


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Входная группа Объекта оценки

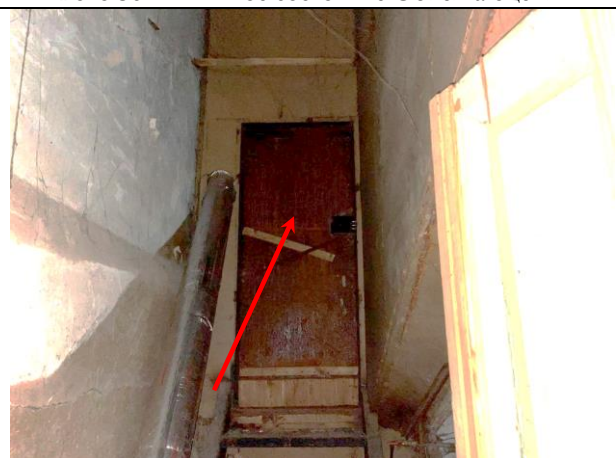


Фото 38. Входная группа Объекта оценки

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 05 июля 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 154, литера. А, помещение 11-Н

2. Данные по помещению:

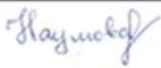
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001487:3247	66	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора через приямок и общий со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Оконные проемы есть, ориентированы во двор;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации. Конечные приборы частично отсутствуют.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 01.06.2022 г. в помещении выявлены перепланировки:
 - в стене между ч.п.1 пом. 11-Н и ч.п.6/н непоименованного помещения оборудован дверной проем, установлена дверь;
 - перегородка с дверным проемом между ч.п.1и ч.п.3 демонтирована;
 - перегородка между ч.п.3,5,6 демонтированы, установлена новая перегородка, образована новая ч.п.;
 - оконный проем в ч.п.7 заложен.

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 11-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Невском проспекте в доме №154, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 66 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора через приямок и общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы ориентированы во двор. Объект 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 (магазин одежды «Кашемир и шелк», магазины белья и купальников «Eres», стоматологическая клиника «Золотое Сечение» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels («Greenfeel» и другие), 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 офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 900 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	74 242
Диапазон стоимости, руб.	4 410 000 – 5 390 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 083 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	61 869

* 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 Объект оценки в 2022 году и в январе 2023 года 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=117772003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=120339003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=124199003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=128459003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=135208003>