

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

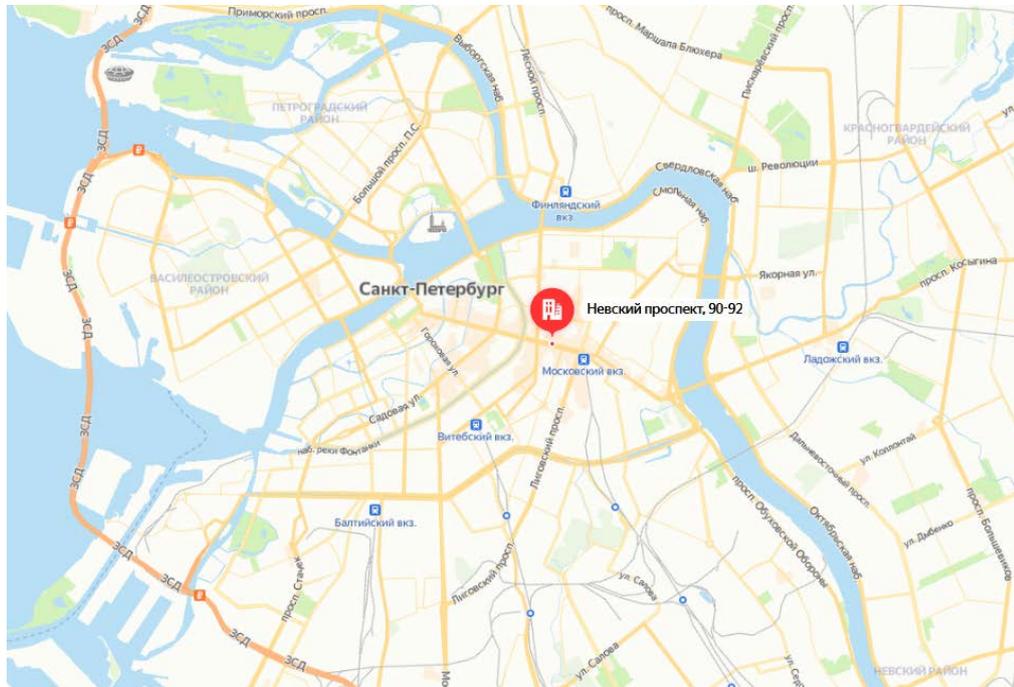
г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 90-92, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

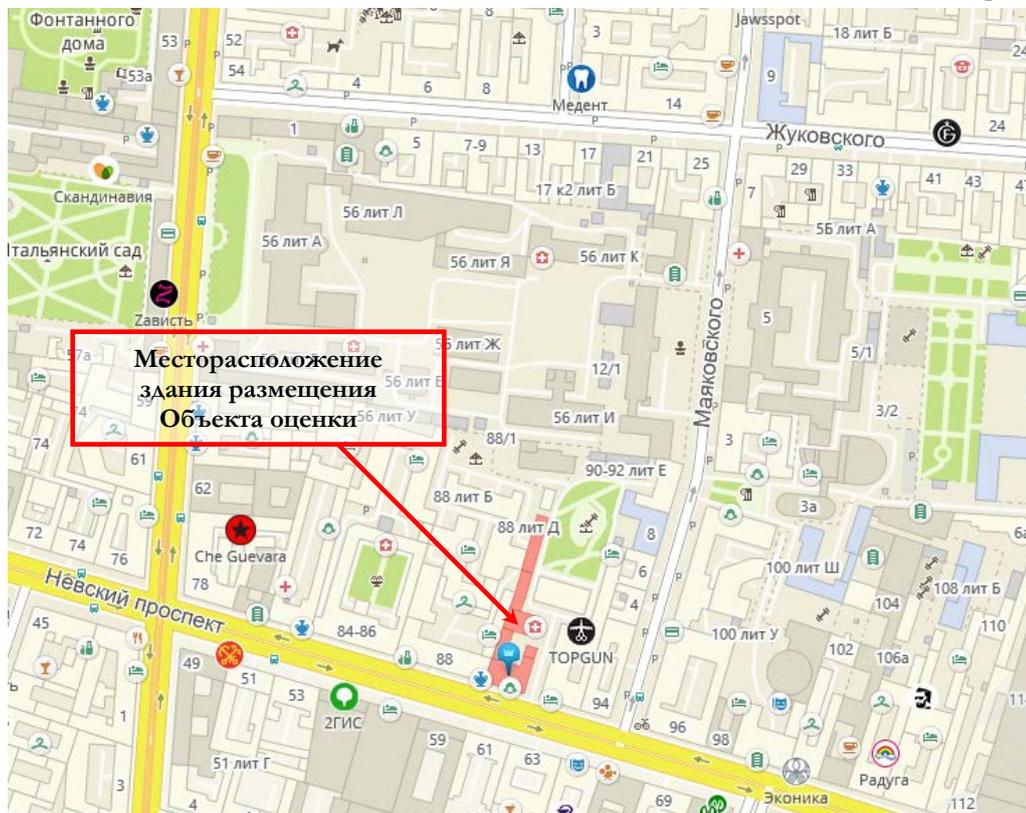
- 1.1. Дата проведения оценки: 29 апреля 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

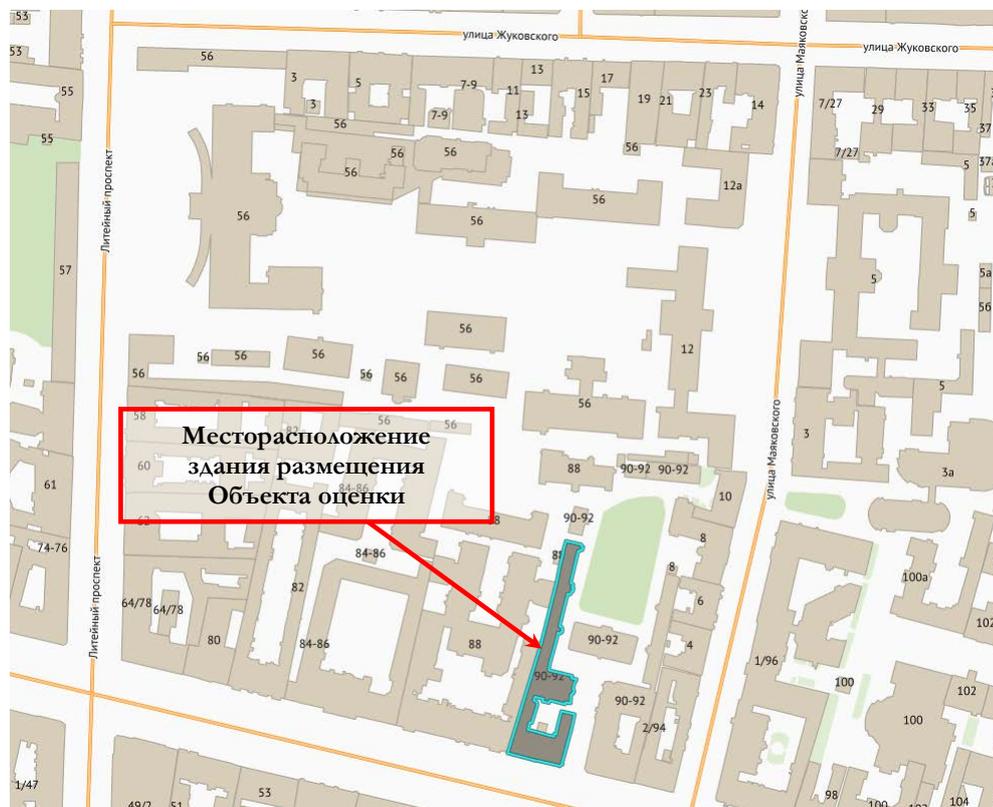
- 2.1. Карта местоположения объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта карты 2ГИС



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1866
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	6, в том числе 1 подземный
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

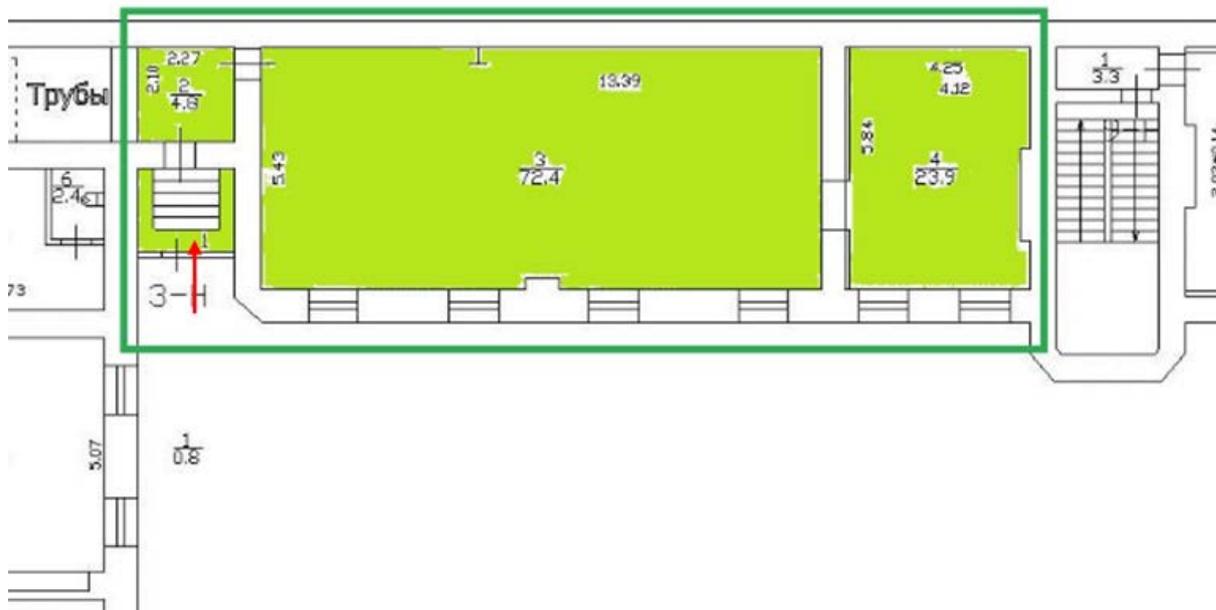
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001219:3673
Общая площадь, кв. м	105,7
Занимаемый объектом этаж	подвал
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные створные
Вход	отдельный вход со двора
Высота помещения, м	2,54
Заглубление, м	1,66
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется, частично захламлено
Наличие перепланировок	<ul style="list-style-type: none"> • в ч.п. 3, 4 установлены перегородки, образующие новые ч.п. • в ч.п. расположен транзитный трубопровод

¹ Согласно данным приведенным на сайте «Росреестр», адрес в сети интернет: <https://pkk.rosreestr.ru>



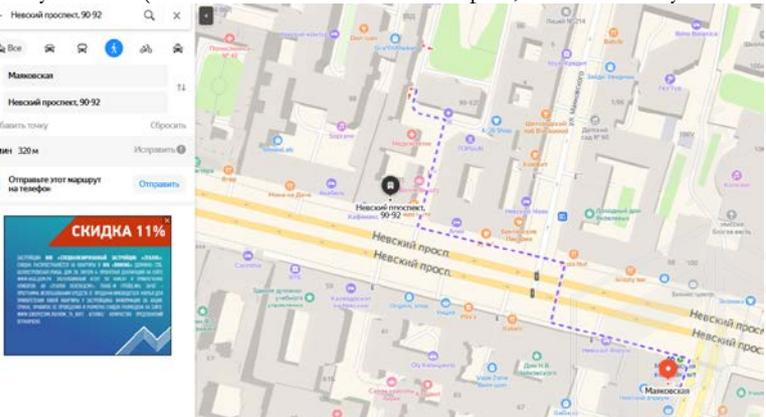
План помещения



Отдельный вход со двора



Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует фронт застройки Невского проспекта – главная магистраль города Санкт-Петербурга. Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин косметики и парфюмерии «Рив Гош», стриптиз-клуб «Alibi», сеть отелей «Travelto» и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, кафе, рестораны и другое. На расстоянии порядка 500 м расположен Итальянский сад и множество скверов.</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>Доступ к объекту оценки не ограничен. Невский проспект характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Литейный проспект/Невский проспект» расположена на Невском проспекте, на удалении около 170 м, где курсируют автобусы №№ 3, 7, 15, 22, 24, 27, 181, 191; троллейбусы №№ 1, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 15, 22; маршрутное такси №№ К-90, К-177, К-258.</p> <p>Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена в шаговой доступности (согласно данным Яндекс-карты, около 4 минут пешком).</p> 

2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.04.2021 г., ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 04.03.2021 №07-1776/21-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90-92, литера А, пом. 3-Н 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

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 01.02.202 1) «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».

2.3.3. Фотографии Объекта оценки

	
Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



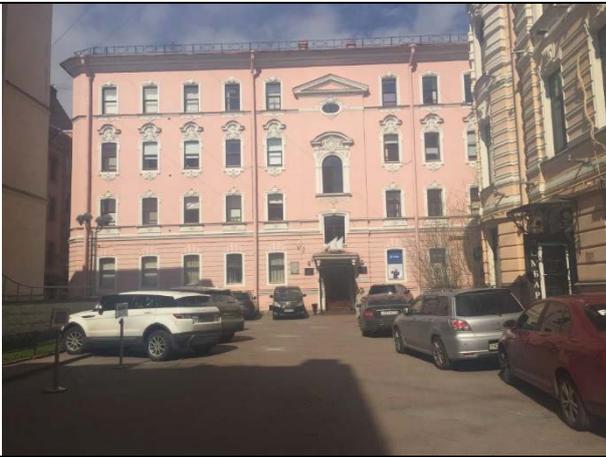


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 7. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 8. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 9. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 10. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 11. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки



Фото 13. Отдельный вход со двора Объекта оценки



Фото 14. Отдельный вход со двора Объекта оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки

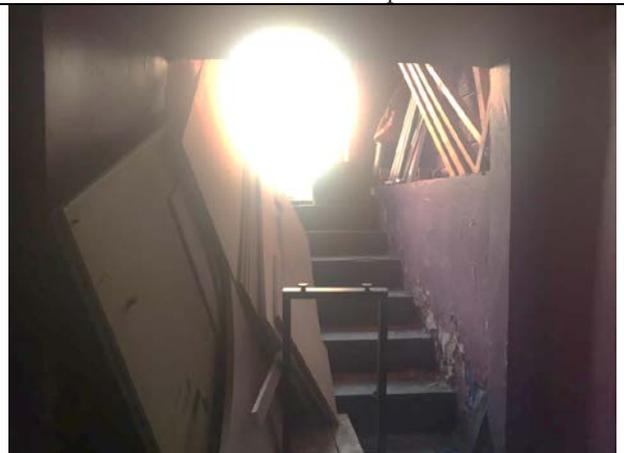


Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



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. 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. Оконная группа Объекта оценки

2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 29 «апреля» 2021 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 90-92, литера А, помещение 3-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кап.
1	78:31:0001219:3673	105,7	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: удовлетворительное.
- Текущее использование: не используется, частично захламлено
- Выявлены перепланировки:
 - в ч.п. 3, 4 установлены перегородки, образующие новые ч.п.
 - в ч.п. расположен транзитный трубопровод.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	<i>Наумова</i>



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга в доме №90-92, литера А на Невском проспекте.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 105,7 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.
- Невский проспект является главной магистралью города Санкт-Петербурга, и характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует фронт застройки Невского проспекта – главная магистраль города Санкт-Петербурга.

Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин косметики и парфюмерии «Рив Гош», стриптиз-клуб «Alibi», сеть отелей «Travelto» и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.

- Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена в шаговой доступности.

Учитывая вышесказанное, а именно хорошую транспортную доступность, а также характеристики самого помещения, в частности повальный этаж расположения и отдельный вход со двора, позволяют позиционировать объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения.

3.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	9 960 000
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	94 229
Диапазон стоимости, руб.	9 430 000 – 10 660 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	8 300 000
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	78 524

