

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенных помещений по адресу:

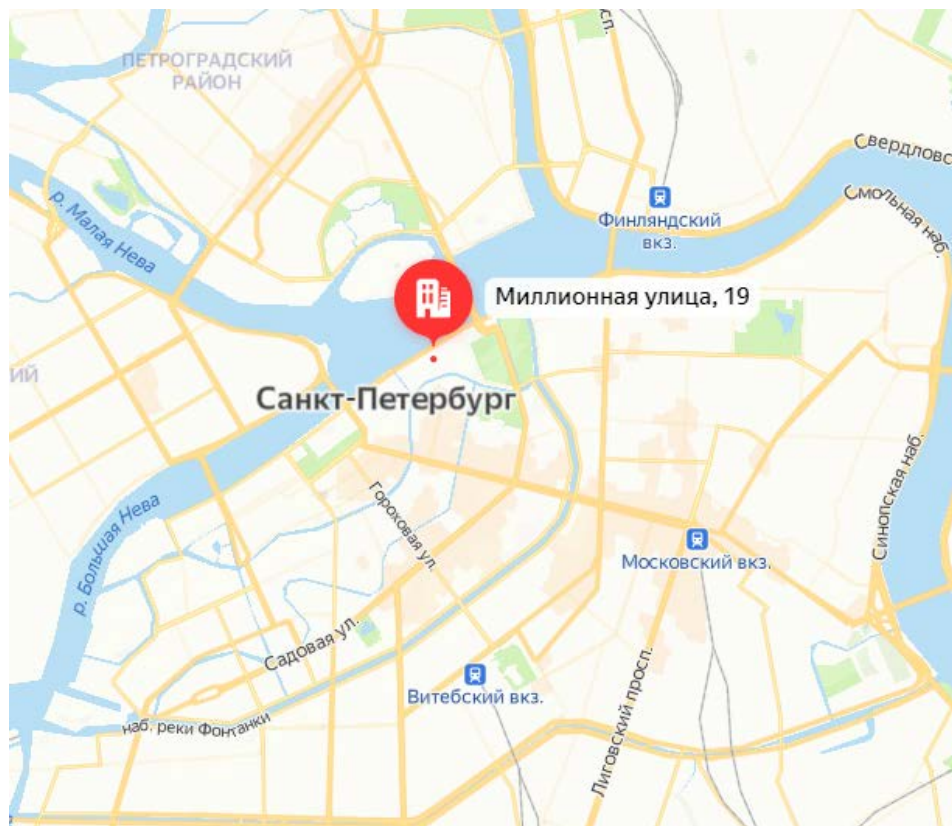
г. Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 19, литера И, помещение 11-Н, 12-Н

1. Данные об отчете

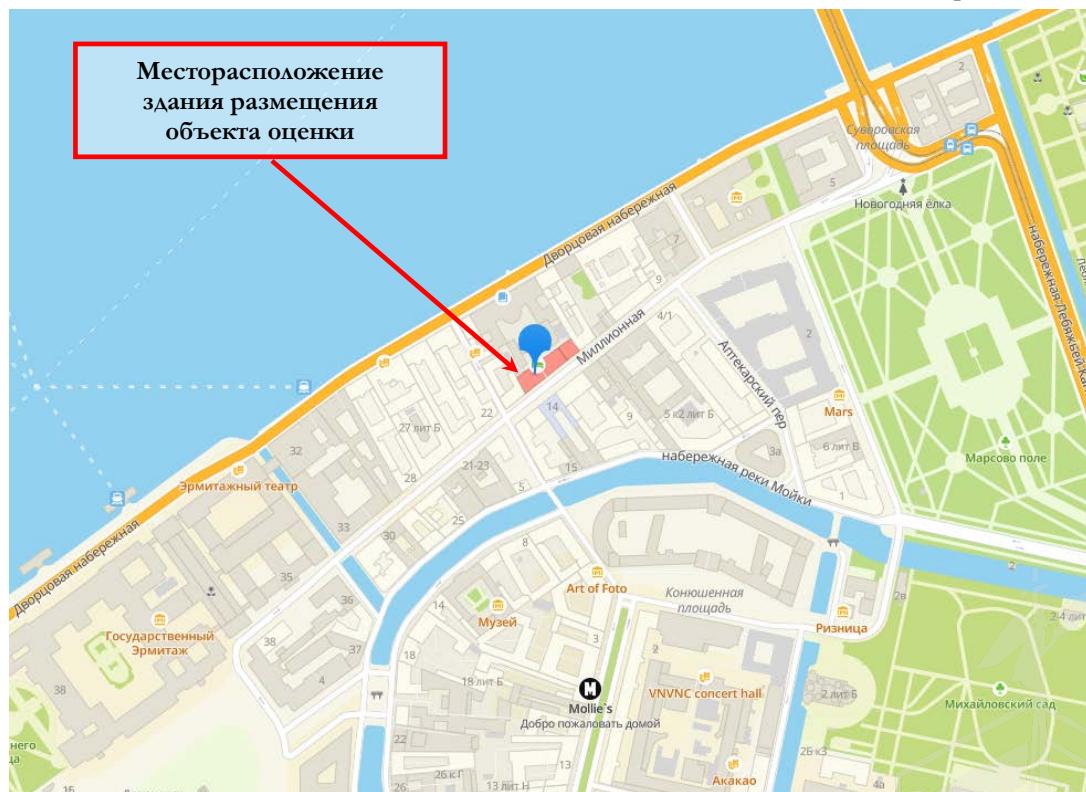
- 1.1. Дата проведения оценки: 20 декабря 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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



Источник: данные сайта в сети интернет РГИС, адрес <https://rgis.spb.ru/mapui/>

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

| | |
|-----------------------------|--|
| Кадастровый номер | 78:31:0001018:2007 |
| Тип здания | капитальное |
| Материал | кирпич |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | 1861 |
| Год последнего кап. ремонта | нет данных |
| Этажность | 4 |
| Инженерная обеспеченность | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение |

2.3. Описание встроенных помещений

2.3.1. Общие характеристики помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 19, литера И, помещение 11-Н

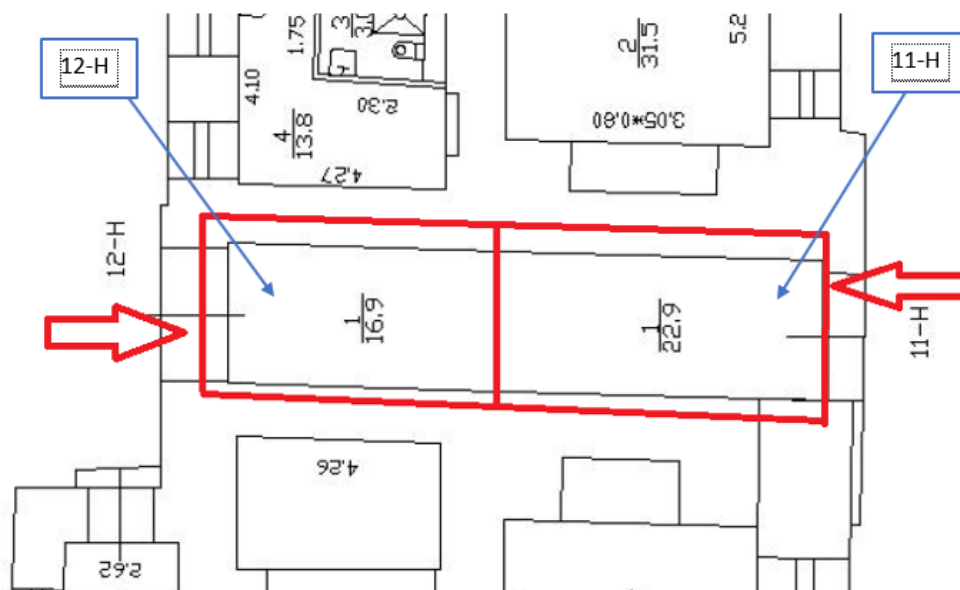
| | |
|---------------------------|---|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001018:2088 |
| Общая площадь, кв. м | 22,9 |
| Занимаемый объектом этаж | первый |
| Высота помещения | 2,6 м |
| Состояние (по осмотру) | удовлетворительное |
| Оконные проемы | отсутствуют |
| Вход | отдельный вход с улицы |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |
| Текущее использование | не используется, захламлено |
| Наличие перепланировок | в помещении оборудован санузел |

2.3.2. Общие характеристики помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 19, литера И, помещение 12-Н

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001018:2089 |
| Общая площадь, кв. м | 16,9 |
| Занимаемый объектом этаж | первый |
| Высота помещения | 2,6 м |
| Состояние (по осмотру) | удовлетворительное |
| Оконные проемы | отсутствуют |
| Вход | отдельный вход со двора |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение |
| Текущее использование | не используется |
| Наличие перепланировок | визуально не выявлены |

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/104751/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

План помещения



→ ВХОДЫ В ПОМЕЩЕНИЯ

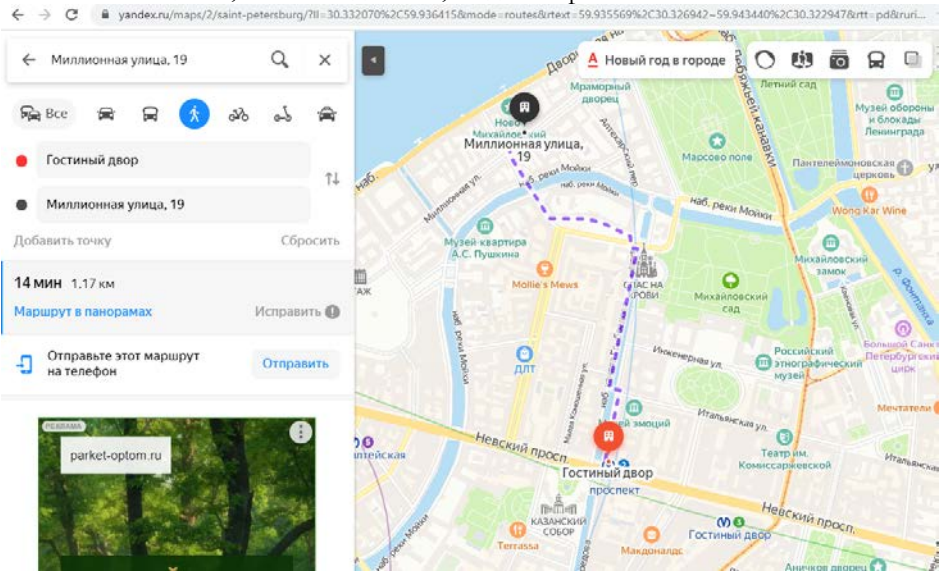
2.3.3. Описание локального окружения

| | |
|---|---|
| <p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p> | <p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Миллионной улицы. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую, сервисную функцию (ресторан Штакеншнейдер, гостиница TimClub, кафе Майдель и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.</p> |
| <p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p> | <p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XIX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p> |
| <p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p> | <p>Объект оценки расположен в ядре исторического центра Санкт-Петербурга, включенного ЮНЕСКО в Список всемирного наследия, в границах Центрального муниципального округа.</p> <p>Для Центрального района города особо престижными локациями и соответственно, особыми ценовыми зонами, является территория «Золотого треугольника», Невский проспект, улицы, прилегающие к Невскому проспекту, а также улицы, примыкающие к историческим памятникам архитектуры, формирующие пешеходные и транспортные потоки.</p> <p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности недалеко от Объекта расположен «Александровский сад», «Сад Зимнего дворца» в шаговой доступности находятся «Марсово поле» и «Михайловский сад». Также в районе местоположения есть много других малых скверов.</p> <p>В районе местоположения расположено много объектов социального значения: среднеобразовательные учреждения, дошкольные учреждения и поликлиники.</p> <p>На территории Объекта оценки расположено много объектов культуры и искусства: Государственный Эрмитаж, Государственная Академическая Капелла Санкт-Петербурга и другие учреждения.</p> <p>В локальном районе расположения объекта имеется много объектов сферы услуг и торговли.</p> |
| <p>Наличие парковки</p> | <p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p> |
| <p>Транспортная доступность</p> | <p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков средняя.</p> <p>Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Суворовская площадь» расположена на пересечении Миллионной и Садовой улиц, на удалении около 6 минут пешком от Объекта оценки, где курсируют следующие</p> |

виды общественного транспорта:

- автобусы №46 и №49
- трамвай №3,
- маршрутное такси К76.

Ближайшая станция метро «Гостиный двор» расположена в 14 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.



2.3.4. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 23.03.2021 г. № КУВИ-002/2021-26487796 и выписки ЕГРН от 23.03.2021 г. № КУВИ-002/2021-26487010 ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Распоряжению КГИОП от 26.04.2016 № 40-65, утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Дворец Великого князя Михаила Николаевича (Ново-Михайловский)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Дворцовая набережная, д. 18, литера А; Миллионная улица, дом 19, литера И (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 №527: Дворцовая наб., 18, Миллионная ул., 19), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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.

В соответствии с Распоряжением КИО от 9.12.2021 №2841-рз Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу Санкт-Петербург, Миллионная ул., д. 19, литера И, пом. 11-Н, пом. 12-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объекты расположены в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Дворец Великого князя Михаила Николаевича (Ново-Михайловский)», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 26.04.2016 № 40-65 (далее – охранный обязательство), 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 оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение Миллионной улицы и Мошкова переулка)

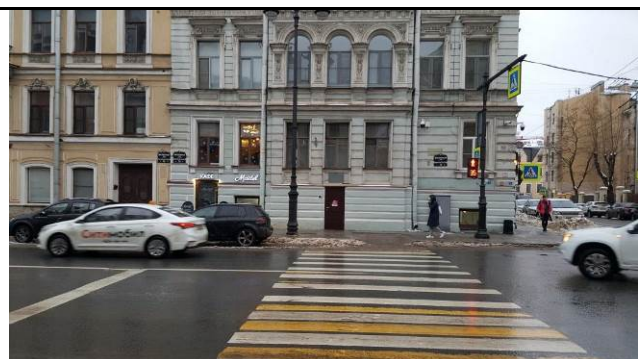


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Миллионная улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение Миллионной улицы и Мошкова переулка)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Миллионная улица)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Миллионная улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Миллионная улица)



Фото 7. Адрес объекта оценки



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 9. Проход через арку к Объекту оценки
(помещению 12-Н)

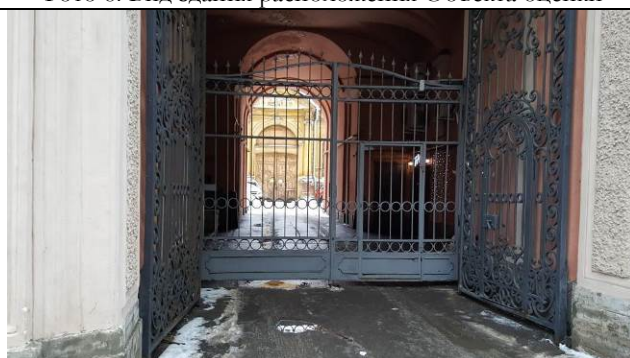


Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки
(помещению 12-Н)



Фото 11. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Вход в Объект оценки (помещение 11-Н)



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 11-Н)



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 11-Н)



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 11-Н)



Фото 19. Входная группа Объекта оценки (помещение 12-Н)



Фото 20. Входная группа Объекта оценки (помещение 12-Н)

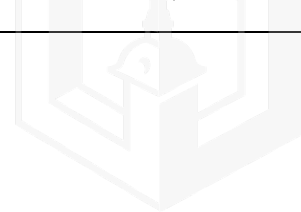




Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 12-Н)



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки 12-Н



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки 12-Н



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки 12-Н



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки 12-Н



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки 12-Н



2.3.5. Акты осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 20 «декабря» 2021 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 19, литера И, помещение 11-Н
2. Данные по помещению:

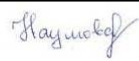
| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации* | | | |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|---------------|------|-----|------|
| | | | | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0001018:2088 | 22,9 | первый | * | — | * | + | + | + | + |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход с улицы;
- Состояние: удовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Наличие перепланировок: визуально выявлено, что в помещении оборудован санузел.

| | |
|----------|---|
| Ф. И. О. | Наумова Я. А. |
| Подпись |  |



А К Т
контрольного осмотра помещения от 20 «декабря» 2021 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 19, литера И, помещение 12-Н
2. Данные по помещению:

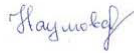
| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации* | | | |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|---------------|------|-----|------|
| | | | | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0001018:2089 | 16,9 | первый | * | — | * | + | — | — | — |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Наличие перепланировок: визуально не выявлено.

| | |
|----------|---|
| 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 встроенные нежилые помещения 11-Н и 12-Н, расположенные на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Миллионной улице в доме № 19, литера И.
- Этаж расположения оцениваемых помещений – первый. Площадь помещений составляет 22,9 кв.м. и 16,9 кв.м. Помещения являются смежными. У каждого помещения имеется отдельный вход. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства в помещении 11-Н – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация; в помещении 12-Н – электричество. Оконные проёмы отсутствуют.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Миллионной улице средняя. Локальное местоположение части Объекта оценки (дворовое расположение помещения 12-Н) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Миллионной улицы. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую, сервисную функцию (ресторан Штакеншнейдер, гостиница TimClub, кафе Майдель и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые
- Объект оценки расположен в ядре исторического центра Санкт-Петербурга, включенного ЮНЕСКО в Список всемирного наследия, в границах Центрального муниципального округа. Для Центрального района города особо престижными локациями и соответственно, особыми ценовыми зонами, является территория «Золотого треугольника», Невский проспект, улицы, прилегающие к Невскому проспекту, а также улицы, примыкающие к историческим памятникам архитектуры, формирующие пешеходные и транспортные потоки.

Вышесказанное, а именно локальное местоположение, а также характеристики самих помещений, в частности: первый этаж расположения и наличие отдельного входа, отсутствие оконных проемов и некоторых коммуникаций позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений универсального коммерческого назначения со складской функцией.

2.5. Результаты проведения оценки

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС | 5 800 000 | |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС | 4 833 333,33 | |
| Стоимость Объекта оценки в составе помещений | помещение 11-Н | помещение 12-Н |
| Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС | 3 810 000 | 1 990 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 166 376 | 117 751 |
| Диапазон стоимости, руб. | 3 429 000 - 4 191 000 | 1 791 000 - 2 189 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 3 175 000 | 1 658 333,33 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 138 646 | 98 126 |

