

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

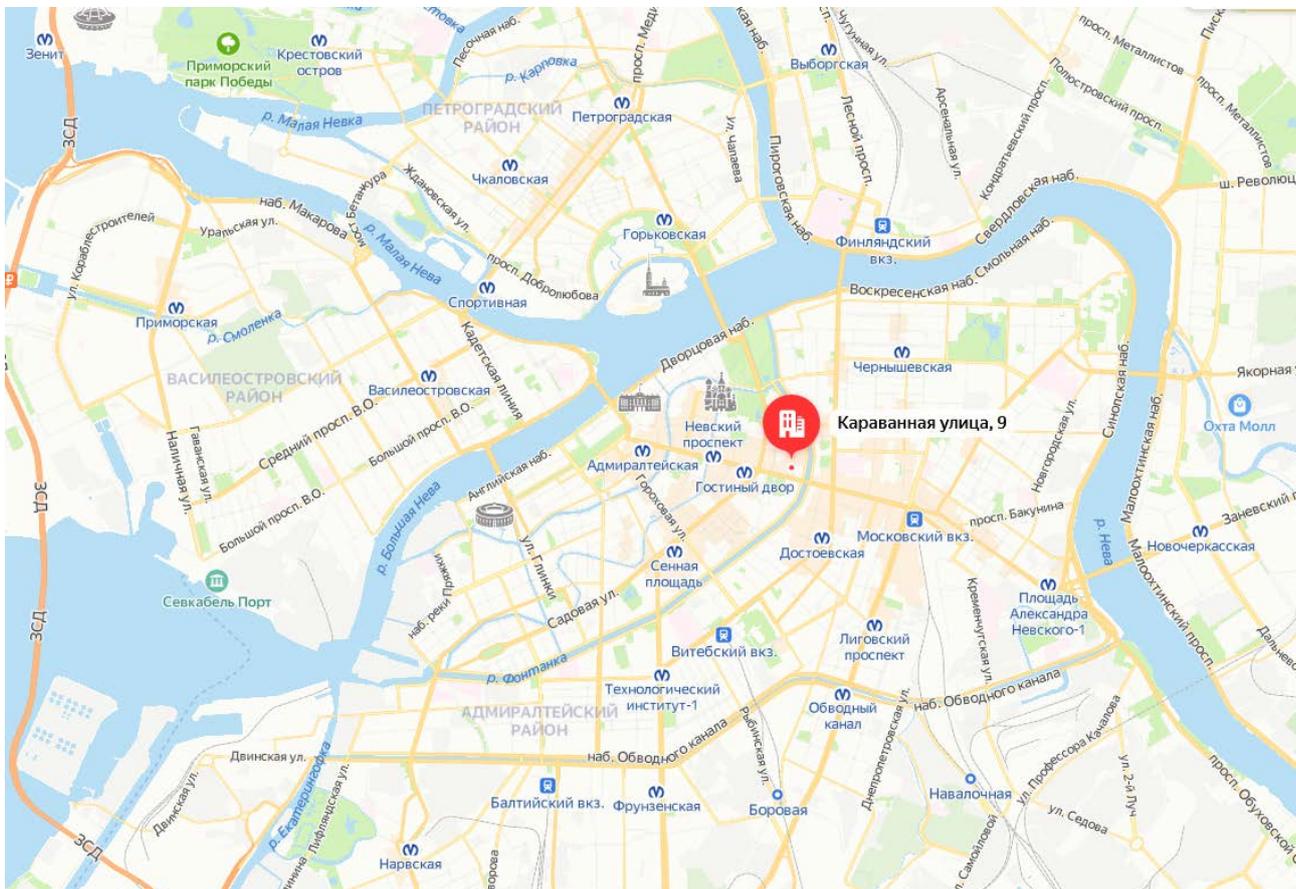
Санкт-Петербург, Караванная улица, дом 9, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

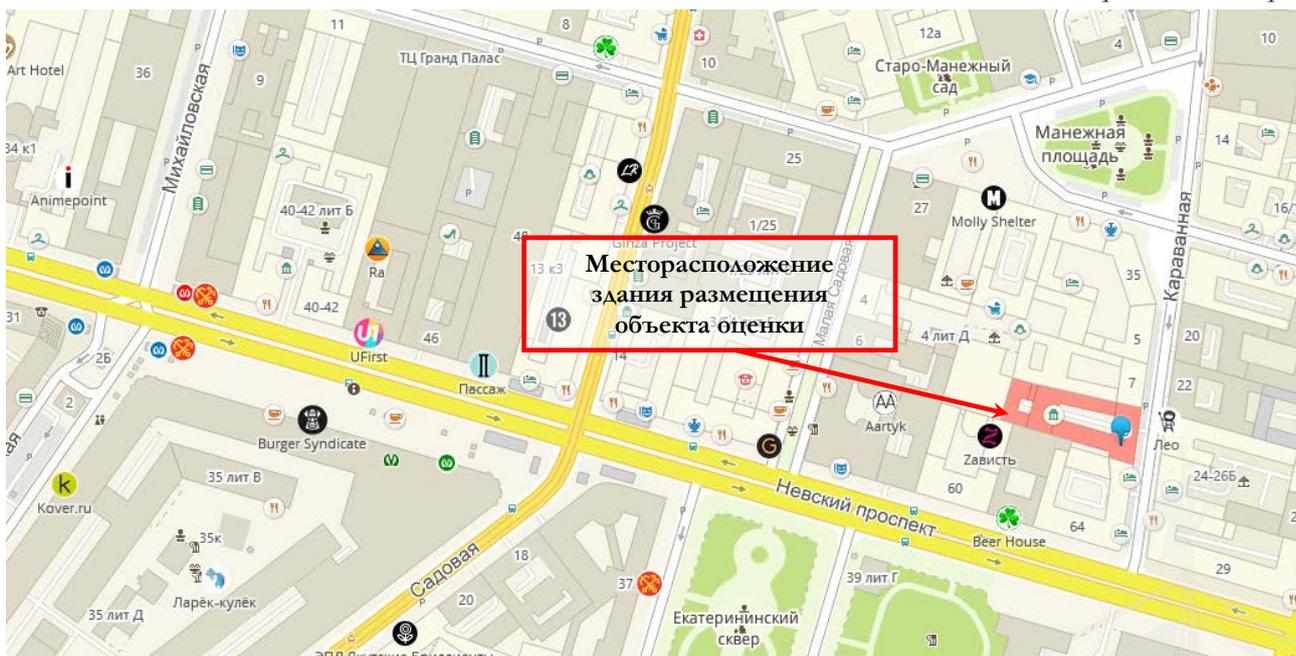
- 1.1. Дата проведения оценки: 09 августа 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001285:3006
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1916
Год последнего кап. ремонта	н/д
Количество этажей	7, в том числе подвал, цокольный
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	78:31:0001285:3437
Общая площадь, кв. м	17,9
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	3,9 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	По результатам визуального осмотра выявлены элементы электроснабжения и отопления. Согласно Письму Администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 02.02.2022 № 01-10-4/22-0-1, оцениваемое помещение инженерно обеспечено.
Наличие перепланировок	согласно Акту осмотра объекта нежилого фонда от 25.01.2022 г. перепланировки не выявлены, в помещении находится технический приемок
Текущее использование	помещение не используется

План помещения

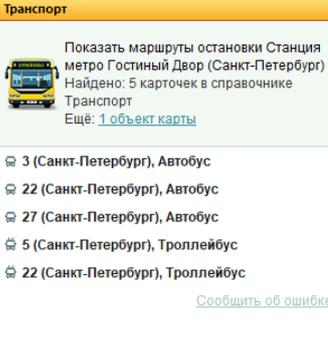
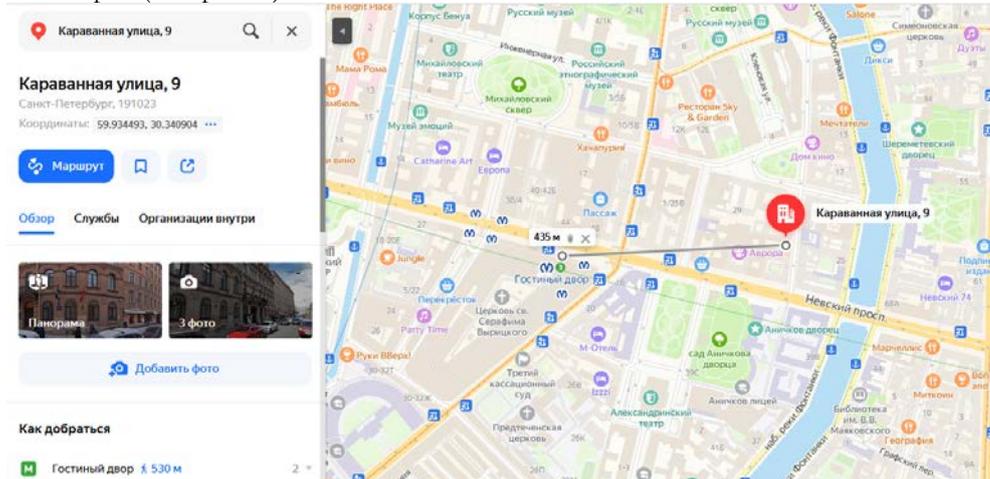


- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки (отдельный со двора)

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 «красной» линии Караванной улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (кафе «Бахус», бар «G&g», кафе «Одесса-мама», магазин чая «Geotea» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (нотариус Карпунина О.В., адвокатское бюро «Право» и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.
--	---

¹ <https://pkk.rosreestr.ru>

Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	<p>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».</p> <p>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.</p> <p>Район расположения насыщен деловыми и торговыми центрами, в частности в непосредственной близости расположен универмаг «Большой Гостиный двор». Имеется множество объектов социального назначения.</p>
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Караванной улице в локации Объекта оценки характеризуется как высокая. В непосредственной близости расположен Невский проспект (~60 м от Объекта оценки), который является главной магистралью города.</p> <p>Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Невском проспекте, на удалении около 3 минут пешком от Объекта оценки, где курсируют следующие маршруты общественного транспорта:</p>  <p>От ближайшей станции метро «Гостиный двор» Объект находится на удалении около 435 метров (по прямой).</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.06.2022г. № КУВИ-001/2022-95941287, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 23.03.2022 № 07-1298/22-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Караванная улица, дом 9, литера А на основании Закона Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" от 02.07. 1997 № 141-47 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом жилой страхового общества "Саламандра и др."".

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.

Согласно письму КГИОП от 10.06.2022 № 01-43-12689/22-0-1, в ответ на просьбу выдать заключение КГИОП об условиях конкурса, предусмотренного Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», сообщает следующее, что Распоряжением КГИОП от 06.05.2020 № 07-19-178/20 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца Объекта (далее – охрannое обязательство). Пунктом 25 охрannого обязательства определен перечень необходимых работ по сохранению Объекта, а также сроки их выполнения:

- в течении 23 месяцев со дня утверждения охрannого обязательства в установленном законом порядке выполнить ремонт крыши Объекта;
- в течении 47 месяцев со дня утверждения охрannого обязательства в установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию дворовых фасадов Объекта;

Учитывая изложенное, условиями конкурса необходимо предусмотреть выполнение указанных требований охрannого обязательства.

Акт отнесения помещений, расположенных в Здании, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, в КГИОП отсутствует.

Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Манежная площадь)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Фонтанки)

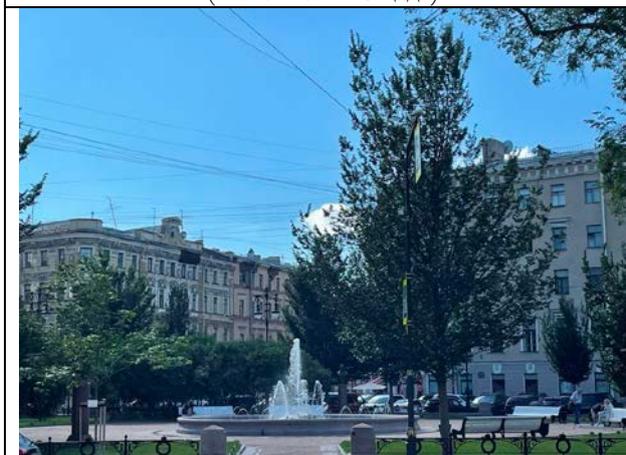


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Ново-Манежный сквер)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Итальянская улица)





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



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Караванная улица)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки

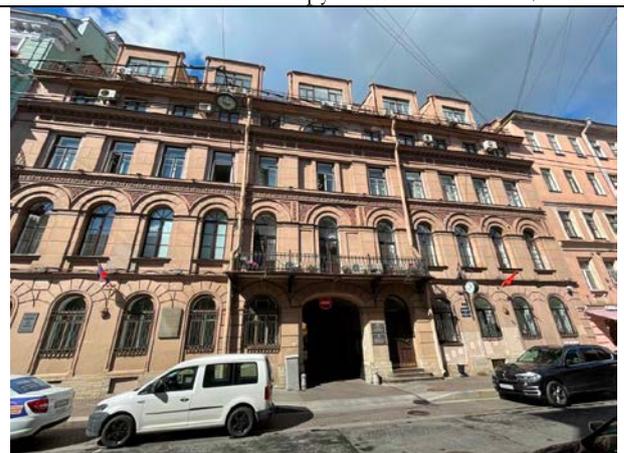


Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 19. Адрес Объекта оценки

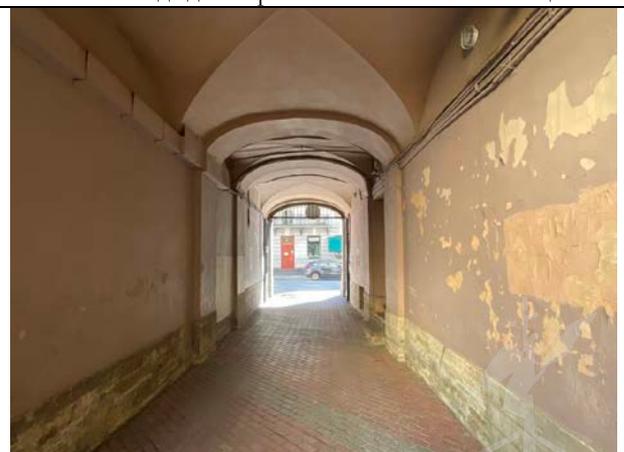


Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки

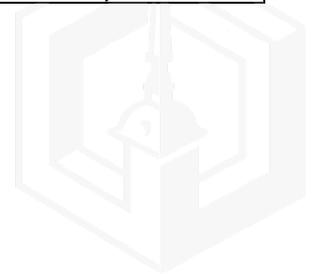




Фото 21. Внутри дворовая территория здания
расположения Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория здания
расположения Объекта оценки



Фото 23. Внутри дворовая территория здания
расположения Объекта оценки



Фото 24. Вход (отдельный со двора) и
окно Объекта оценки



Фото 25. Вход (отдельный с улицы) и
окно 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



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 09 «августа» 2022 года

1. Адрес объекта:

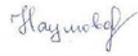
Санкт-Петербург, Караванная улица, дом 9, литера А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001285:3437	17,9	1 этаж	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения и отопления.

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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Караванной улице в доме №9, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 17,9 кв. м. Вход в помещение отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно обеспечен.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Караванной улице в локации Объекта оценки характеризуется как высокая. В непосредственной близости расположен Невский проспект (~60 м от Объекта оценки), который является главной магистралью города.

Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.

- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии Караванной улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (кафе «Бахус», бар «G&g», кафе «Одесса-мама», магазин чая «Geotea» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (нотариус Карпунина О.В., адвокатское бюро «Право» и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.
- Ближайшая станция метро «Гостиный двор», согласно данным Яндекс-Карты, расположена на расстоянии около 435 м от Объекта оценки.

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	3 170 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	177 095
Диапазон стоимости, руб.	2 853 000 – 3 487 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 641 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	147 579

