

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

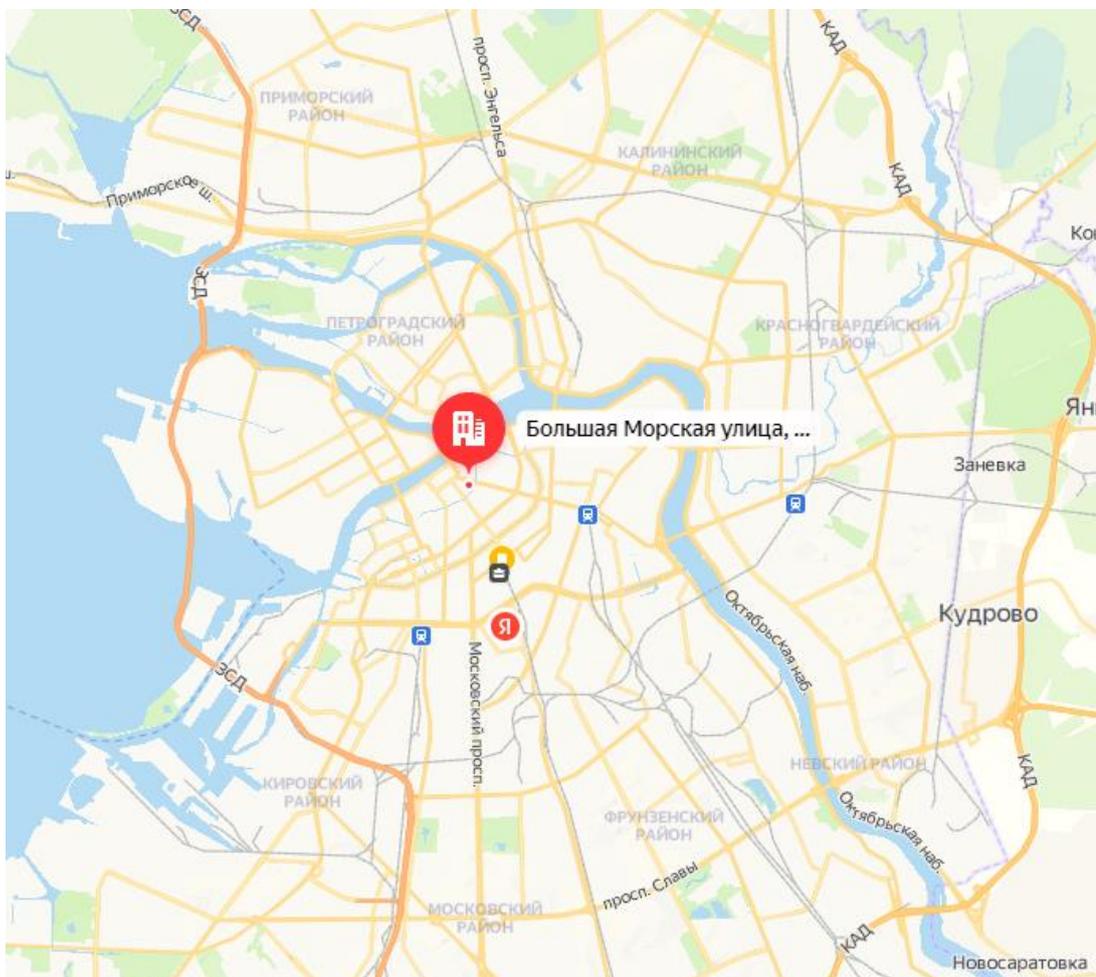
Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 11, литера А, помещение 7-Н

1. Данные об отчете

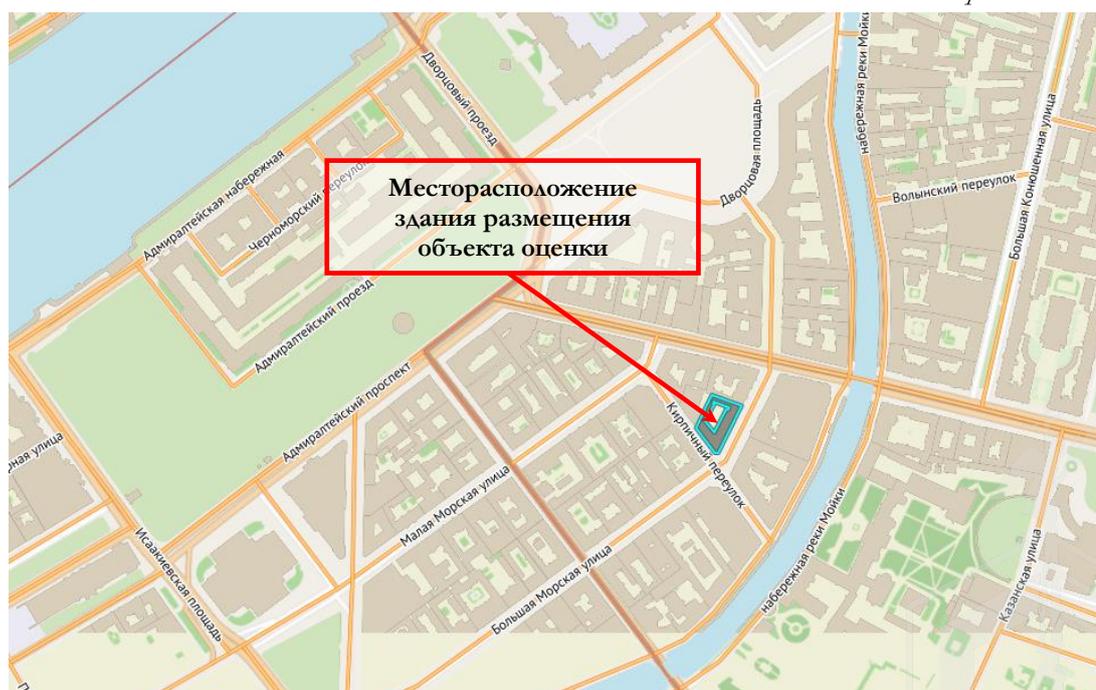
- 1.1. Дата проведения оценки: 28 октября 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001182:2003
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего кап. 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
Кадастровый номер объекта	78:31:0001182:2204
Общая площадь, кв. м	11,6
Занимаемый объектом этаж	1
Высота помещения	2,9 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление (по результатам визуального осмотра)
Наличие перепланировок	визуально не выявлено
Текущее использование	не используется

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

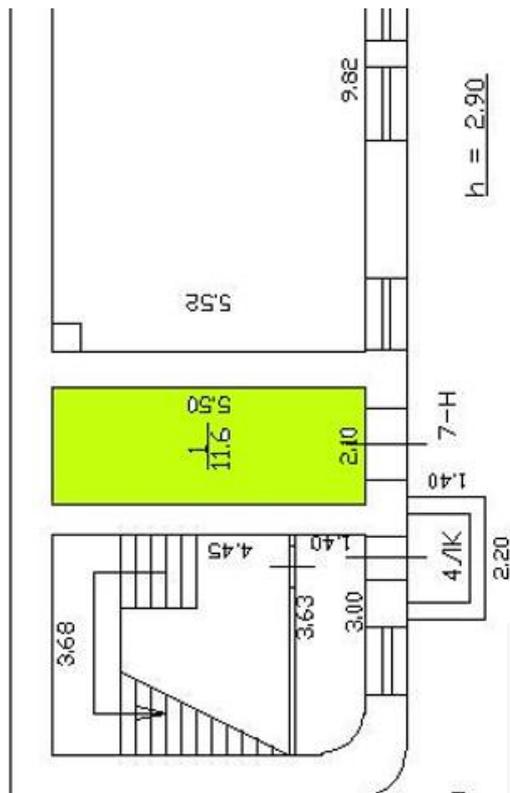


План этажа

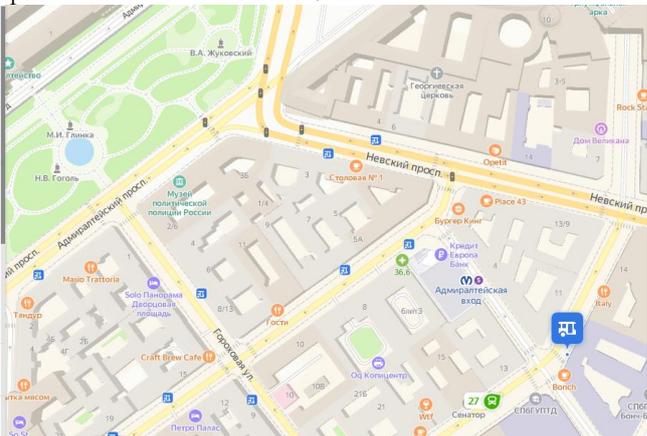
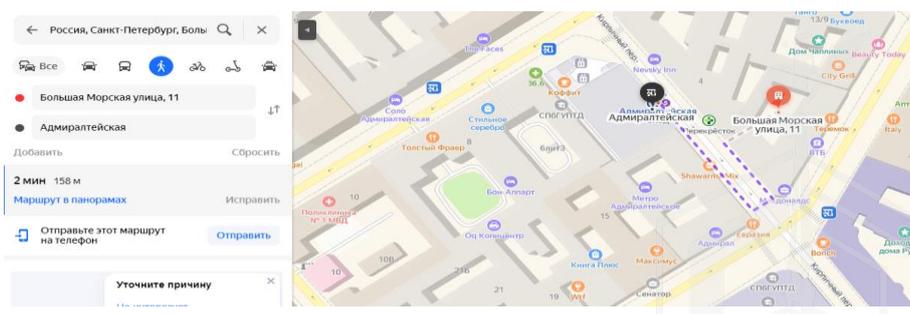
1 И ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖИ



План помещения



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, находится на пересечении Большой Морской улицы и Кирпичного переулка. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются для размещения предприятий сервисного обслуживания клиентов, общественного питания и магазинов (ресторан «Мариос пицца», магазин «Перекресток», отделение банка ВТБ и т.п.). 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 среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Здание, в котором расположен объект оценки находится в непосредственной близости от центральной улицы Санкт-Петербурга – Невский проспект, а также от станции метрополитена Адмиралтейская. Рядом с местом расположения Объекта оценки имеется много объектов культуры, искусства и зон рекреации – Адмиралтейство, Александровский сад, Дворцовая площадь, Зимний дворец, Здание Главного штаба и т.д. Напротив объекта расположен университеты СПбГУТ им. Бонч-Бруевича и СПбГУПТ (Институт текстиля и моды).</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен на первом этаже. Вход отдельный со двора.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Вход и въезд во двор с Кирпичного переулка. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на близлежащих улицах характеризуется высокой интенсивностью. Движение по Большой Морской улице одностороннее в направлении в сторону Невского проспекта. Ближайшая остановка общественного транспорта «Невский проспект. Станция метро Адмиралтейская» расположена на Большой Морской улице напротив здания расположения Объекта оценки.</p>  <p>Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена в 2-х минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.03.2022 № КУВИ-001/2022-28718414, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 04.03.2022 № 07-1117/22-0-1 и Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большая Морская улица., дом 11, литера А, пом. 7-Н на основании Приказа председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом П.П. Жако».

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

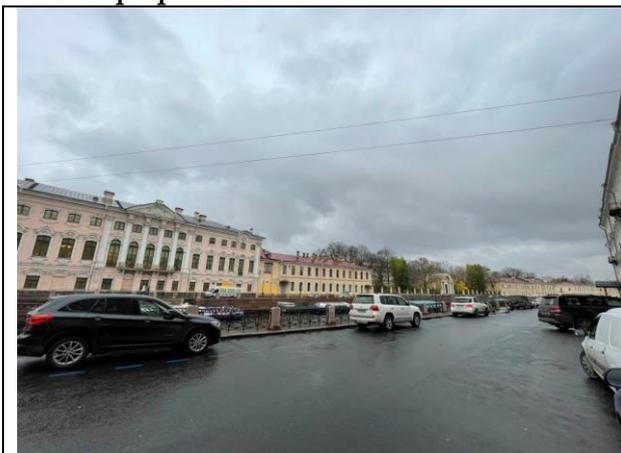


Фото 1. Ближайшее окружение Объектов оценки (набережная реки Мойки)



Фото 2. Ближайшее окружение Объектов оценки (Невский проспект)

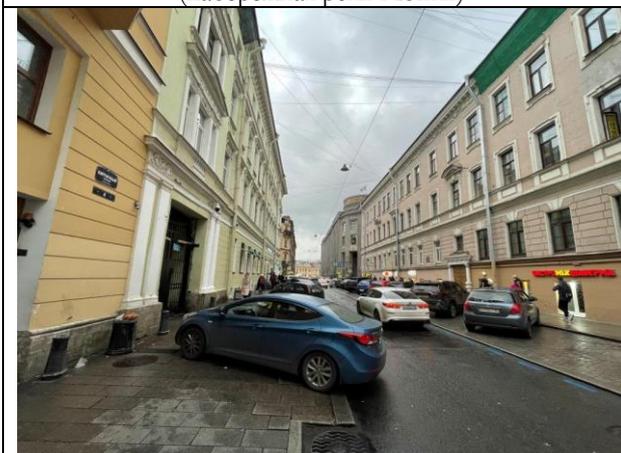


Фото 3. Ближайшее окружение Объектов оценки (Кирпичный переулоч)



Фото 4. Ближайшее окружение Объектов оценки (Адмиралтейский проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение Объектов оценки (Малая Морская улица)

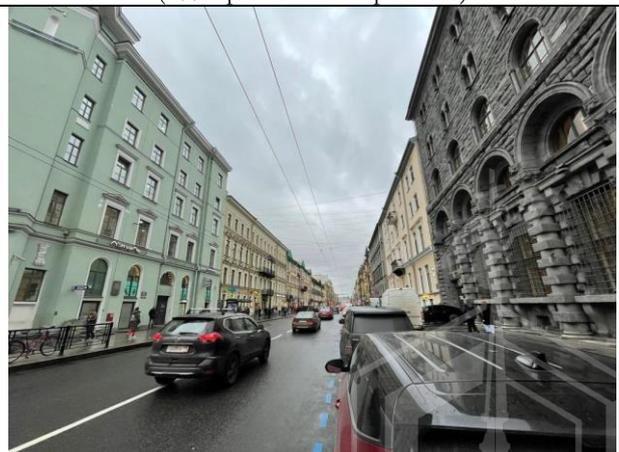


Фото 6. Ближайшее окружение Объектов оценки (Большая Морская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объектов оценки





Фото 15. Ближайшее окружение Объектов оценки

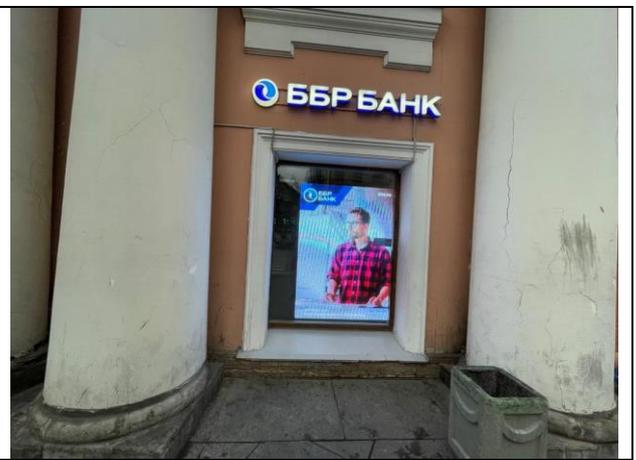


Фото 16. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 20. Ближайшее окружение Объектов оценки

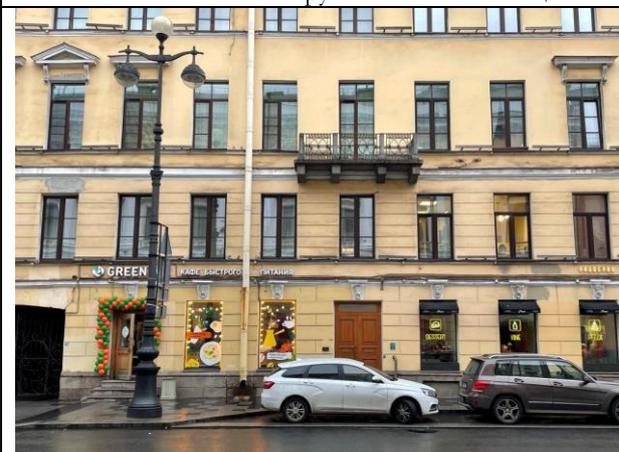


Фото 21. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 22. Ближайшее окружение Объектов оценки





Фото 23. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 24. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 25. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 26. Ближайшее окружение Объектов оценки



Фото 27. Адрес Объекта оценки



Фото 28. Вид здания Объекта оценки



Фото 29. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 30. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 31. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 32. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 33. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 34. Входная группа Объекта оценки

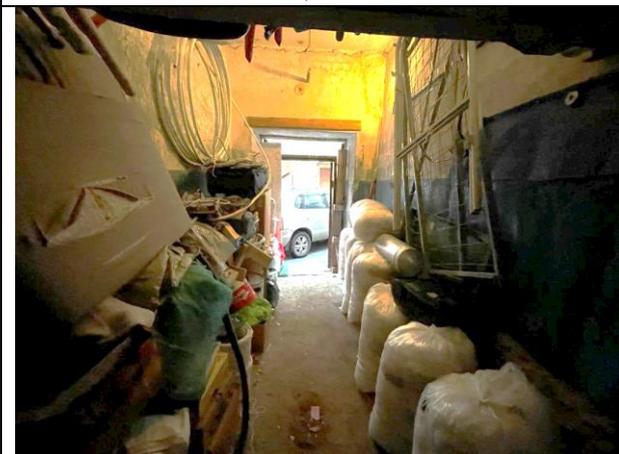


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 28 октября 2022 года

Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Большая Морская улица, д. 11, литера. А, помещение 7-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001182:2204	11,6	этаж №1	*	-	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

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

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Визуально перепланировки не выявлены.

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 7-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Большой Морской улице в доме № 11, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 11,6 кв.м. Вход отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства – визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления. Документ, подтверждающий возможность подключения к сетям теплоснабжения, водоснабжения и канализации отсутствует.
- Район местоположения Объекта характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Большой Морской улицы и Кирпичного переулка. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются для размещения предприятий сервисного обслуживания клиентов, общественного питания и магазинов (ресторан «Мариос пицца», магазин «Перекресток», отделение банка ВТБ и т.п.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Вышесказанное, а именно характеристики самого помещения, в частности, отдельный вход со двора, а также отсутствие оконных проемов, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	112 069
Диапазон стоимости, руб.	1 170 000 – 1 430 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 083 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	93 391

*

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.

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

