

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

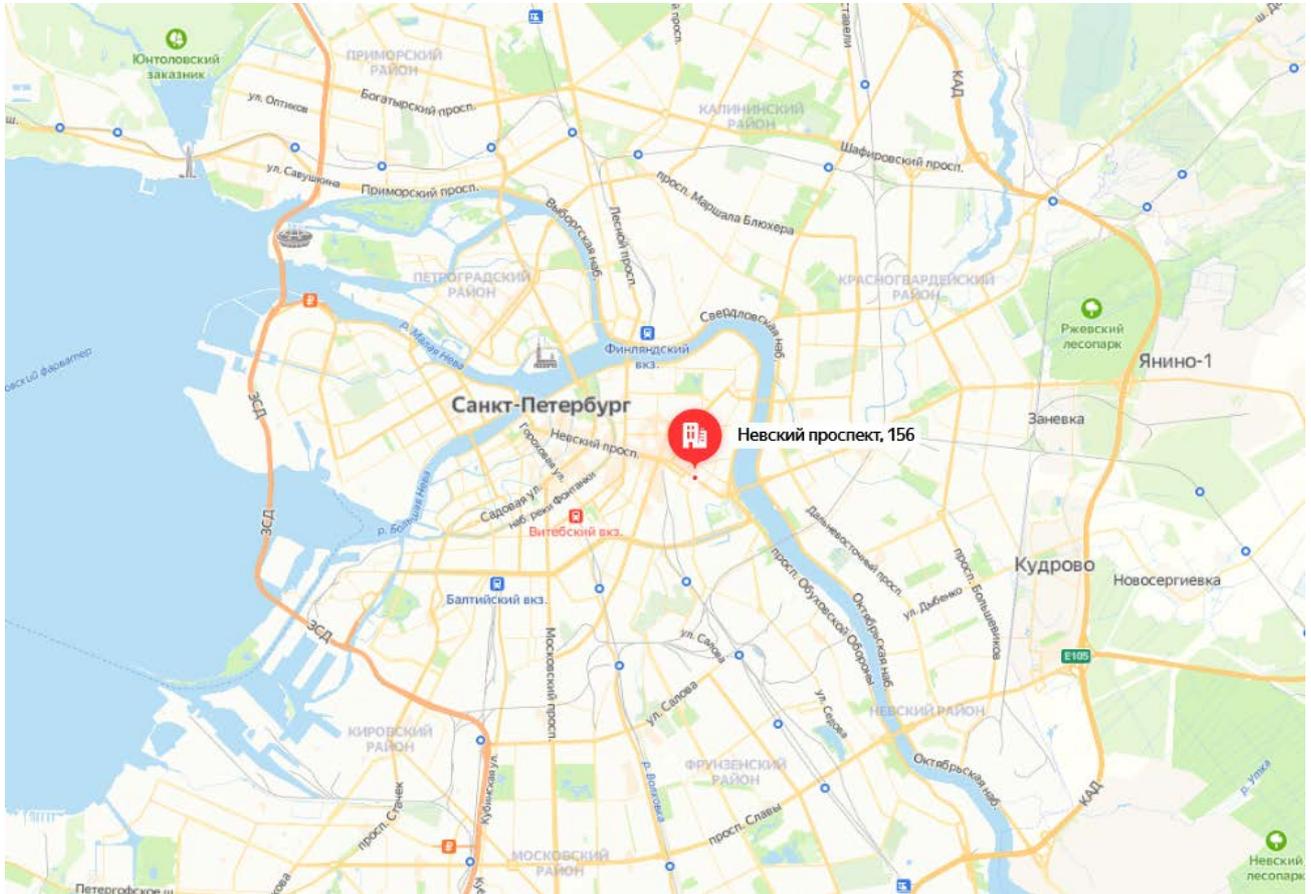
Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 156, литера А, помещение 15-Н

1. Данные об отчете

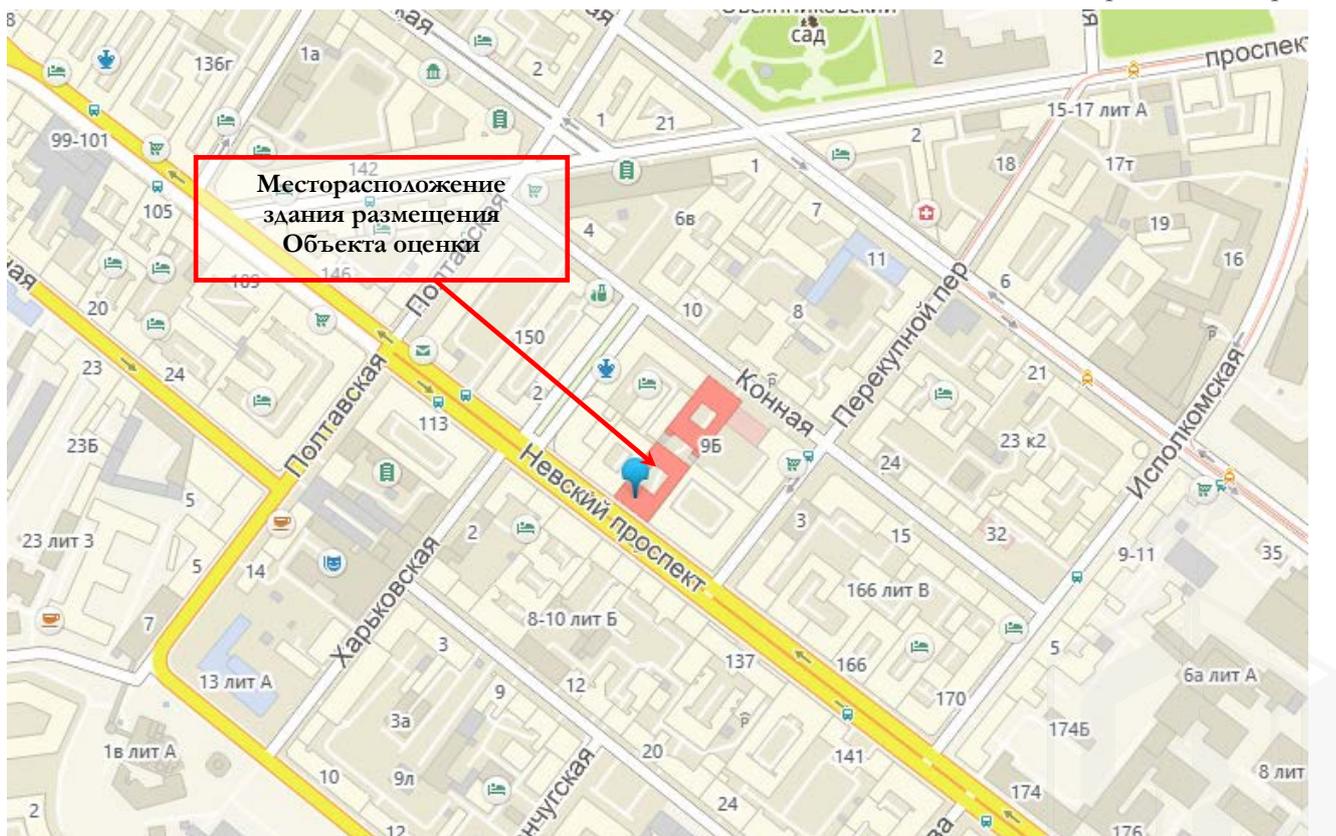
- 1.1. Дата проведения оценки: 16 ноября 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

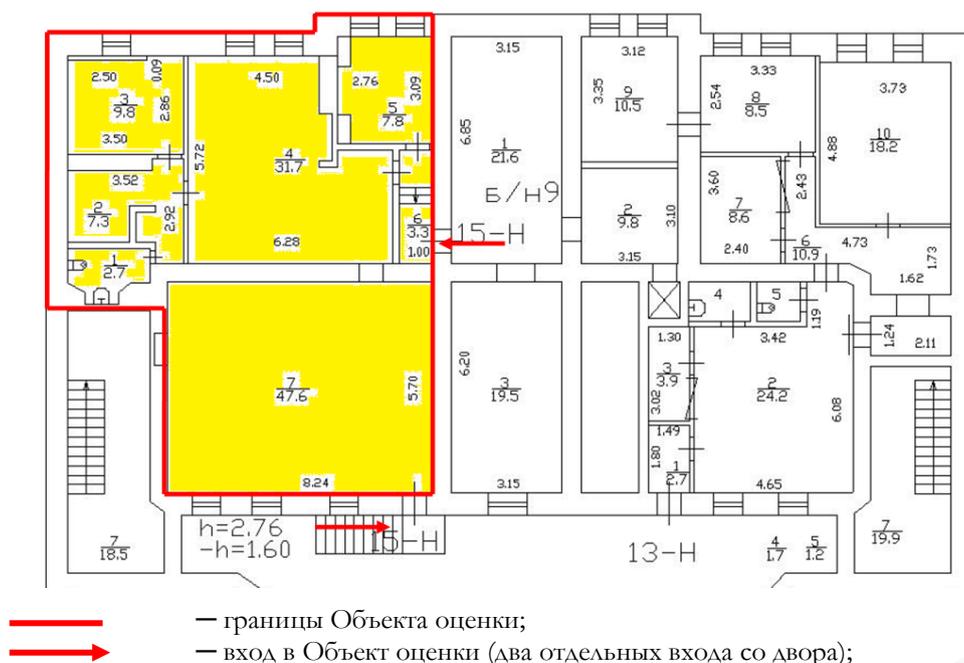
2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001487:3003
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1910
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	5 052,4
Этажность	6, в том числе подвал, цокольный
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

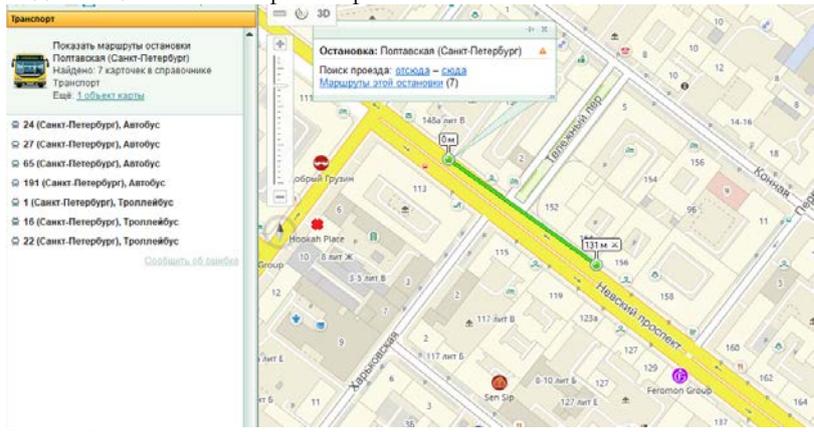
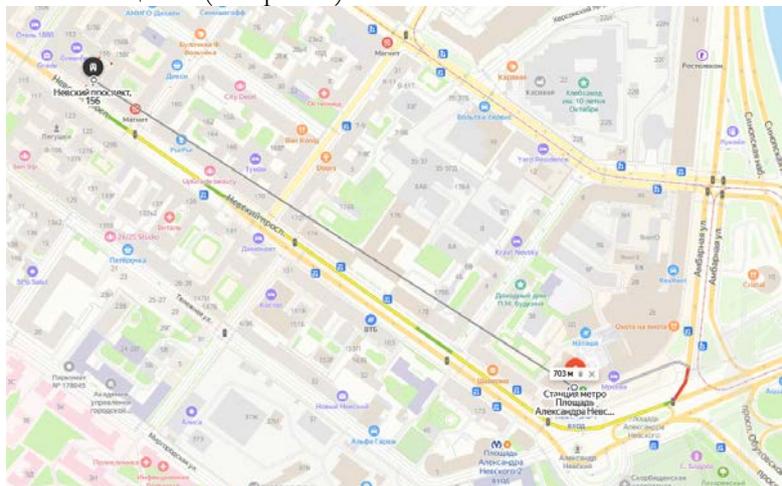
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001487:3203
Общая площадь, кв. м	110,2
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения, м.	2,76
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	два отдельных входа со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления. Согласно Письму Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 11.08.2022 г. № 01-10-7585/22-0-1, инженерные коммуникации на объекте имеются
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования от 25.07.2022 г. визуально выявлены следующие перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> • в ч.п. 7 установлены перегородки с тремя дверями (одна зашита), в результате образовано три ч.п.; • один оконный проем в ч.п. 1 заложен; • в помещении проходят транзитные трубы; • высота входной двери в ч.п. 6 ~1 метр.

План помещения



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

2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Невского проспекта и улицы Конная, и формирует фронт застройки вышеуказанных улиц. 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 «Comme des Garçons», бутик женского белья «Lise charmel» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (благотворительный фонд «Астарта», сервисный центр «Порткомп» и другие), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен Овсянниковский сад, в шаговой доступности расположено множество скверов. Район расположения Объекта оценки также обеспечен множеством социальных объектов (общеобразовательные средние учреждения, детские учреждения, медицинские учреждения и другие).</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>Невский проспект – главная магистраль города Санкт-Петербурга, характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Полтавская» расположена на удалении около 131 метра, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского», согласно данным «Яндекс-карты», расположена на расстоянии около 703 м от Объекта оценки (по прямой).</p> 

2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 28.06.2022г. № КУВИ-001/2022-104823870, зарегистрировано следующее ограничение прав и обременение Объекта недвижимости:

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	13.07.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-42/006/2013-346
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Согласно Письму КГИОП от 28.06.2022 г. № 07-2057/22-0-1, объект по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 156, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Ф.Л. и Д.Л. Парфеновых».

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 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 156, литера А, пом. 15-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Ф.Л. и Д.Л. Парфеновых», в связи с чем 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».
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Фотографии Объекта оценки

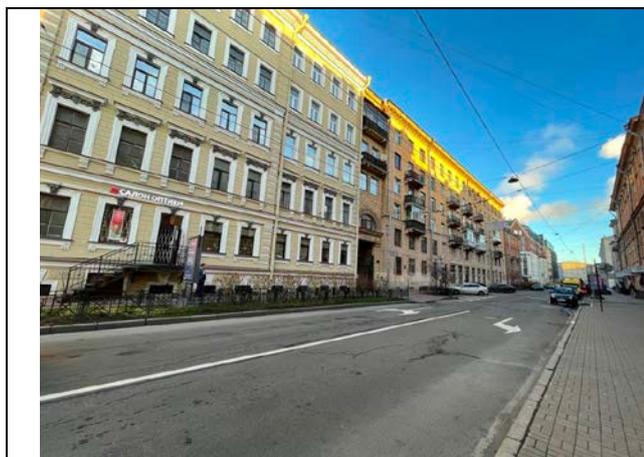


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Александра Невского)

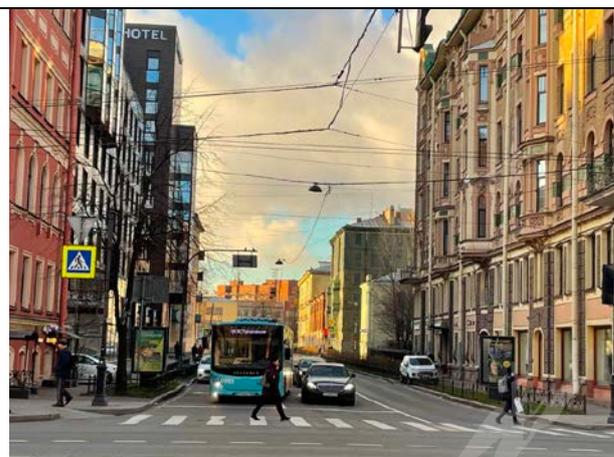


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Профессора Ивашенцова)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Исполкомская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Перекупной переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Харьковская улица)

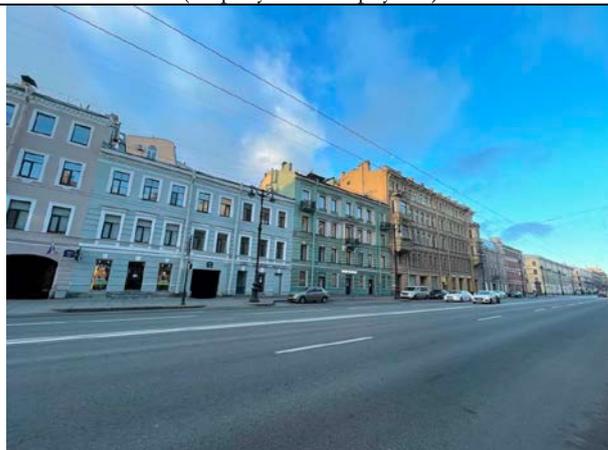


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

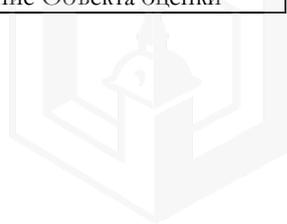




Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Адрес Объекта оценки (табличка здания, в котором расположен Объект оценки)



Фото 16. Вид здания, в котором расположен Объекта оценки, со стороны Невского проспекта



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 19. Внутри дворовая территория здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 21. Внутри дворовая территория здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 22. Вид отдельного входа со двора Объекта оценки



Фото 23. Вид отдельного входа со двора Объекта оценки



Фото 24. Вид отдельного входа со двора 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. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещения

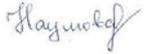
А К Т контрольного осмотра помещения от 16 «ноября» 2022 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 156, литера А, помещение 15-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001487:3203	110,2	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: два отдельных входа со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 15-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Невском проспекте в доме №156, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь помещения составляет 110,2 кв. м. У помещения имеются два отдельных входа со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации и оконные проемы на объекте имеются.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Невского проспекта и улицы Конная, и формирует фронт застройки вышеуказанных улиц. 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 «Comme des Garçons», бутик женского белья «Lise charmel» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (благотворительный фонд «Астарт», сервисный центр «Порткомп» и другие), а этажи выше – жилые помещения.
- Невский проспект – главная магистраль города Санкт-Петербурга, характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью.
- Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского» расположена на расстоянии около 703 м от Объекта оценки.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	9 450 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	85 753
Диапазон стоимости, руб.	8 505 000 – 10 395 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	7 875 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	71 461

*

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