

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

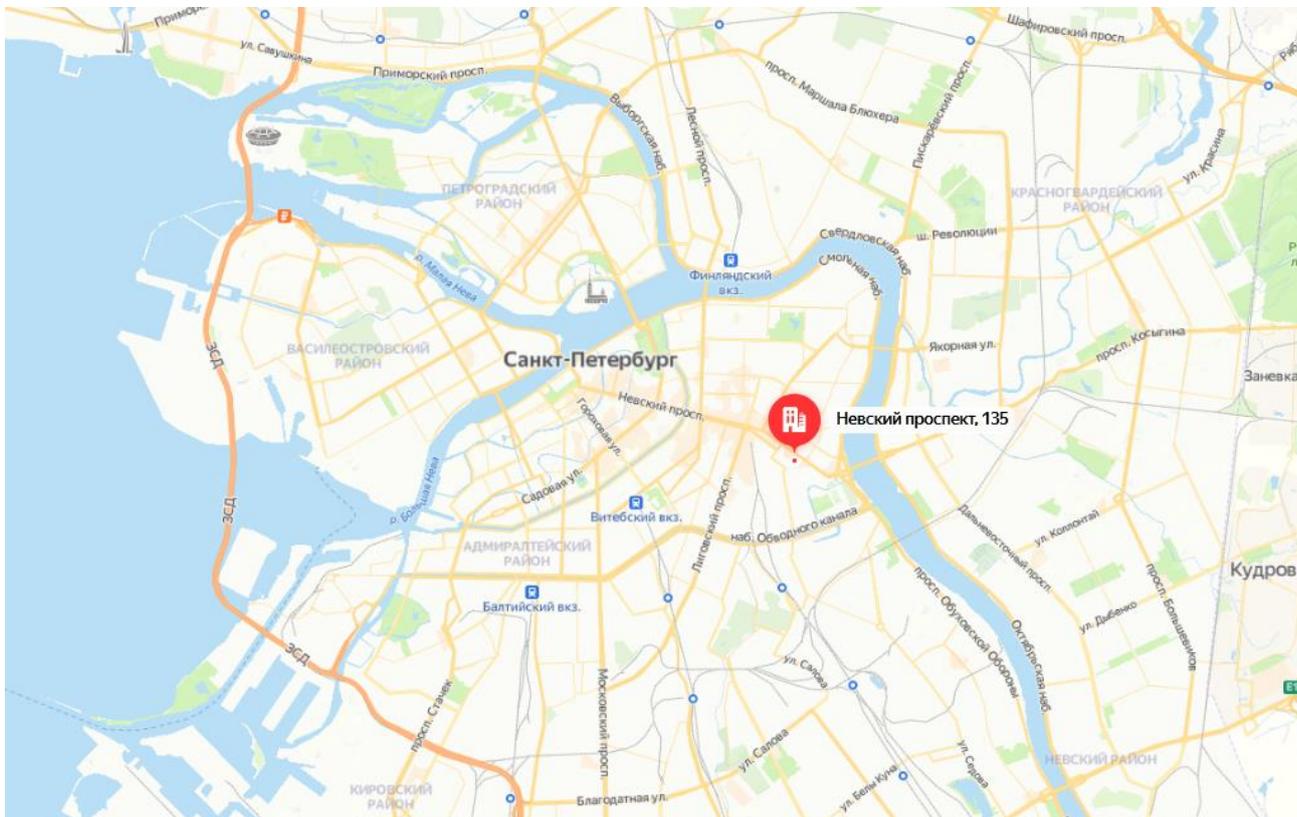
Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 135, литера Б, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

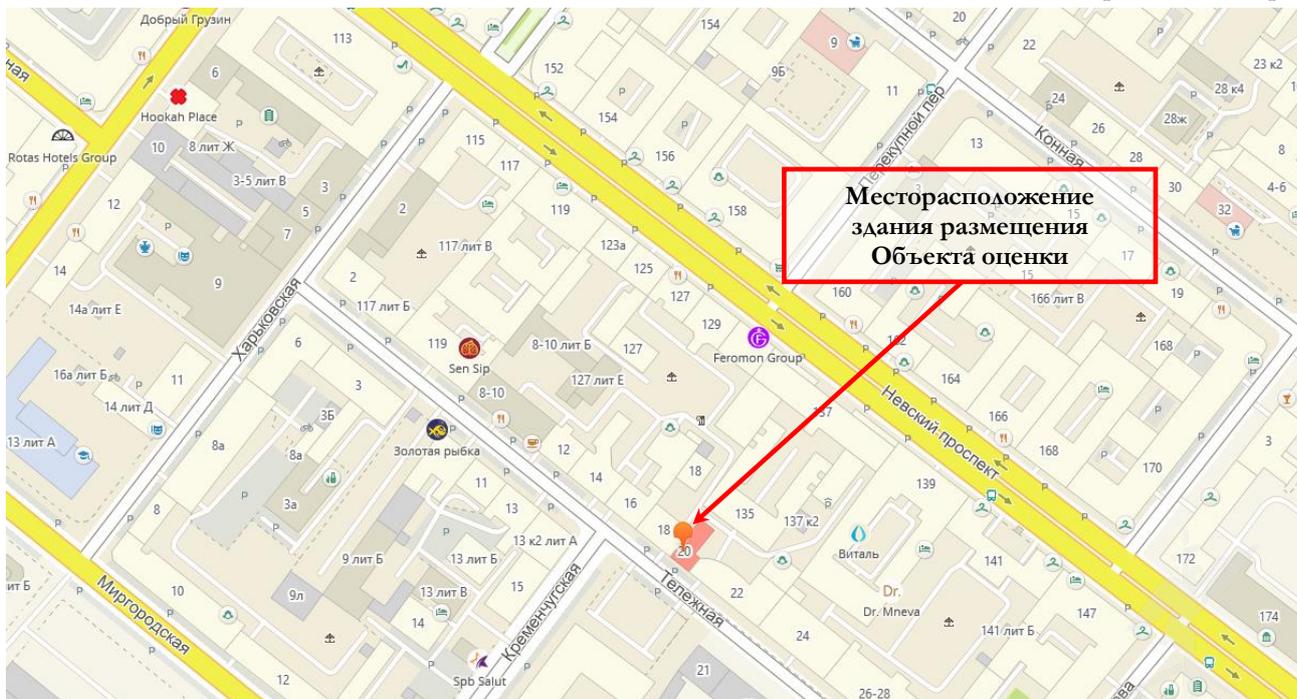
- 1.1. Дата оценки: 07 ноября 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

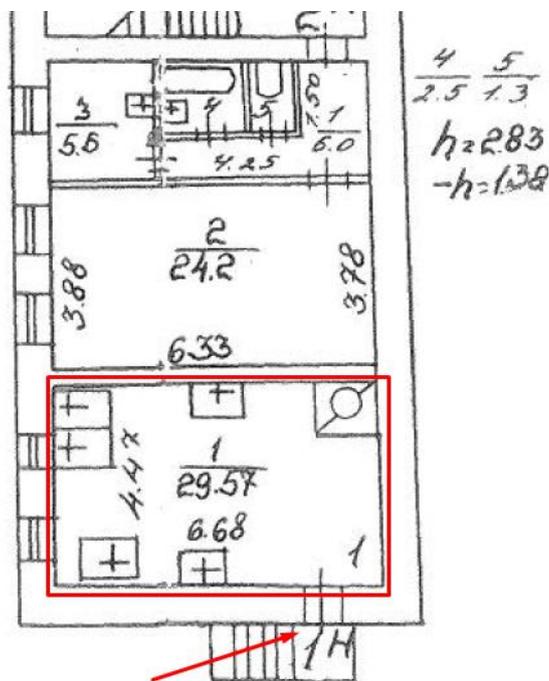
Кадастровый номер	78:31:0001499:3008
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1915
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001499:3623
Общая площадь, кв. м	29,6
Высота потолка, м	2,83
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть (окна ориентированы во двор)
Вход	отдельный вход со двора через приямок
Инженерные коммуникации	есть (в соответствии с письмом Администрации Центрального района СПб №01-10-3387/22-0-1 от 27.04.2022)
Текущее использование	не используется, в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.04.2022 г. в помещении выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none">в ч.п.1 установлены перегородки с дверным проемом, установлена дверь, образована новая ч.п.

План помещения

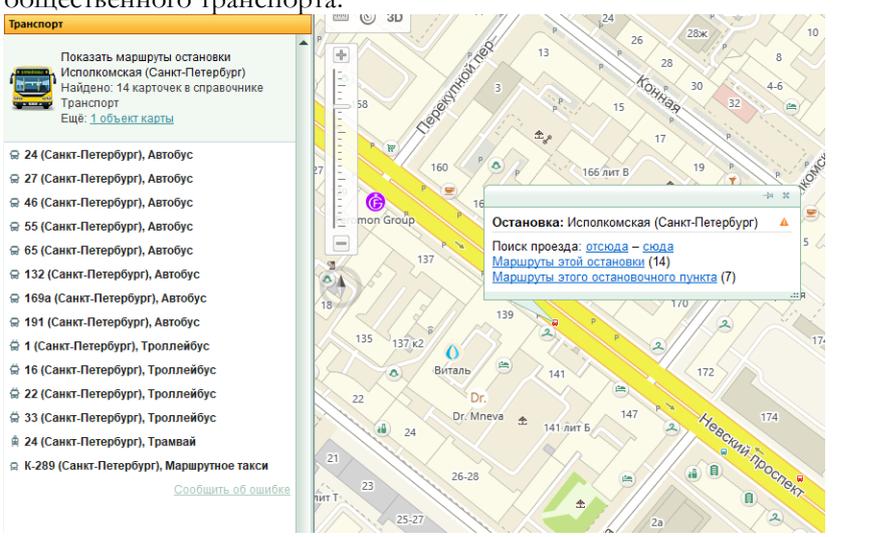
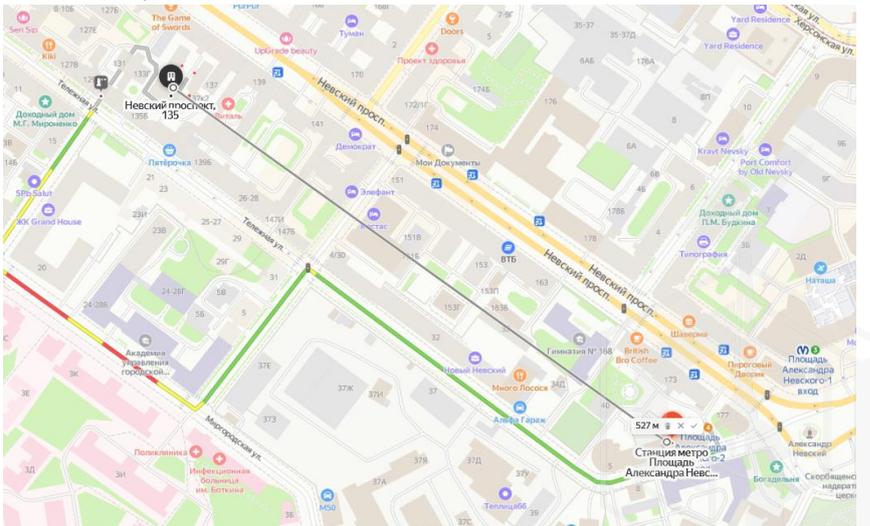


- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки (отдельный со двора через приямок)

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



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, является внутриквартальным. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (студия красоты «24/25», стоматологический центр «Жемчуг», магазин одежды «Comme des Garçons», бутик женского белья «Lise charmel» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сферу услуг), например, центр йоги «Экаграта», 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, расположенный на расстоянии около 100 м от Объекта оценки, является главной магистралью города Санкт-Петербурга и характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 170 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского», согласно данным Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 527 м от Объекта оценки.</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 04.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29952493, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 10.03.2022 № 07-1188/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 135, литера Б, 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: единой зоне 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 01.08.2021) "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".

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Перекупной переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Исполкомская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Профессора Ивашенцова)

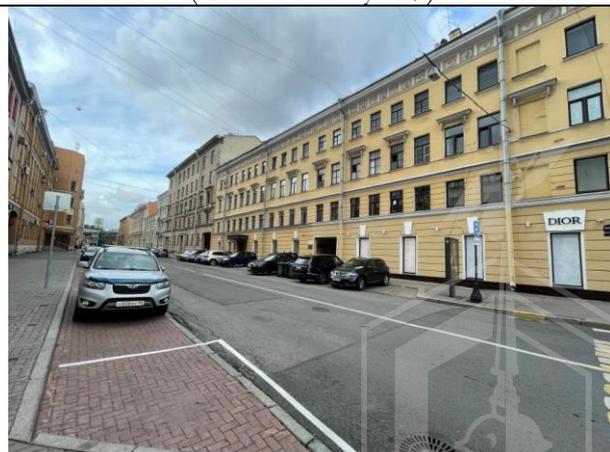


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Харьковская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Вид здания, в котором расположен Объект оценки (дворовая территория)



Фото 17. Адрес Объекта оценки (табличка здания, в котором расположен Объект оценки)



Фото 18. Внутри дворовая территория здания, в котором расположен Объект 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. Отдельный вход со двора (через прямую) Объекта оценка

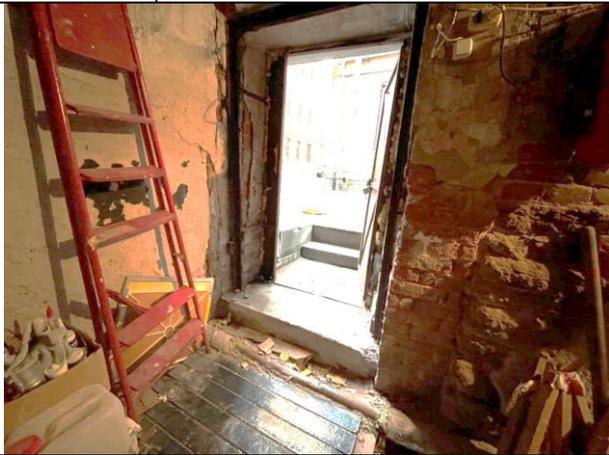


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



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. Оконные проемы Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

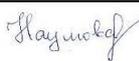
А К Т контрольного осмотра помещения от 07 «ноября» 2022 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 135, литера Б, помещение 1-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001499:3623	29,6	цокольный	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора (через приямок);
- Состояние: удовлетворительное.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Невском проспекте в доме №135, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 29,6 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора (через приямок). Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации (в соответствии с письмом Администрации Центрального района СПб №01-10-3387/22-0-1 от 27.04.2022) и оконные проемы на объекте имеются.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, является внутриквартальным. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (студия красоты «24/25», стоматологический центр «Жемчуг», магазин одежды «Comme des Garçons», бутик женского белья «Lise charmel» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сферу услуг), например, центр йоги «Экаграта», а этажи выше – жилые помещения.
- Невский проспект, расположенный на расстоянии около 100 м от Объекта оценки, является главной магистралью города Санкт-Петербурга и характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью.
- Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского», согласно данным Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 527 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.

2.6. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 890 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	97 635
Диапазон стоимости, руб.	2 601 000 – 3 179 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 408 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	81 363

*

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