

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

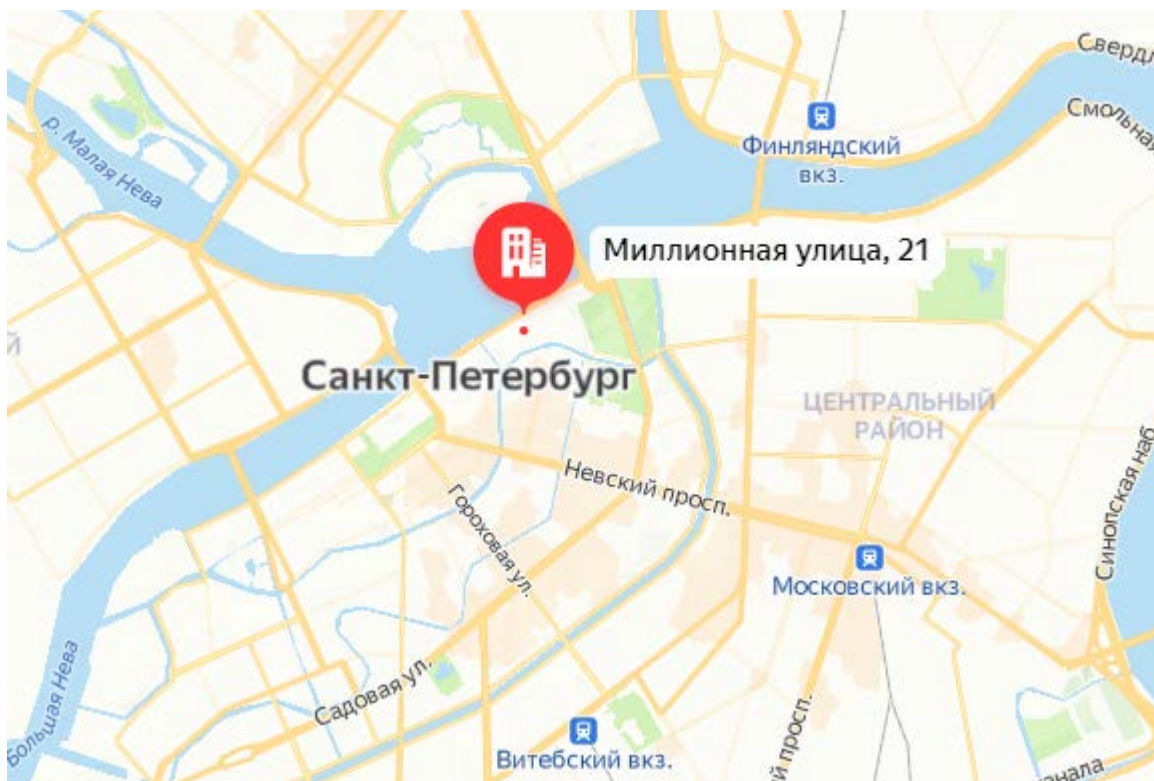
г. Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 21, литера А, помещения 7-Н, 10-Н

1. Данные об отчете

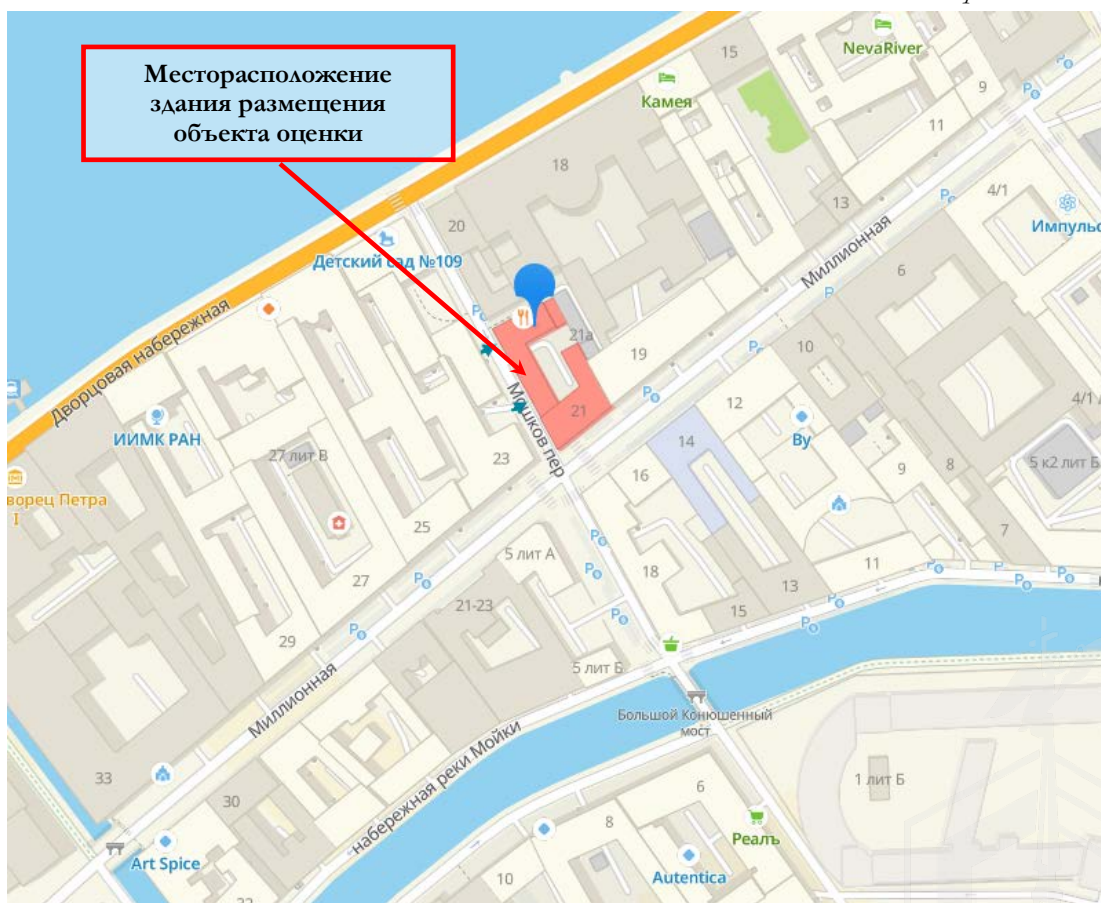
- 1.1. Дата проведения оценки: 16 ноября 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

## Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001018:2006
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1915
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

### 2.2. Описание встроенных помещений

#### 2.2.1. Общие характеристики помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 21, литера А, помещение 7-Н

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001018:2063
Общая площадь, кв. м	10,6
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	4,23/3,5 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, согласно письму Администрации Центрального района Санкт-Петербурга №01-10-8086/22-0-1 от 19.08.2022 г. объект инженерно-обеспеченный
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
Наличие перепланировок	Согласно акту обследования от 08.08.2022 г. в помещении имеются перепланировки: стена между ч.п.1 пом. 7-Н и ч.п.1 пом. 10-Н демонтирована

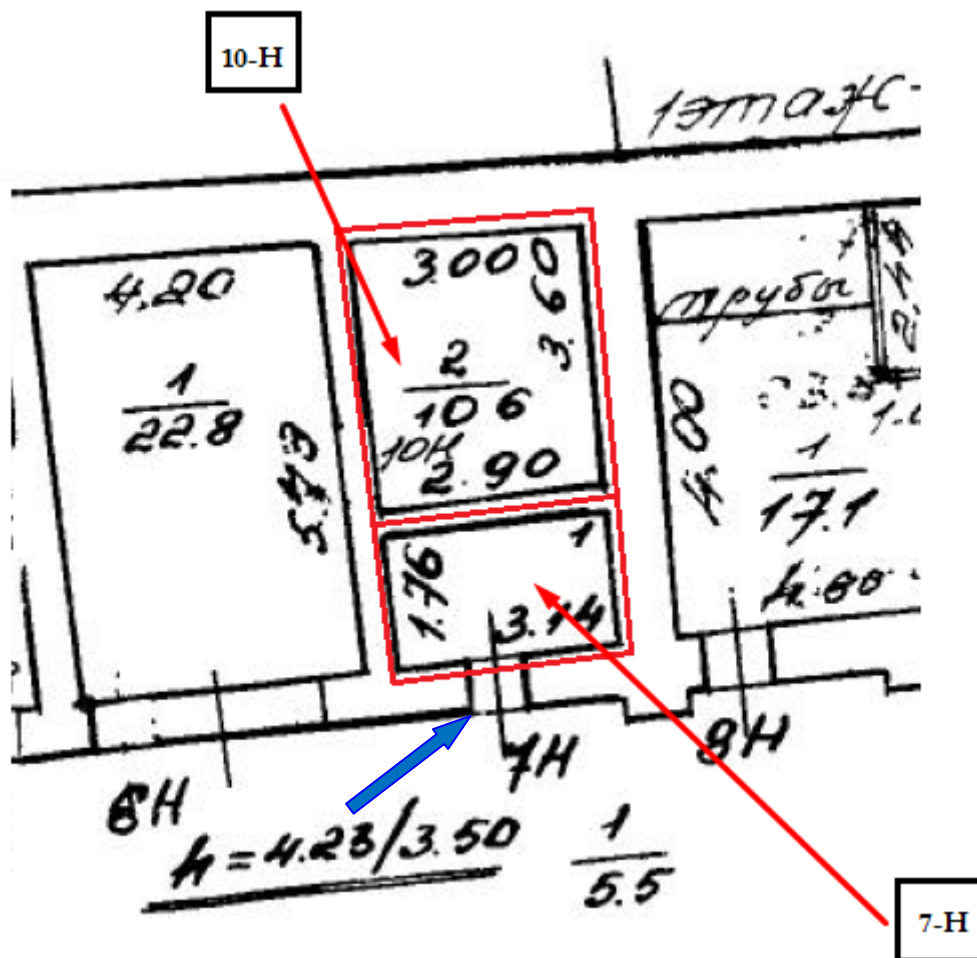
#### 2.2.2. Общие характеристики помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 21, литера А, помещение 10-Н

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001018:2053
Общая площадь, кв. м	10,6
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	4,23/3,5 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный вход со двора (вход осуществляется только из помещения 7-Н)
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, согласно письму Администрации Центрального района Санкт-Петербурга №01-10-8086/22-0-1 от 19.08.2022 г. объект инженерно-обеспеченный
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
Наличие перепланировок	Согласно акту обследования от 08.08.2022 г. в помещении имеются перепланировки: стена между ч.п.1 пом. 10-Н и ч.п.1 пом. 7-Н демонтирована

<sup>1</sup>Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/198523/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



## План помещения

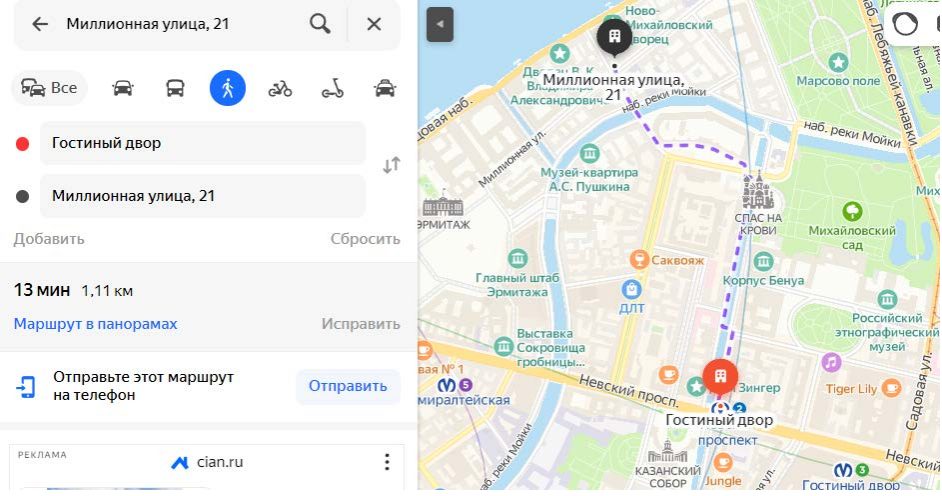


→ вход в помещения (отдельный со двора)

### 2.2.3. 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 пересечении Миллионной улицы и Мошкова переулка. Расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую, сервисную функцию (кафе «Троицкий мост», магазин продуктов «Дикси», ресторан «1001 ночь», кофейня «Чао какао» 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 8 минут пешком от Объекта оценки, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобусы №46</li> <li>• трамвай №3,</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Гостиный двор» расположена в 13 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p> 





## 2.2.4. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.03.2022г. № КУВИ-001/2022-28772982 и выписки ЕГРН от 02.03.2022г. № КУВИ-001/2022-28774411 ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 09.03.2022 № 01-43-6085/22-0-1, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 21, литера А, помещение 7-Н, 10-Н на основании постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Дом Чернышева А.И. (Барятинских)».

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, Миллионная ул., д. 21, литера А, пом. 7-Н, пом. 10-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объекты расположены в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Дом Чернышева А.И. (Барятинских)», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 04.07.2018 № 07-19-313/18 (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

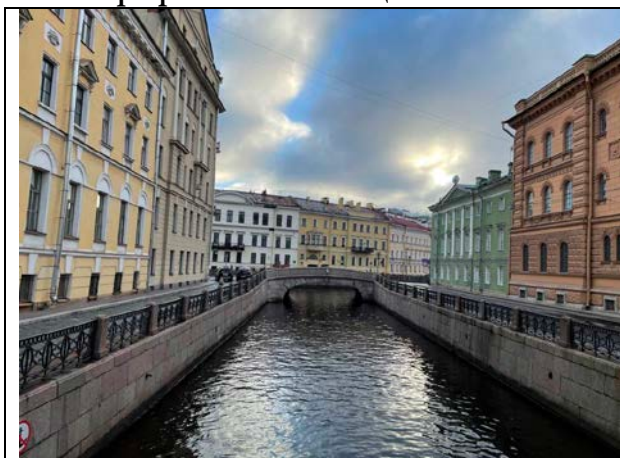


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная Зимней канавки)

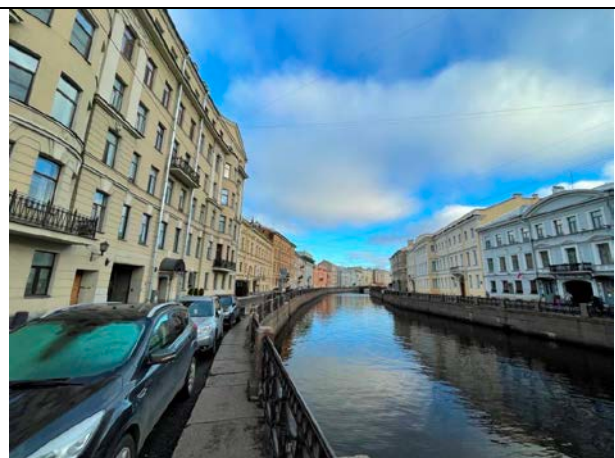


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Мойки)

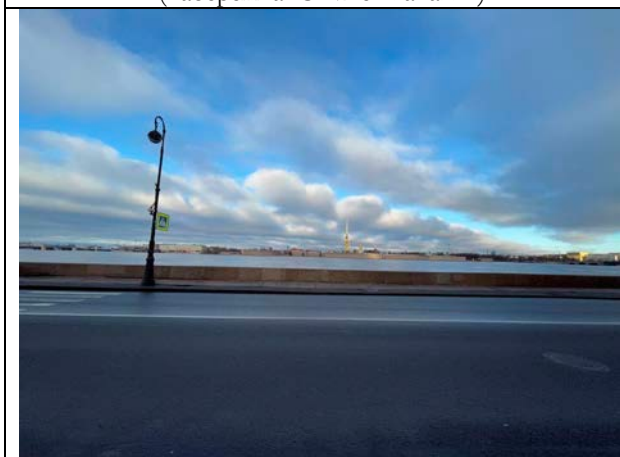


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дворцовая набережная)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большая Конюшенная улица)





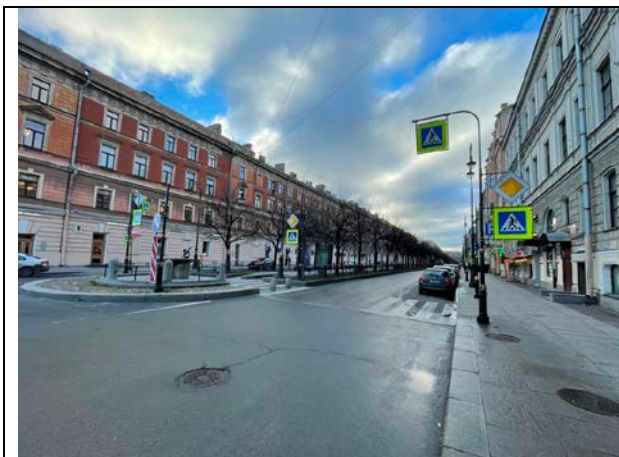


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Большая Конюшенная улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Мошков Переулок)

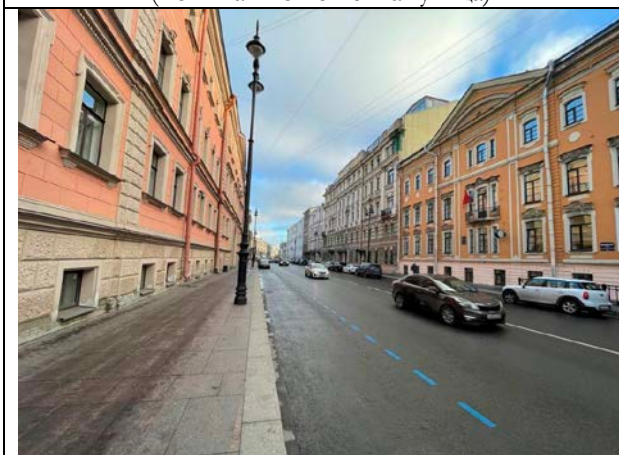


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Миллионная улица)



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. Адрес объекта оценки



Фото 17. Вид здания Объекта оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки (со стороны Мошкова переулка)



Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки

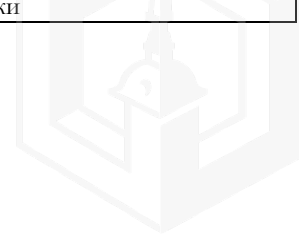






Фото 21. Вид здания Объекта оценки (входная группа Объекта оценки) (ч.п.1 пом.10-Н)



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки (ч.п.1 пом.10-Н, ч.п.1 пом.7-Н)

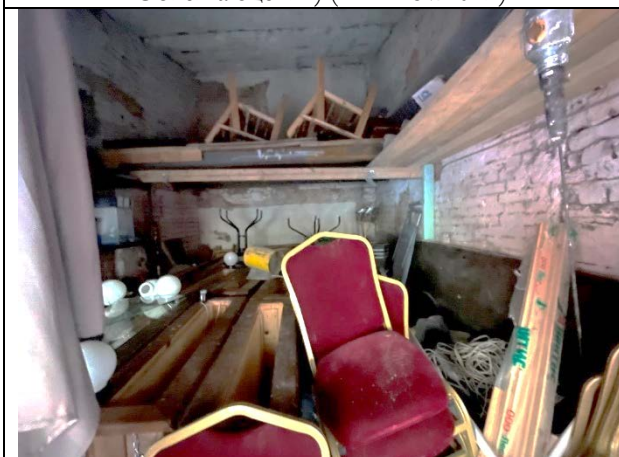


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

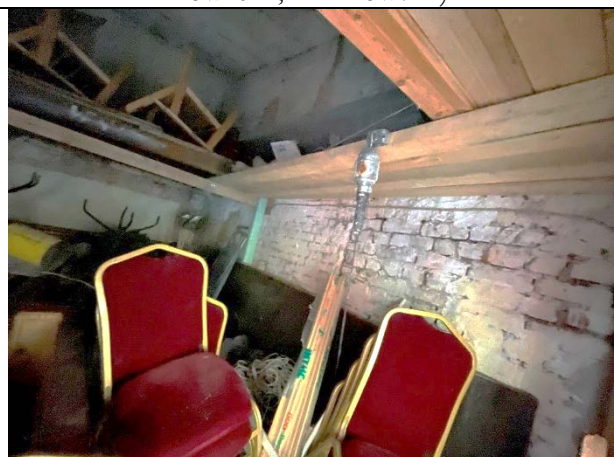


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки





## 2.2.5. Акт осмотра помещений

### А К Т контрольного осмотра помещения от 16 ноября 2022 года

1. Адрес объекта:  
Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 21, литера А, помещения 7-Н, 10-Н

2. Данные по помещению:

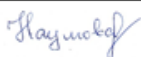
	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
7-Н	78:31:0001018:2063	10,6	первый	*	—	*	+	—	—	—
10-Н	78:31:0001018:2053	10,6	первый	*	—	*	+	—	—	—

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход со двора, в помещение 10-Н можно попасть только из помещения 7-Н;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения,

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Наличие перепланировок: согласно акту обследования от 08.08.2022 г. в помещениях имеются перепланировки: стена между ч.п.1 пом. 7-Н и ч.п.1 пом. 10-Н демонтирована

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



### 2.3. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения 7-Н и 10-Н, расположенные на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Миллионной улице в доме № 21, литера А.
- Этаж расположения оцениваемых помещений – первый. Площадь составляет 10,6 кв.м. для каждого помещения, вместе площадь 21,2 кв.м. Помещения являются смежными. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный. Оконные проёмы отсутствуют.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Миллионной улице средняя. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на пересечении Миллионной улицы и Мошкова переулка. Расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую, сервисную функцию (кафе «Троицкий мост», магазин продуктов «Дикси», ресторан «1001 ночь», кофейня «Чао какао» 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, учитывая возможность добавления естественной освещенности установкой двери со стеклом, позволяет позиционировать Объект в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого) назначения.

### 2.4. Результаты проведения оценки \*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>3 040 000</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	2 533 333,33	
<b>Стоимость Объекта оценки в составе помещений</b>	<b>помещение 7-Н</b>	<b>помещение 10-Н</b>
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	<b>1 520 000</b>	<b>1 520 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	143 396	143 396
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 266 666,67	1 266 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	119 497	119 497

\*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация, 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.

