

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

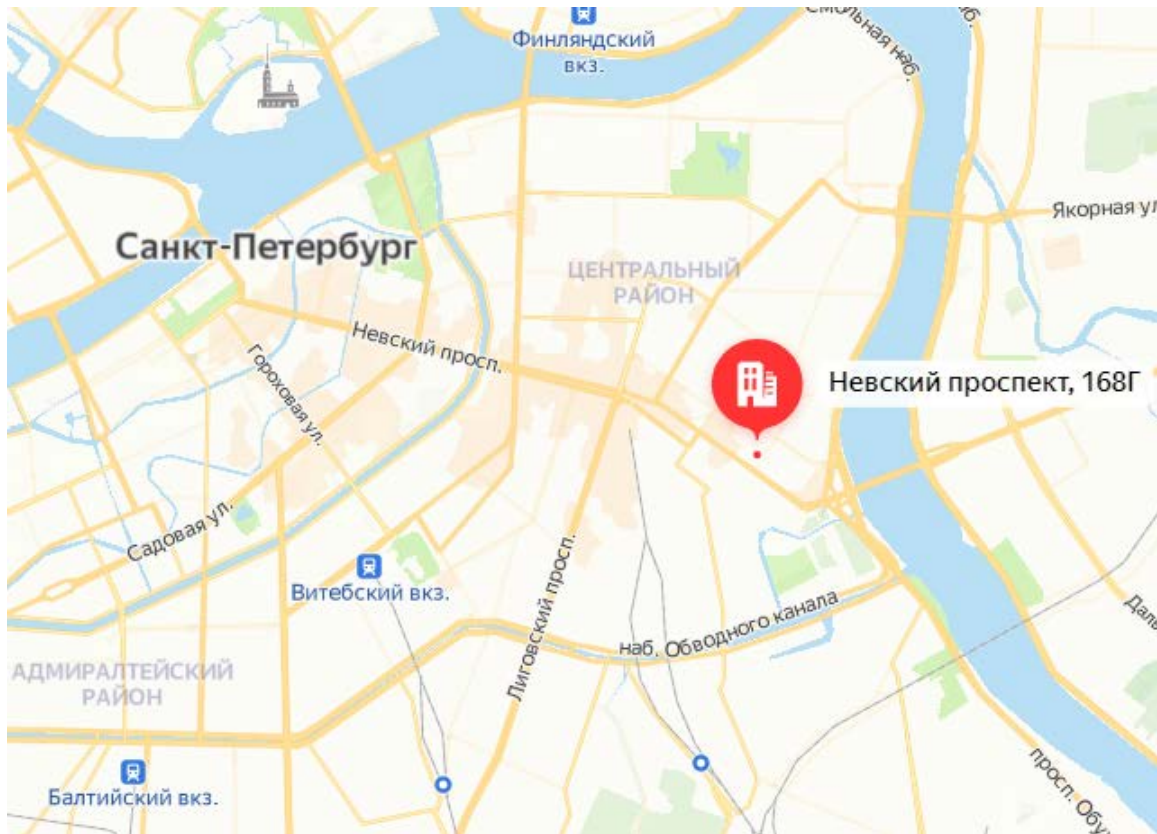
Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 168, литера Г, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

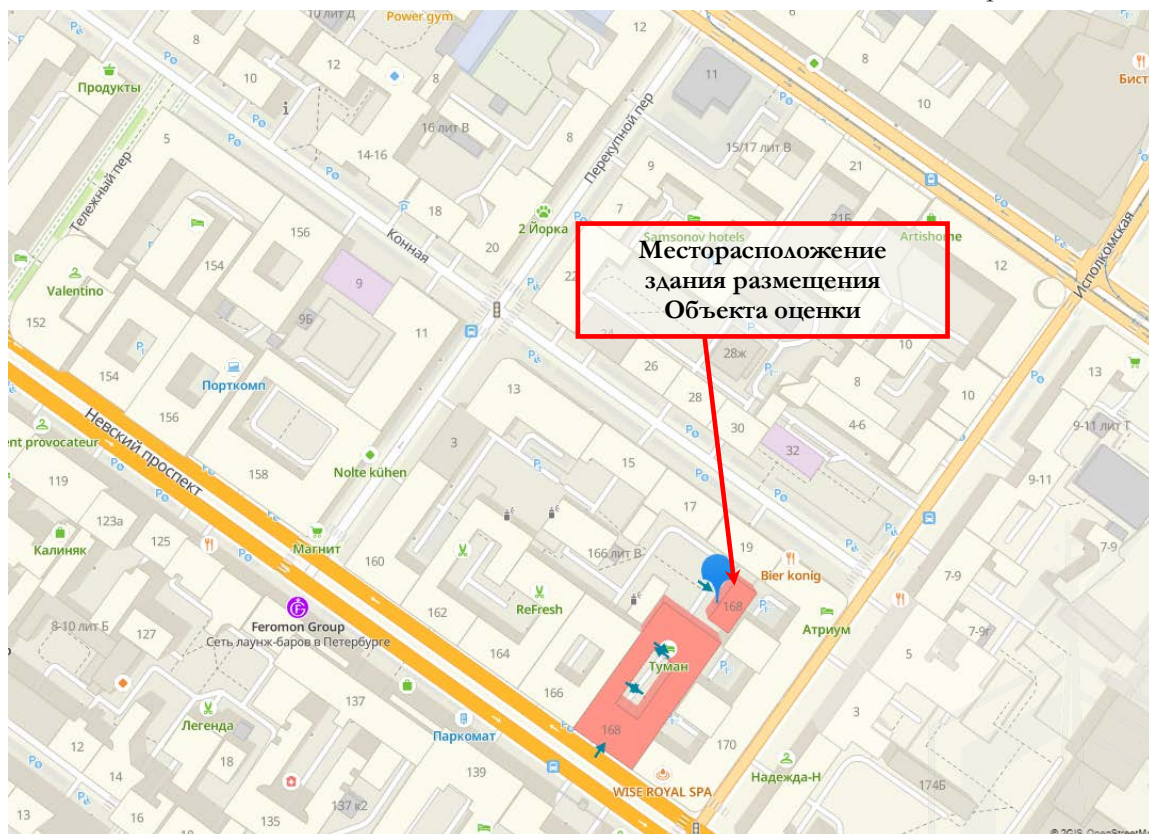
- 1.1. Дата оценки: 15 марта 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

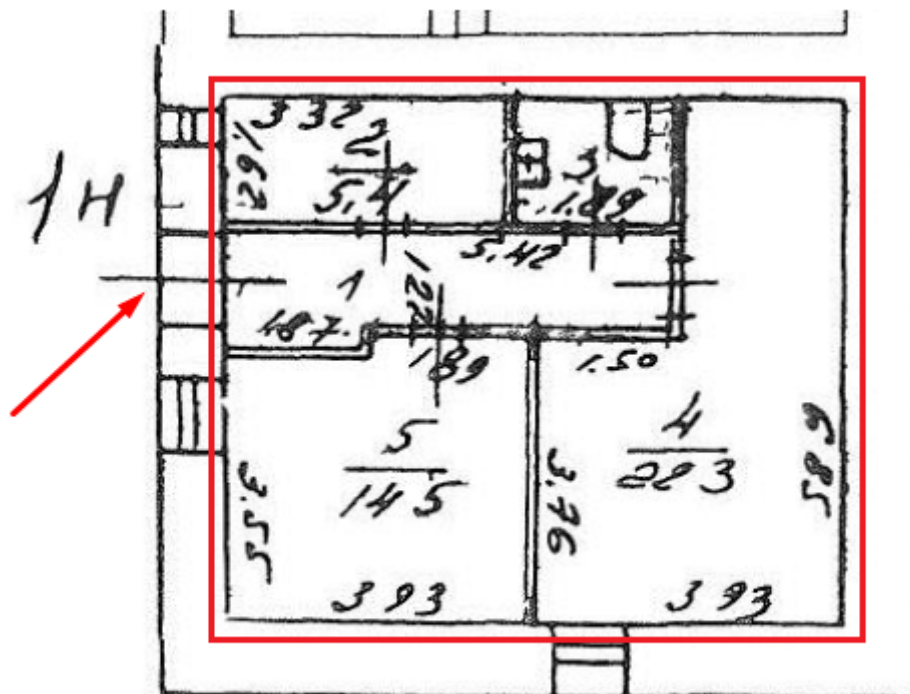
Кадастровый номер	78:31:0001486:2012
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1906
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001486:2366
Общая площадь, кв. м	52,5
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть, ориентированы во двор
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 29.03.2022 г. в помещении выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> • перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована; • в перегородке между ч.п.1 и ч.п.4 оборудован второй дверной проем, установлена дверь • в ч.п.4 установлена перегородка, образована новая ч.п., оборудован санузел.

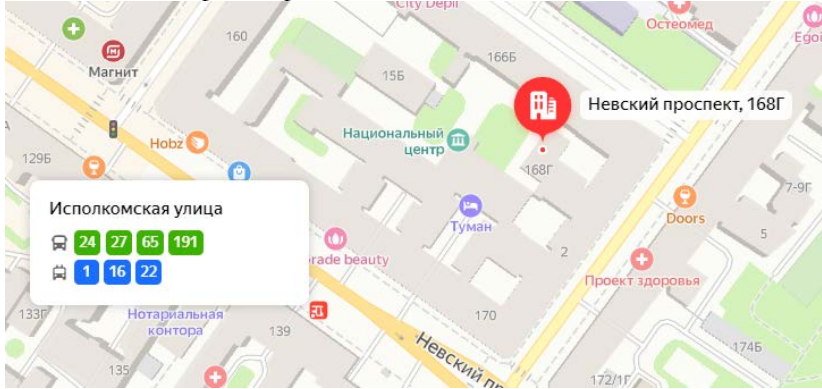
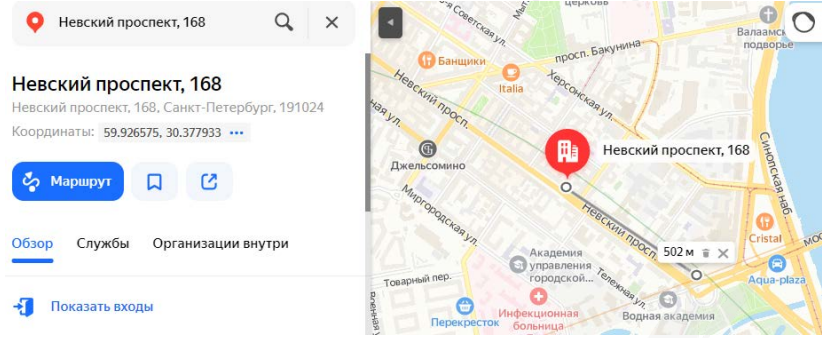
План помещения



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

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, находится на внутриквартальной территории Невского проспекта. 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 «Красное и белое», салон красоты «UrGrade beauty center», кафе-магазин «Дом Грузинского Вина» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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 сад «Соловьёва-Седого», «Овсянниковский сад», аллея на Тележном переулке, в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки находится Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Недалеко находится Свято-Троицкая Александро-Невская лавра. Имеется много учреждений культуры и искусства</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 в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 100 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>От ближайшей станции метро «Площадь Александра Невского-2» Объект находится на удалении около 502 метров по прямой.</p>  <p>Пешеходный маршрут до станции метро займет 8 минут.</p>



← → yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/?i=30.386171%2C59.922586&mode=routes&text=59.923645%2C30.383689-59.927022%2C30.378813&tt=pid...

← Невский проспект, 168Г 🔍 ×

Все 🚗 🚘 🚚 🚶 🚲 🚲

● Площадь Александра Невского-2

● Невский проспект, 168Г

Добавить Сбросить

8 мин 640 м

Маршрут в панорамах Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

РЕКЛАМА [cian.ru](#)



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21.07.2021г. без номера, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 13.07.2021 № 07-5585/21-0-1 объект, расположенный по адресу: 193024, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 168, литера Г, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 168, литера Г, пом. 1-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

Фотографии объекта

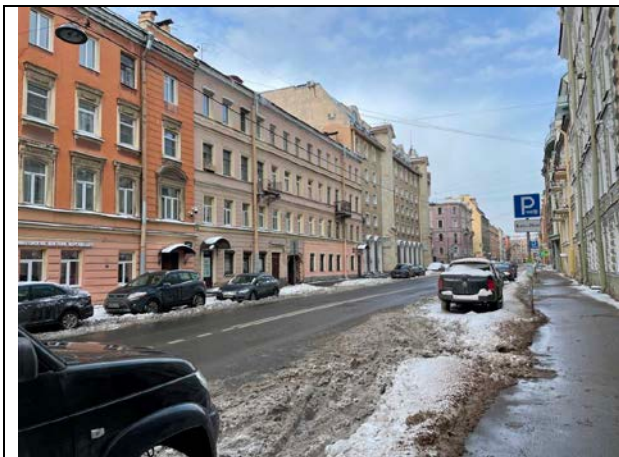


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Конная улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Конная улица)

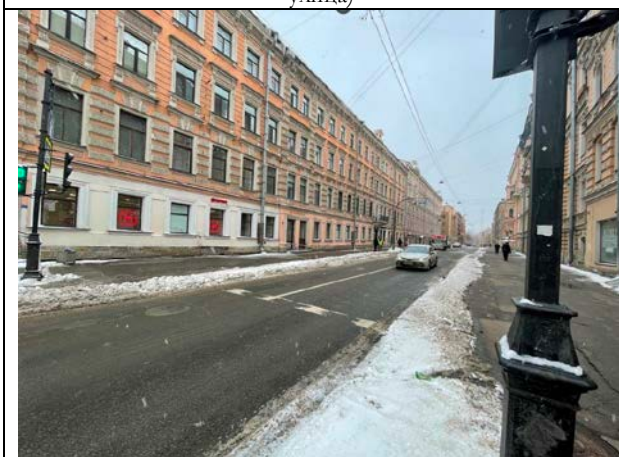


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Перекупной переулоч)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Исполкомская улица)

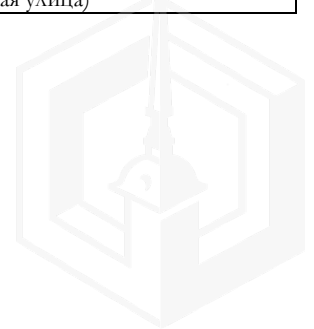




Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица профессора Ивашенцова)

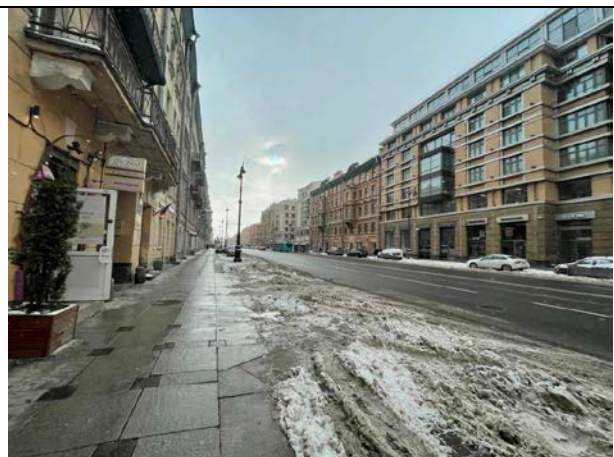


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

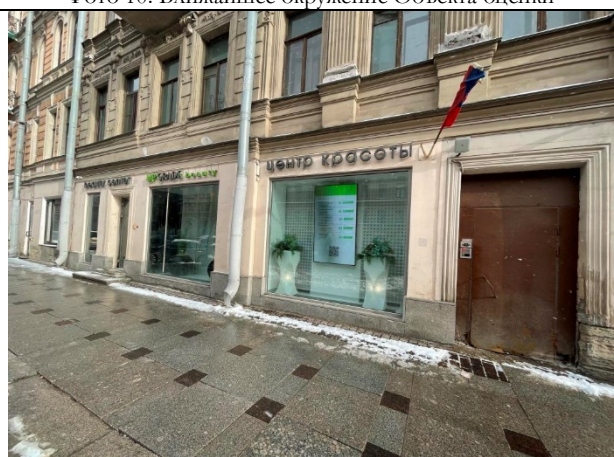


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Адрес Объекта оценки





Фото15. Вид здания Объекта оценки



Фото 16. Проход через арку к объекту оценки



Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Вид здания расположения, входная и оконная группа Объекта оценки

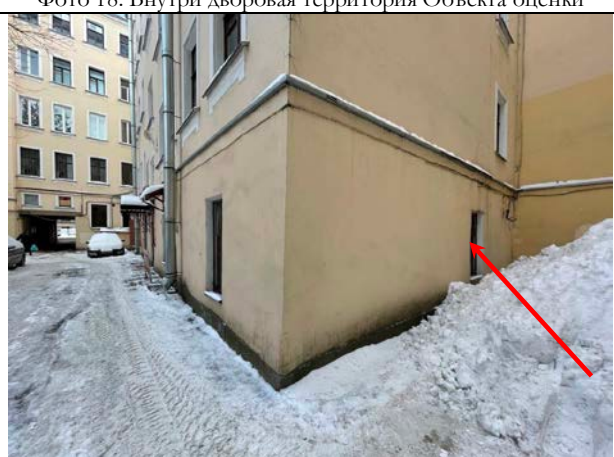


Фото 20. Вид здания расположения, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



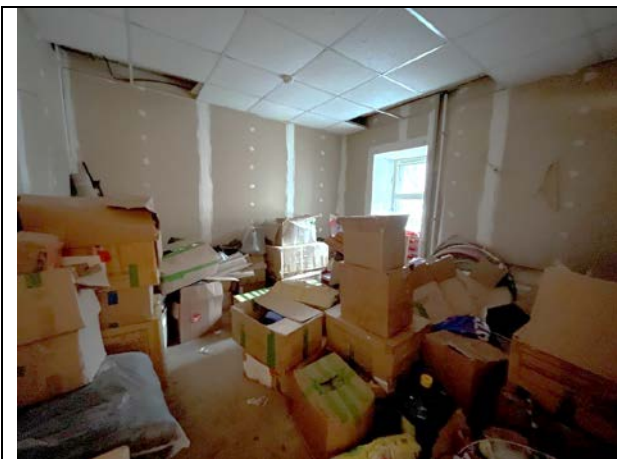


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

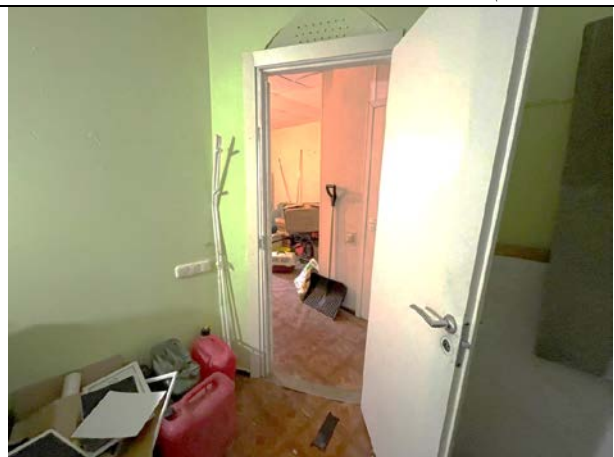


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

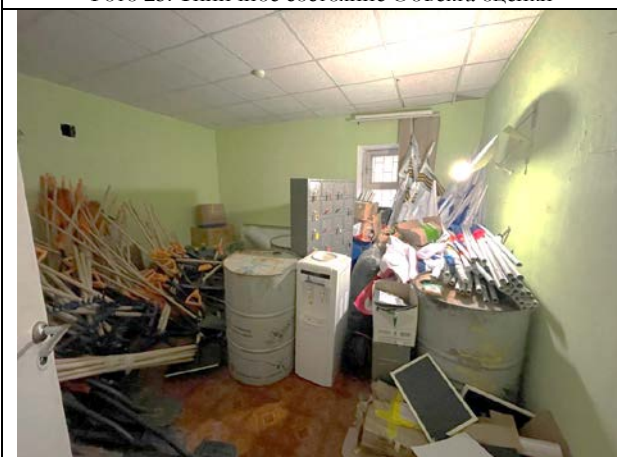


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

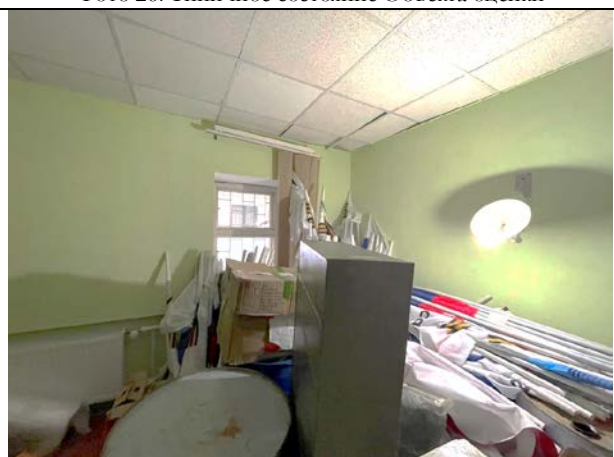


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

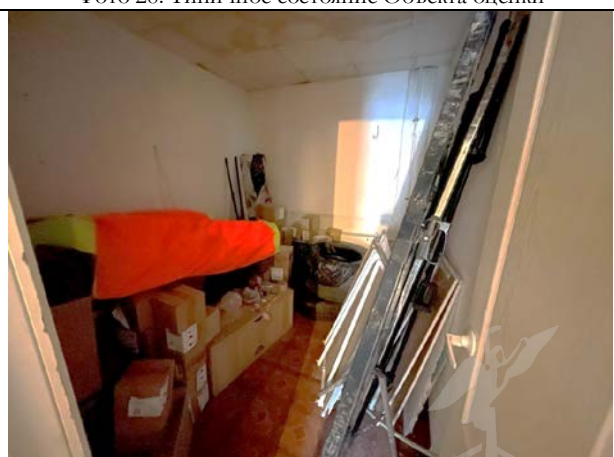


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 15 марта 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 168, литера Г, помещение 1-Н

2. Данные по помещению:

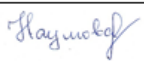
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001486:2366	52,5	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Оконные проемы есть, ориентированы во двор;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 29.03.2022 г. в помещении выявлены перепланировки:
 - перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована;
 - в перегородке между ч.п.1 и ч.п.4 оборудован второй дверной проем, установлена дверь
 - в ч.п.4 установлена перегородка, образована новая ч.п., оборудован санузел.

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 №168, литера Г.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 52,5 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы ориентированы во двор. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- 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 «Красное и белое», салон красоты «UpGrade beauty center», кафе-магазин «Дом Грузинского Вина» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 800 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	110 476
Диапазон стоимости, руб.	5 220 000 – 6 380 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 833 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	92 063

*

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

