Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, помещение 42-Н

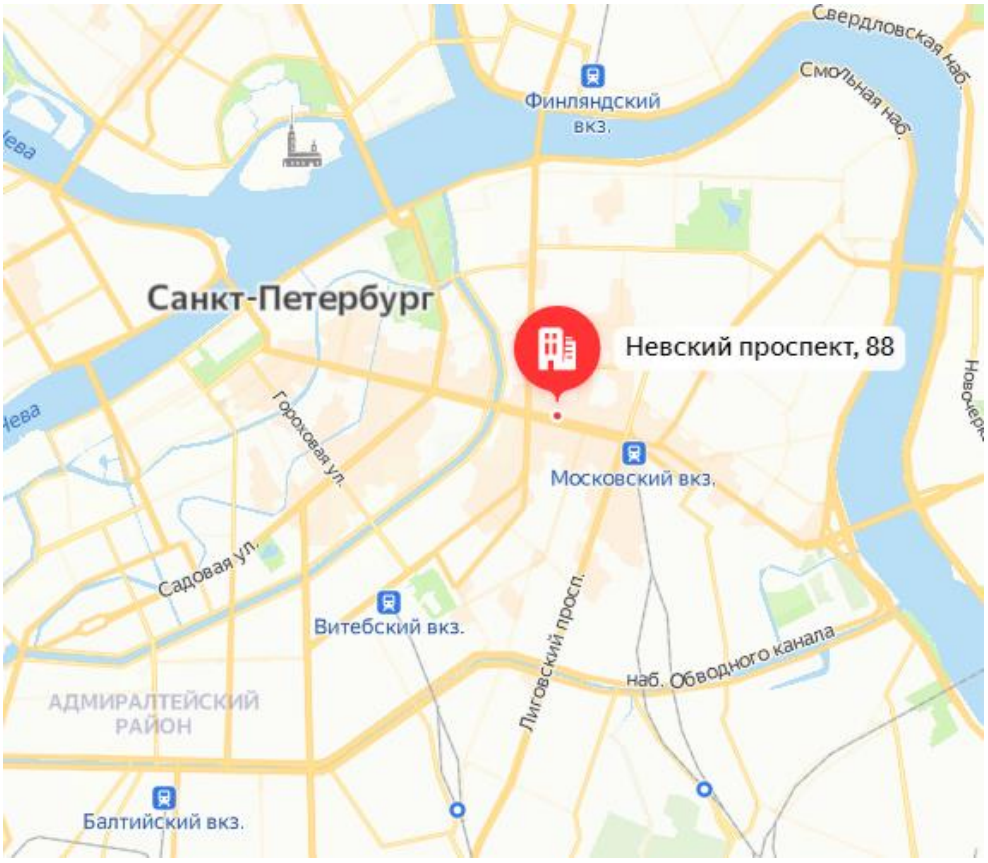
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 31 марта 2023 г.

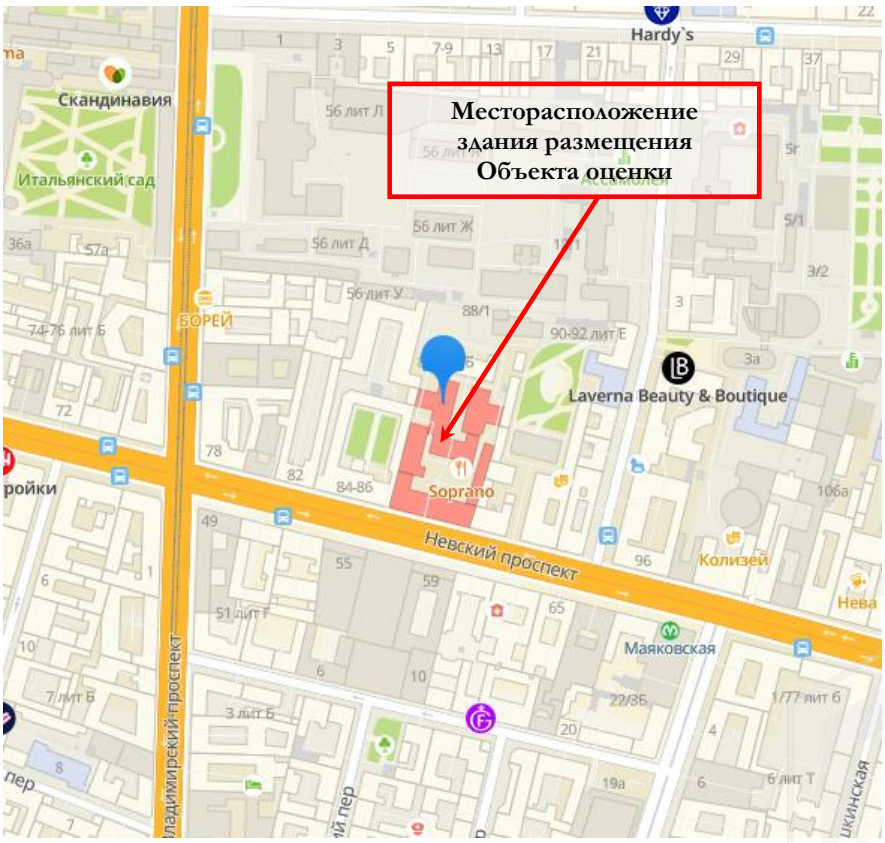
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки[1]

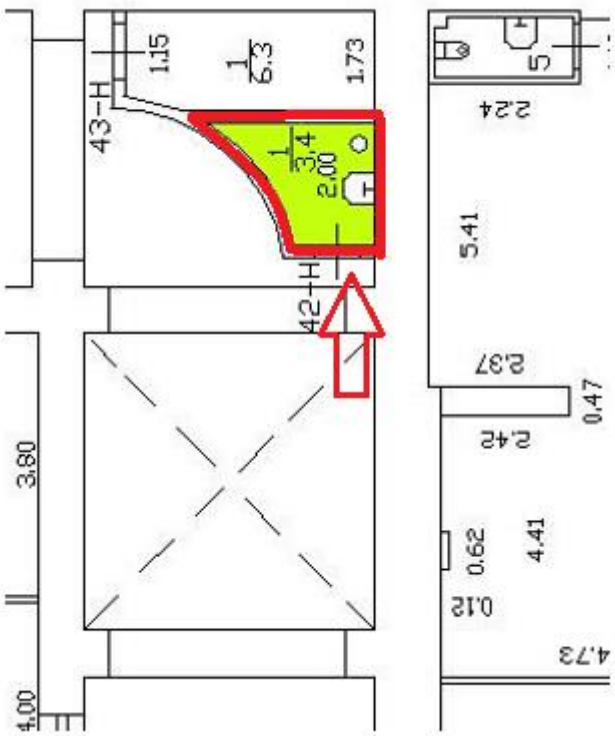
Кадастровый номер	78:31:0001219:3049
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1860
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	18 077,3
Этажность	8
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001219:3904
Общая площадь, кв. м	3,4
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	н/д
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный вход из-под арки внутреннего двора
Инженерные коммуникации	По результатам визуального осмотра у Объекта оценки имеются элементы электроснабжения; согласно Письму Жилищного агентства Центрального района Санкт-Петербурга №17-866/22-0-1 от 17.03.2022 г. инженерные коммуникации на объекте имеются.
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

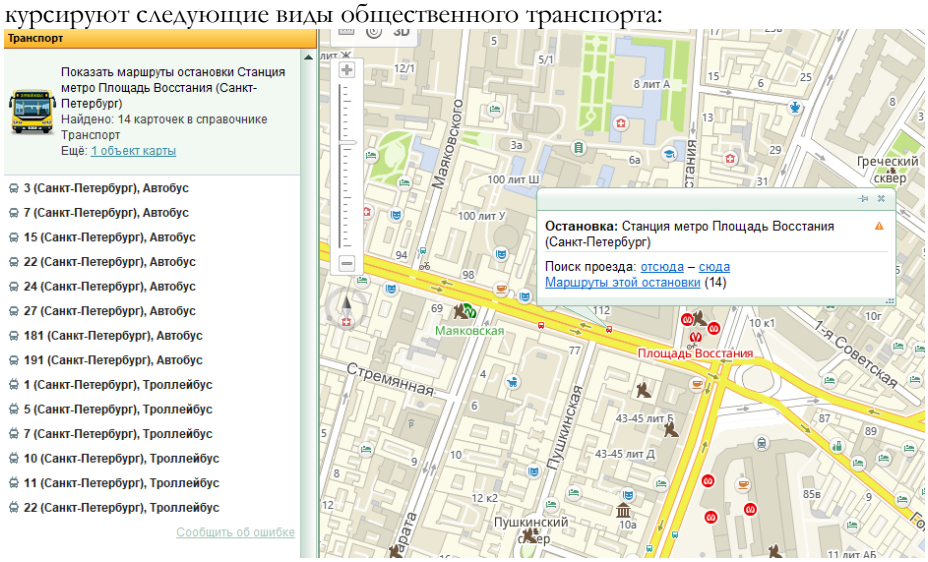
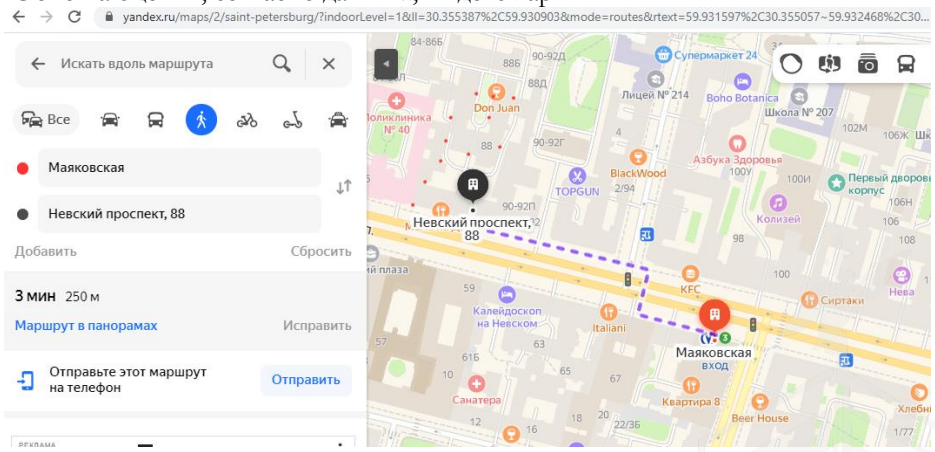
План помещения



— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки (отдельный из-под арки внутреннего двора)

2.3.2. Описание локального окружения

[1]Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» https://gorod.gov.spb.ru/facilities/99435/summary/ Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru/#/search/

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Невского проспекта. Нижние этажи здания, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. Если окна помещения выходят на улицу и имеется вход с улицы, их занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «Чача Фокачча», ресторан «Мама на даче», кафе «Филадельфия» и другие заведения общепита). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, в качестве шоу-румов, либо хостелов). Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 5-6-этажной брандмауэрно-дворовой жилой застройкой.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория насыщена небольшими скверами, в частности в шаговой доступности расположены Итальянский сад, Сад Фонтанного дома, Греческий сад и другие скверы на территории дворов жилых домов. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности музей Анны Ахматовой, театр имени Ленсовета и другие учреждения.
Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Доступ во двор здания расположения Объекта оценки так же не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Невском проспекте в локации Объекта оценки характеризуется как высокая. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков во дворе расположения Объекта оценки средняя. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Площадь Восстания» расположена на Невском проспекте в 5 минутах ходьбы от Объекта оценки, где курсируют следующие виды общественного транспорта:  Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена в 3 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты. 

2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.03.2022г. №КУВИ-001/2022-28729838, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 04.03.2022 № 07-1129/22-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой».

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 проспект, д. 88, литера А, пом. 42-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», 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».

Фотографии Объекта оценки

Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)

Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)

Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 5 Ближайшее окружение Объекта оценки

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. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 19. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки

Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 21. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 22. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 23. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 24. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 25. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 26. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 27. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 28. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 29. Входная группа Объекта оценки	Фото 30. Входная группа Объекта оценки
Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 31 марта 2023 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, пом. 42-Н
2. Данные по помещению:

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо-яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:31:0001219:3904	3,4	первый	*	—	*	+	—	—	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: отдельный вход из-под арки внутреннего двора.
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
- Визуально перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	Наумова

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 42-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Невском проспекте в доме № 88, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 3,4 кв. м. Имеется отдельный вход из-под арки внутреннего двора, то есть локальное местоположение помещения внутриквартальное. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы отсутствуют. Объект инженерно-обеспеченный.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Невском проспекте в локации Объекта оценки (территория двора), характеризуется как средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено во дворе. Нижние этажи здания, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. Если окна помещения выходят на улицу и имеется вход с улицы, их занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «Чача Фокачча», ресторан «Мама на даче», кафе «Филадельфия» и другие заведения общепита). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, в качестве шоу-румов, либо хостелов). Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное внутриквартальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	**390 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	114 706
Диапазон стоимости, руб.	351 000 – 429 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	325 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	95 588

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация[2], 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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки в 2022 году и в начале 2023 года[3] выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

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

[3] https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=698708
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=684268
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=667985