

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

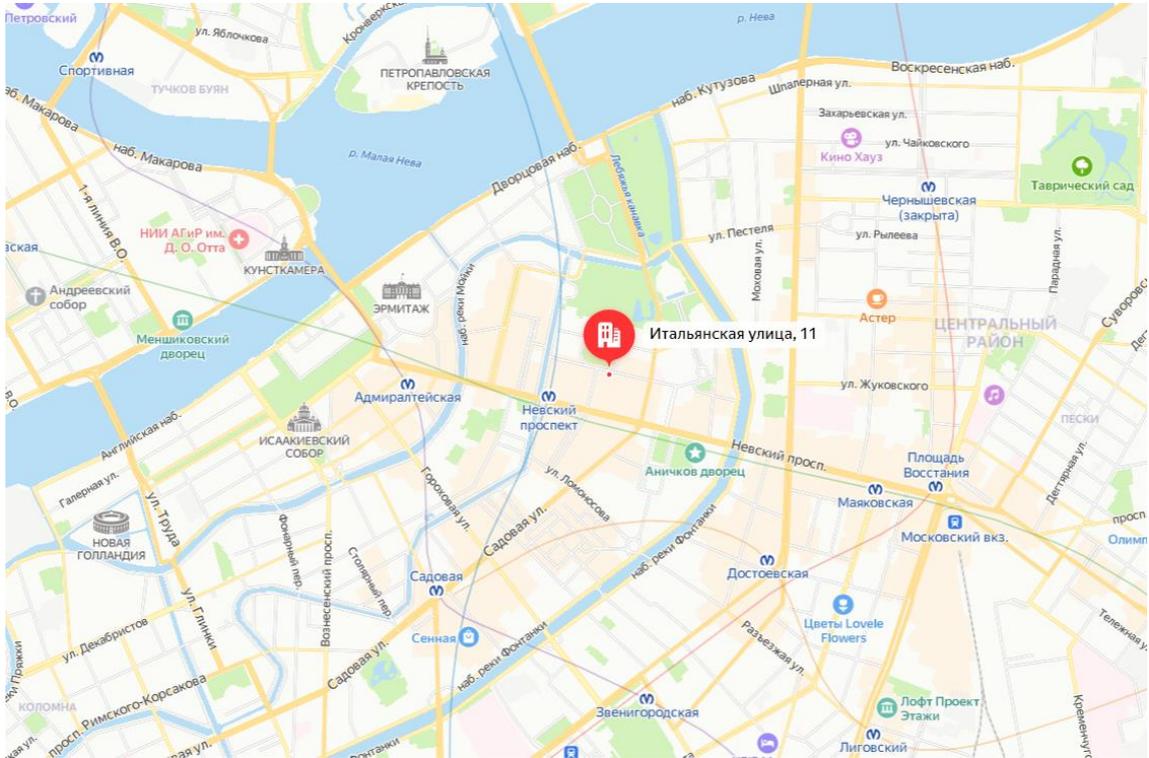
**Санкт-Петербург, Итальянская улица, дом 11, литера. А, помещение 4-Н**

**1. Данные об отчете**

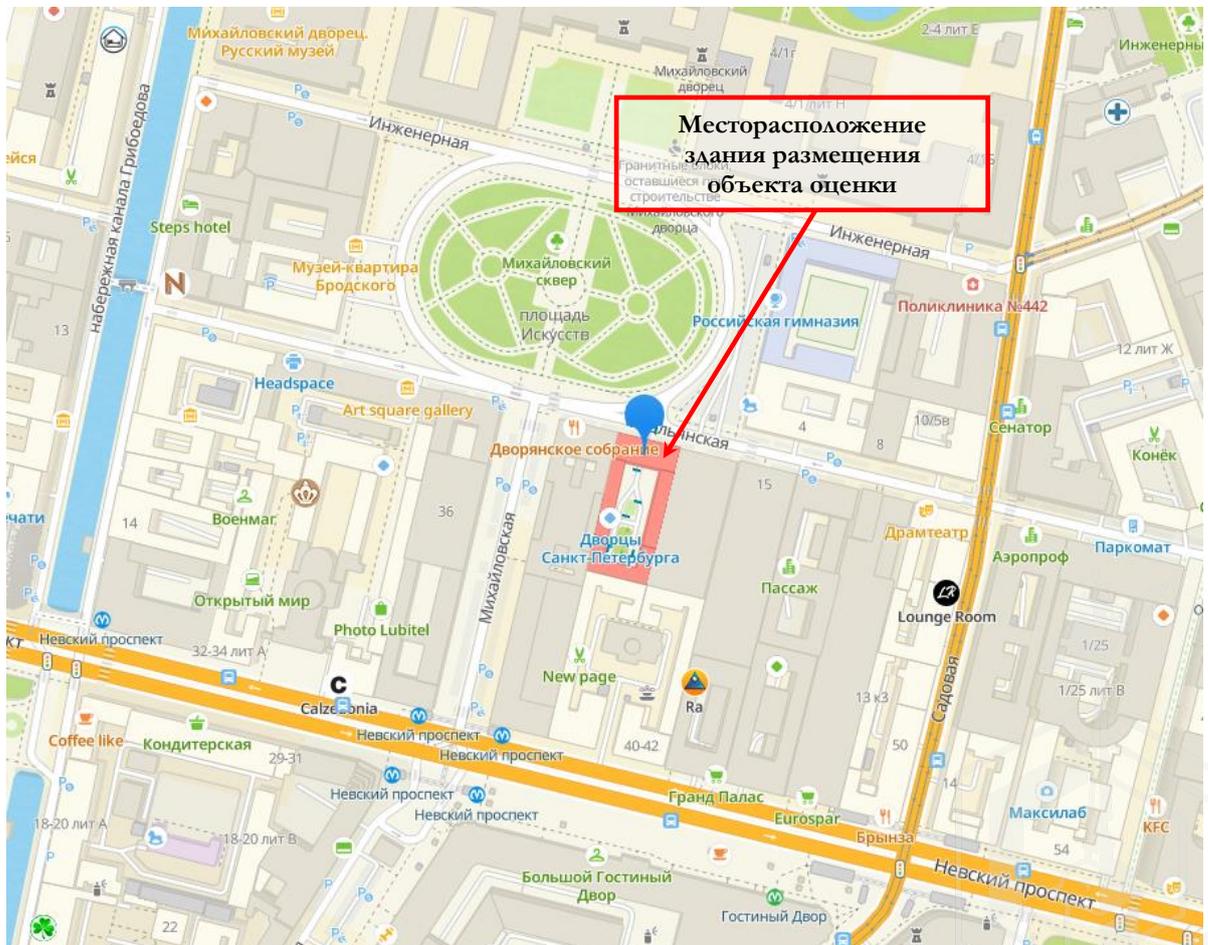
- 1.1. Дата проведения оценки: 22 июня 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения объекта оценки**



*Источник: данные сайта в сети интернет Google Карты <https://www.google.ru/maps/>*



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

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

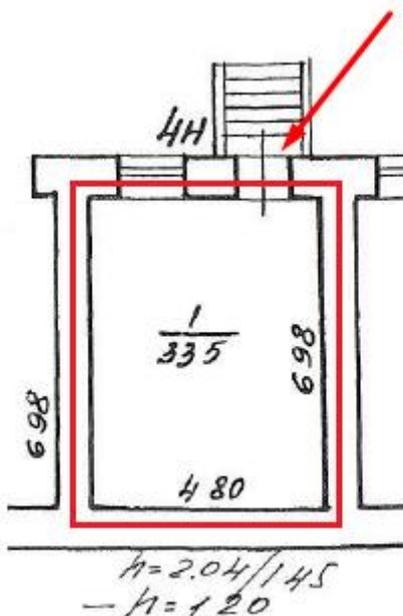
Кадастровый номер	78:31:0001287:3004
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1846 (согласно данным публичной кадастровой карты)
Площадь здания	4 534,1 кв.м
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	6 (1 подземный этаж), (согласно данным публичной кадастровой карты)
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	78:31:0001287:3458
Общая площадь, кв. м	33,5
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения	2,04/1,45 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	оконные проемы имеются
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	по результатам визуального осмотра выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения и канализации, согласно письму Администрации Центрального района СПб №01-10-2007/23-0-1 от 30.03.2023 на объекте имеются все коммуникации
Наличие перепланировок	В соответствии с Актом обследования Объекта от 14.03.2023 года визуально выявлены перепланировки: оконный проем зашит
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

План помещения

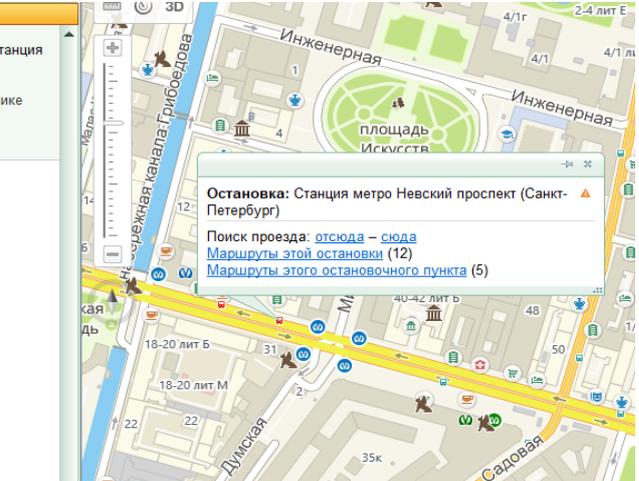
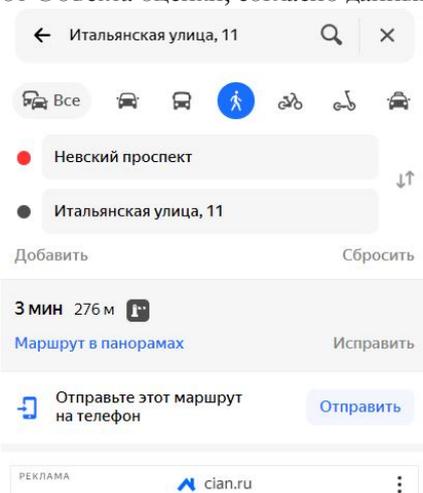


границы Объекта оценки  
вход в Объект оценки (отдельный со двора)

<sup>1</sup> <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/82146/summary/>; <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, расположено на «красной» линии Итальянской улицы. Первые этажи здания расположения Объекта и соседних зданий, в случае если имеется отдельный вход с улицы, занимают предприятия общественного питания, магазины, салоны красоты и т.п. (ресторан «Satori di Italia», кафе «Светлая Юность», «Шоколад», магазин сувениров Onegin, торговые центры Grand Palace и Пассаж) коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как жилые помещения или офисы. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.</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, многие 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 районе с высокой деловой активностью. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности находится Музей гигиены, в непосредственной близости расположены Театр Музкомедии, Театр им. В.Ф. Комиссаржевской, Российский этнографический музей, Русский музей, Михайловский сквер, Старо-манежный сад, Ново-манежный сквер, а также другие знаковые объекты культуры. Район расположения богат памятниками архитектуры. Так же в районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных и общеобразовательных учреждений.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен в подвальном этаже здания. Вход отдельный со двора. Проход во двор с Итальянской улицы.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки. Так же парковка возможна на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Итальянской улице в локации Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Невском проспекте на удалении около 3 минут пешком от Объекта оценки, где курсируют:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Невский проспект» расположена в 3 минутах ходьбы от Объекта оценки, согласно данным Яндекс-карты.</p> 

### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63794677, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 22.03.2023 № 01-43-5787/23-0-1, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Итальянская улица, дом 11, является объектом культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1888-1889 гг. жил художник Серов Валентин Александрович» на основании Закона Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27 «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения».

Согласно Письму КГИОП №01-43-5784/23-0-1 от 04.04.2023 г. В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), распоряжением КГИОП от 23.09.2016 № 40-293 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца Объекта.

В соответствии со статьей 47.1 Федерального закона требования, установленные охранным обязательством, являются ограничениями (обременениями) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на объекты культурного наследия, включенные в реестр.

В случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранный обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Итальянская ул., д. 11, литера А, пом. 4-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1888-1889 гг. жил художник Серов Валентин Александрович», охранный обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 23.09.2016 № 40-293 (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».

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

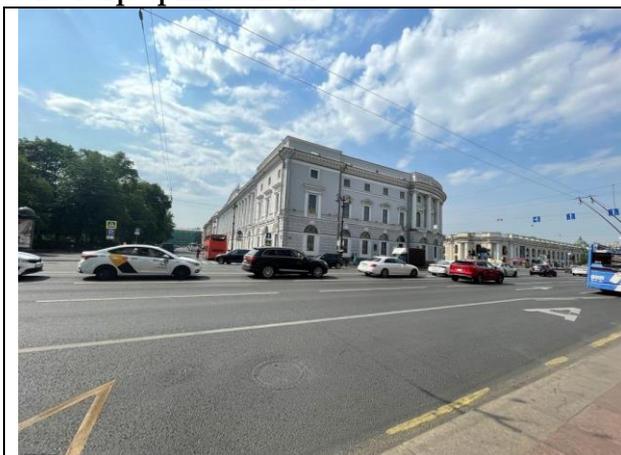


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)

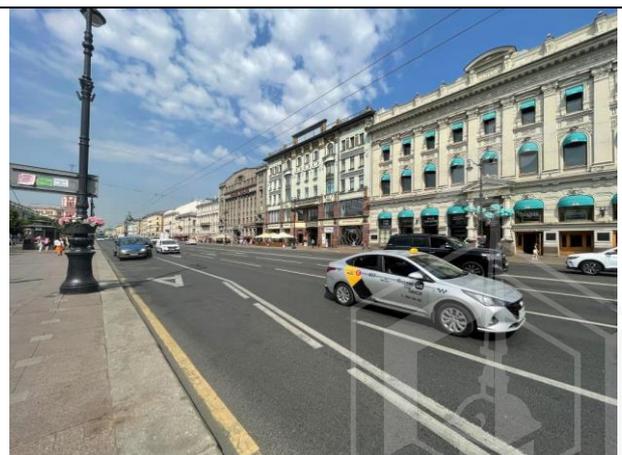


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Садовая улица)

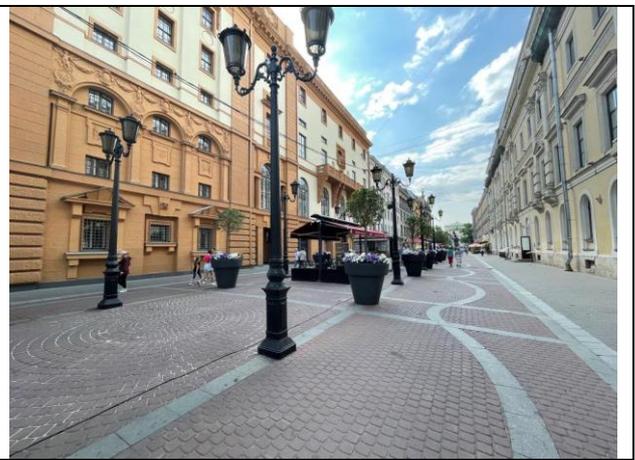


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Малая Садовая улица)

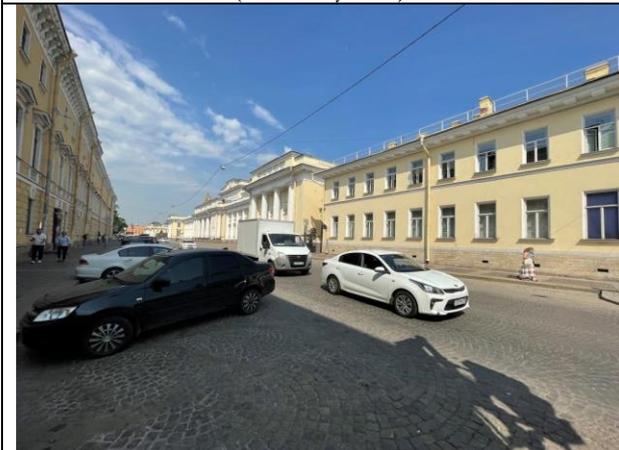


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Инженерная улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Михайловский сквер)

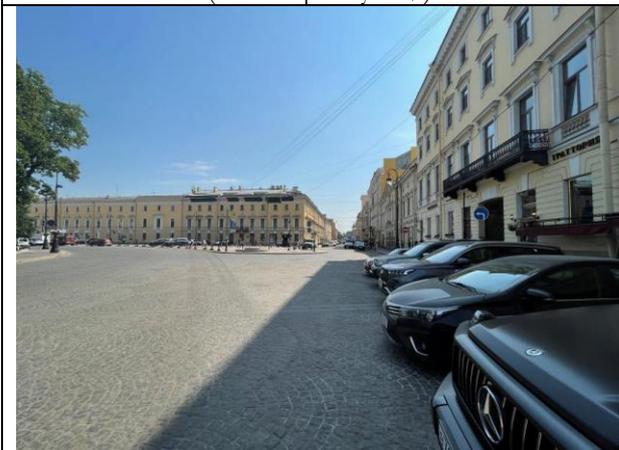


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Итальянская улица)

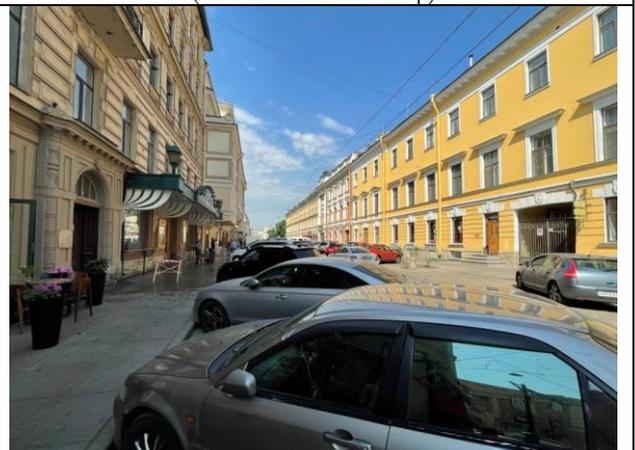


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Итальянская улица)



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. Адрес Объекта оценки

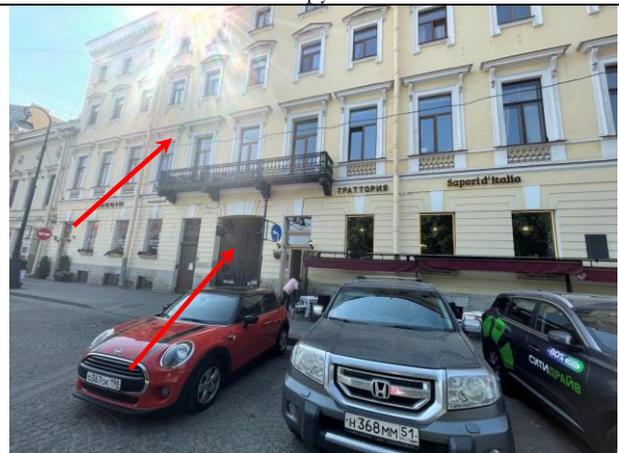


Фото 14. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки

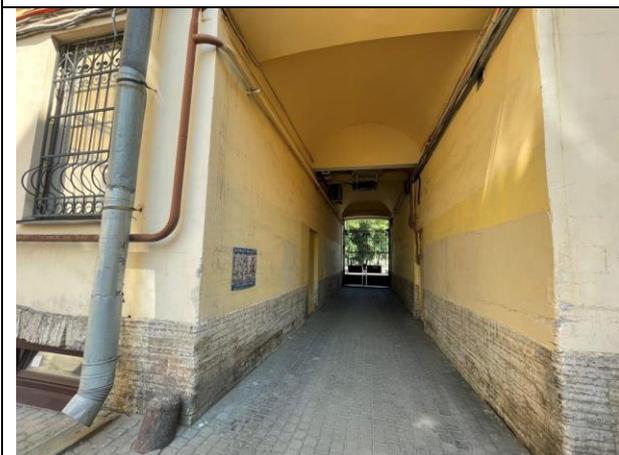


Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки

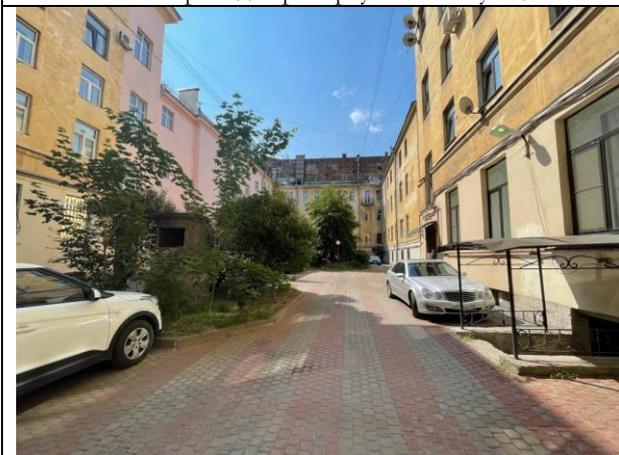


Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки

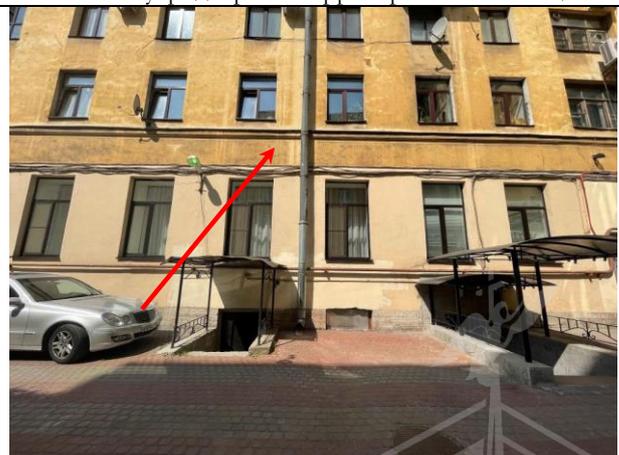


Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки





Фото 19. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 22. Оконная группа Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т

контрольного осмотра помещения от 22 июня 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Итальянская улица, дом 11, литера А, помещение 4-Н

2. Данные по помещению:

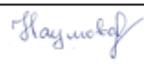
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон*	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001287:3458	33,5	подвал	*	+	*	+	+	-	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Наличие окон: оконный проем зашит;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 14.03.2023 г. в помещении имеются перепланировки:
  - оконный проем в ч.п.1 зашит;

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



## 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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Итальянской улице в доме № 11, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 33,5 кв. м. Высота потолка 2,04/1,45. У помещения имеется отдельный вход со двора. Оконный проем зашит. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный, согласно письму Администрации Центрального района СПб №01-10-2007/23-0-1 от 30.03.2023.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков. Объект расположен
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии Итальянской улицы. Первые этажи здания расположения Объекта и соседних зданий, в случае если имеется отдельный вход с улицы, занимают предприятия общественного питания, магазины, салоны красоты и т.п. (ресторан «Sapori di Italia», кафе «Светлая Юность», «Шоколад», магазин сувениров Onegin, торговые центры Grand Palace и Пассаж) коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как жилые помещения или офисы. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.

Учитывая вышесказанное, а именно характер локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>2 400 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	71 642
Диапазон стоимости, руб.	2 160 000 – 2 640 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	59 701

\* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, 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.

<sup>2</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

