

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

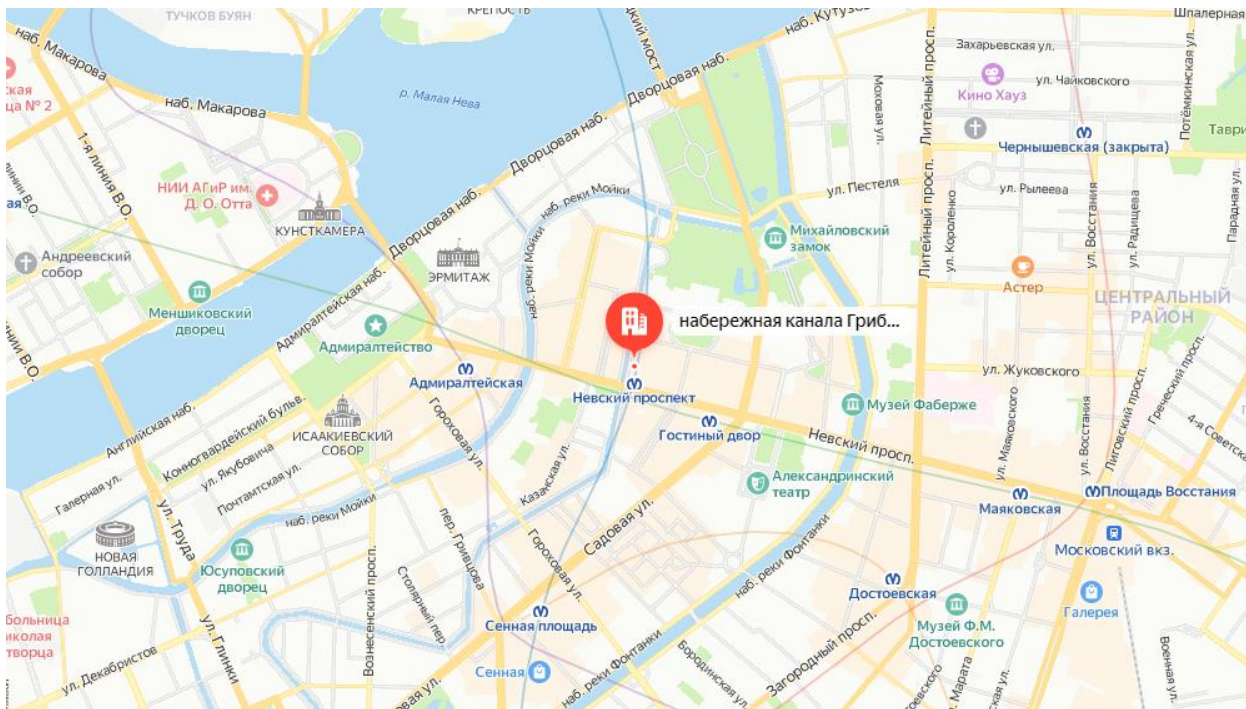
Санкт-Петербург, набережная Канала Грибоедова, дом 14, литера. А,
помещение 3-Н

1. Данные об отчете

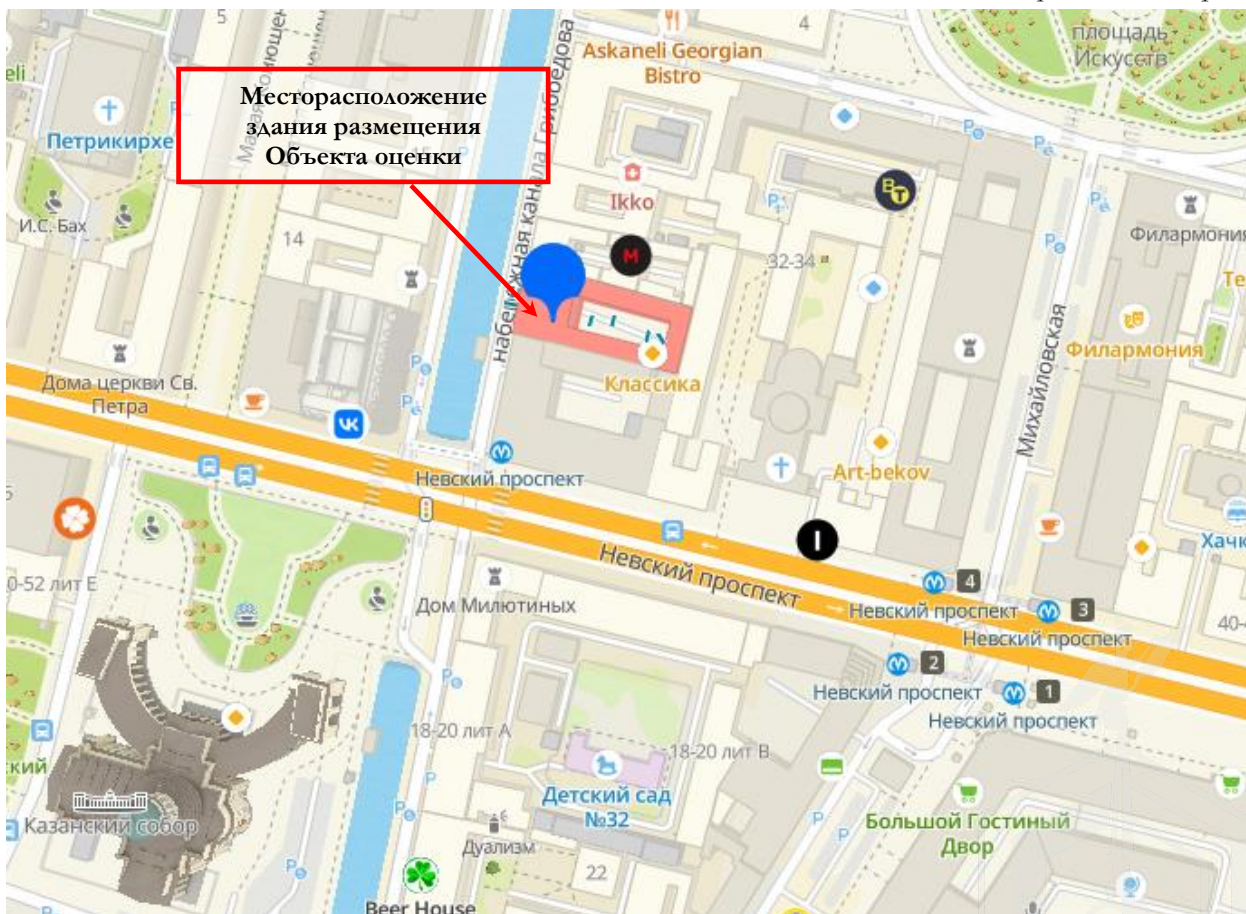
- 1.1. Дата оценки: 16 ноября 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 | 78:31:0001288:3006 |
| Тип здания | капитальное |
| Материал | кирпичные |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | 1824 |
| Год последнего капитального ремонта | 1963 |
| Этажность | 7 (в том числе 1 подземных) |
| Инженерная обеспеченность | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

2.3. Описание встроенного помещения

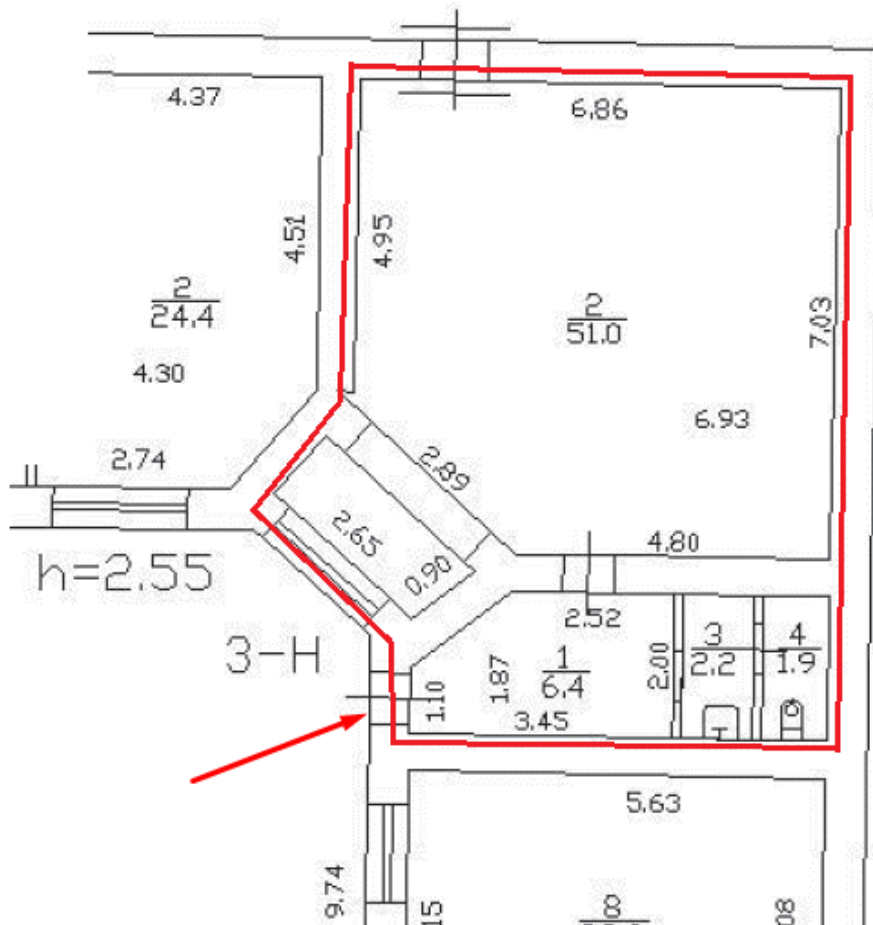
2.3.1. Общие характеристики помещения



| | | |
|---------------------------|---|--|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.06.2023г. № КУВИ-001/2023-128056765 |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001288:3393 | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.06.2023г. № КУВИ-001/2023-128056765 |
| Общая площадь, кв. м | 61,5 | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.06.2023г. № КУВИ-001/2023-128056765 |
| Занимаемый объектом этаж | цоколь | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.06.2023г. № КУВИ-001/2023-128056765 |
| Состояние (по осмотру) | нормальное | согласно данным визуального осмотра |
| Оконные проемы | есть | согласно данным визуального осмотра |
| Вход | отдельный со двора | согласно данным визуального осмотра |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 14.06.2023 г. |
| Текущее использование | не используется, свободно от имущества третьих лиц | согласно данным визуального осмотра |
| Наличие перепланировок | в помещении не выявлено перепланировок | согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 14.06.2023 г. |

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



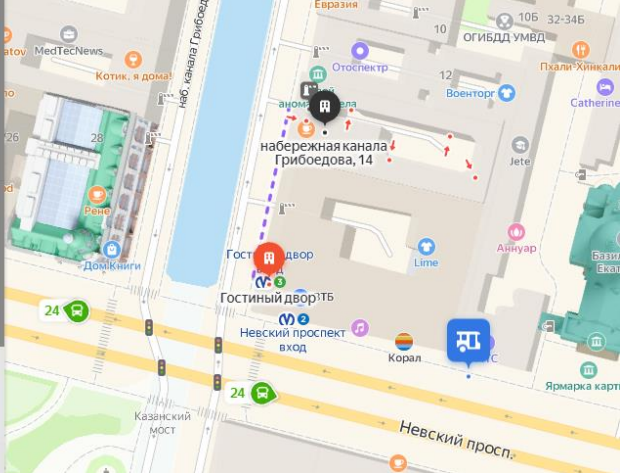
План помещения



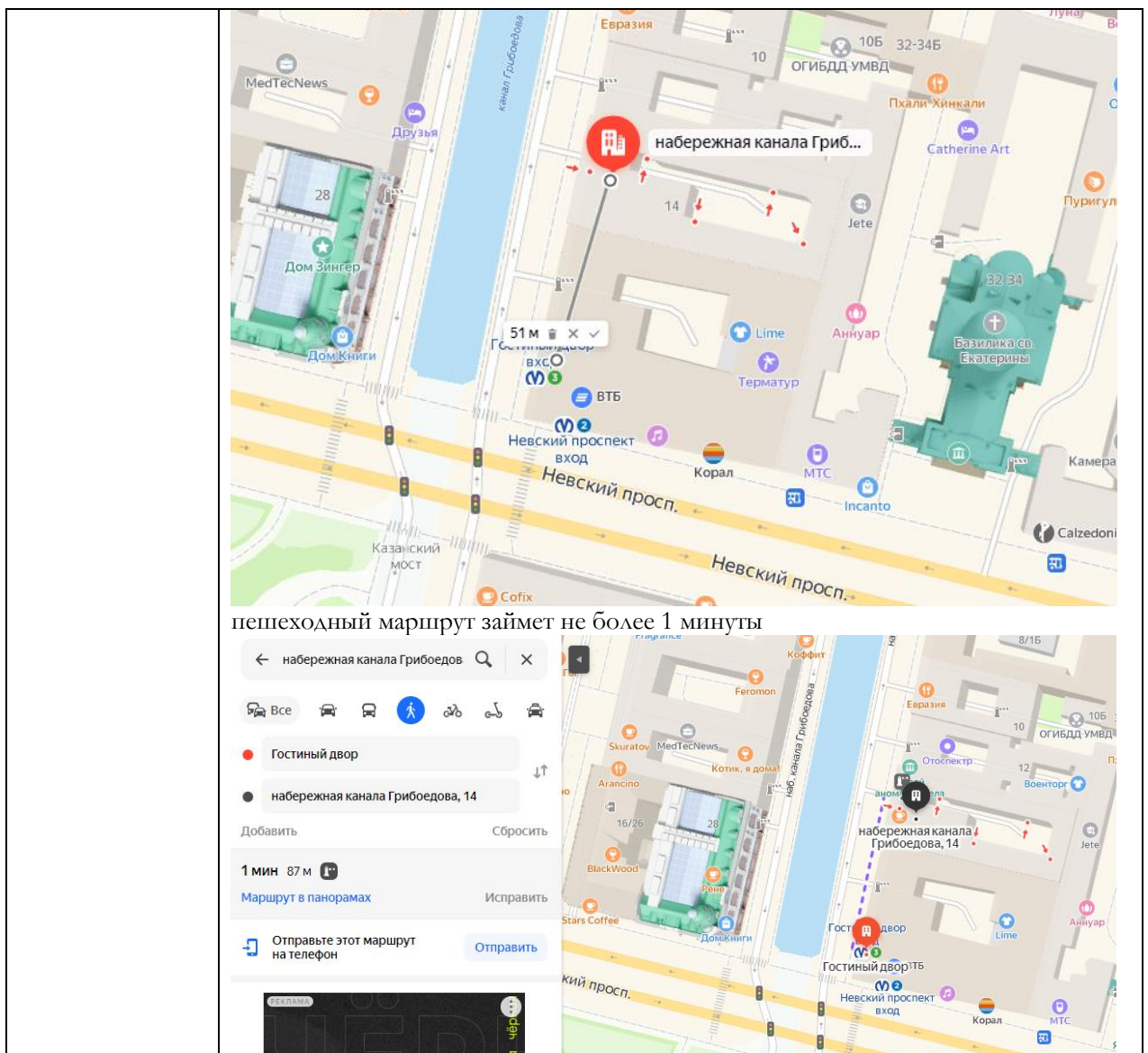
-  — границы Объекта оценки;
-  — вход в Объект оценки;



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 во дворе в непосредственной близости от Невского проспекта, набережной Канала Грибоедова и Итальянской улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают предприятия общепита (Столовая №1, Магазин сувениров, Евразия и т.п.) и бутики. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг) и мини-отели, 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 3-5-этажной исторической застройкой города XVII-XIX веков.</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 «Казанский сквер», в шаговой доступности расположено множество других скверов: Михайловский, Екатерининский и другие. Во дворе дома Объекта оценки расположен детский сад. В районе расположения Объекта оценки имеется много учреждений культуры (Казанский собор, Аничков дворец и другие) и искусства (Михайловский театр, Александрийский театр 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>Набережная Невский проспект является главной транспортной магистралью Санкт-Петербурга и характеризуется очень высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Итальянская улица и набережная канала Грибоедова характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Невский проспект» расположена на удалении около 150 метров (2 минуты пешком), где курсируют:</p> <div data-bbox="475 1198 821 1668" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Станция метро Невский проспект Остановка общественного транспорта</p> <p>Маршрут</p> <p>Обзор Расписание</p> <p>Автобусы 7 24 191</p> <p>Троллейбусы 1 7 10 11</p> <p>Прогноз прибытия</p> <p>10 до Морская набережная • 3 мин 17 мин</p> <p>24 • 5 мин</p> </div>  <p>Ближайшая станция метро «Гостиный двор» расположена на удалении около 51 м от Объекта оценки, что составляет около 2 минут пешком.</p> |





пешеходный маршрут займет не более 1 минуты

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.06.2023г. № КУВИ-001/2023-128056765, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 26.12.2022 № 01-43-33826/22-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 14, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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".

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Итальянская улица)

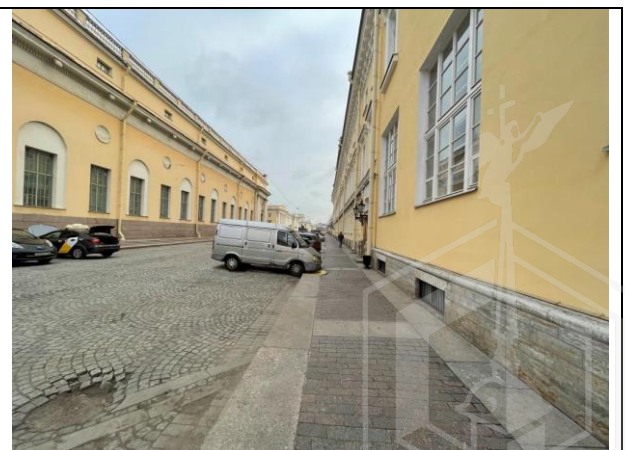


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Инженерная улица)

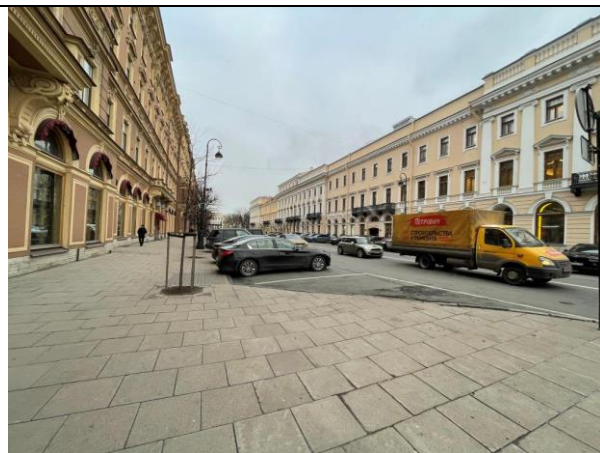


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Михайловская улица)

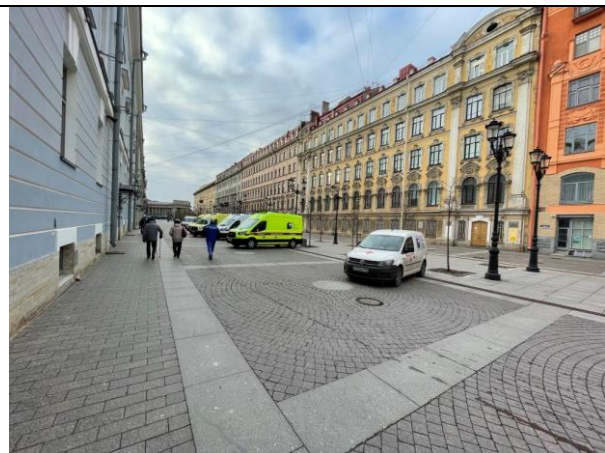


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(малая Конюшенная улица)

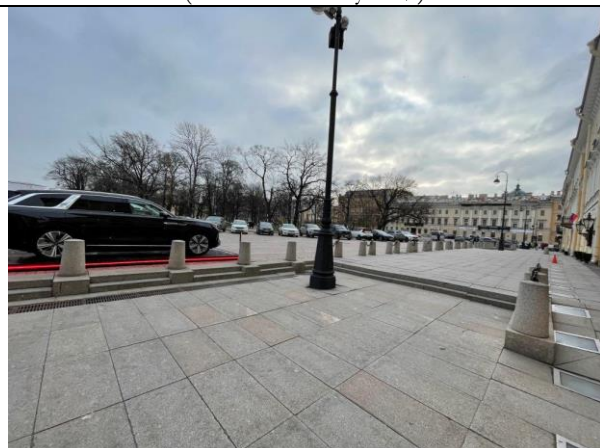


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(площадь Искусств)

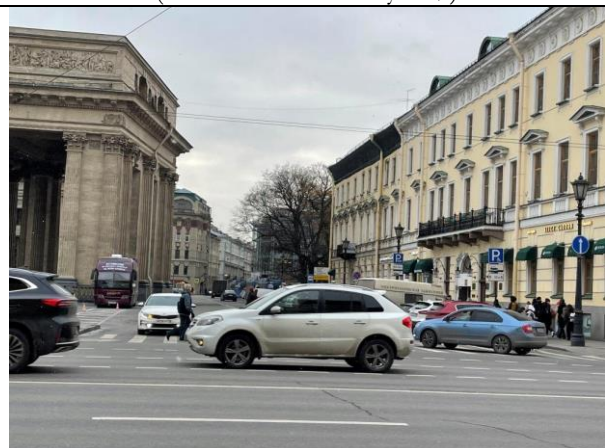


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Казанская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)

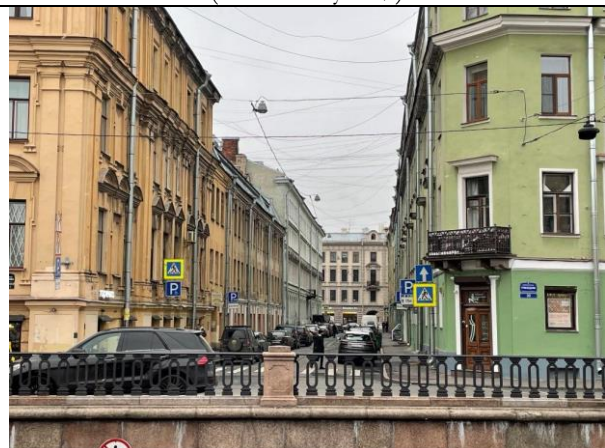


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(переулок Сергея Тюленина)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Чебоксарский переулок)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная канала Грибоедова)

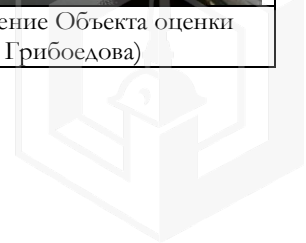




Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



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

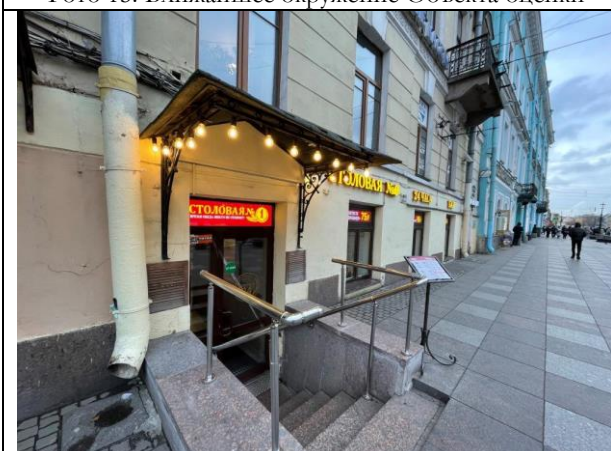


Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки

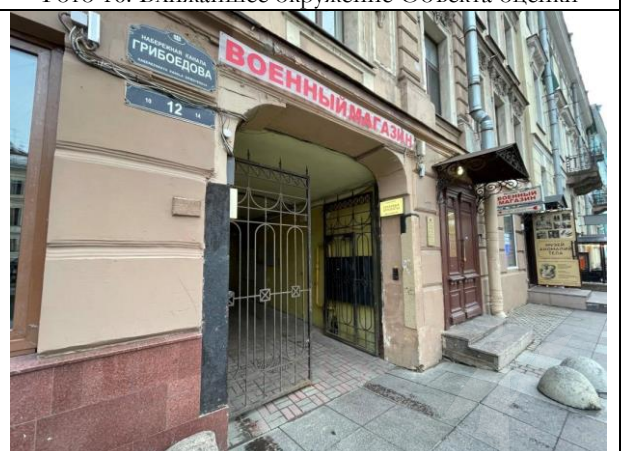


Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки

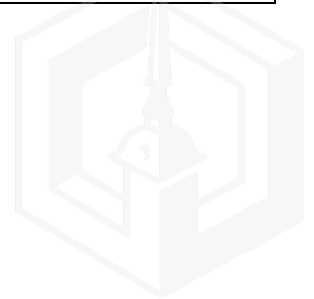




Фото 19. Адрес объекта оценки



Фото 20. Вид здания Объекта оценки

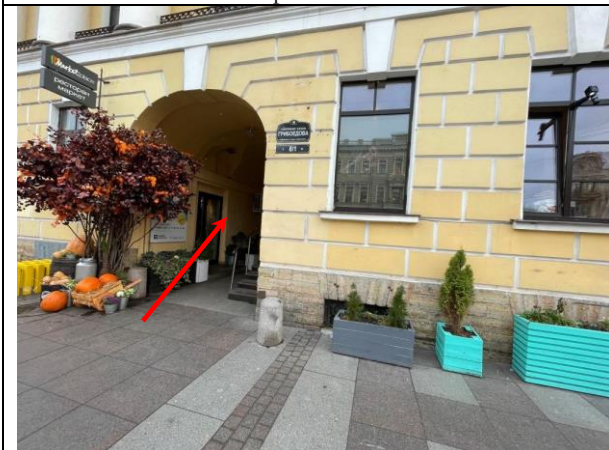


Фото 21. Проход через арку к Объекту оценки

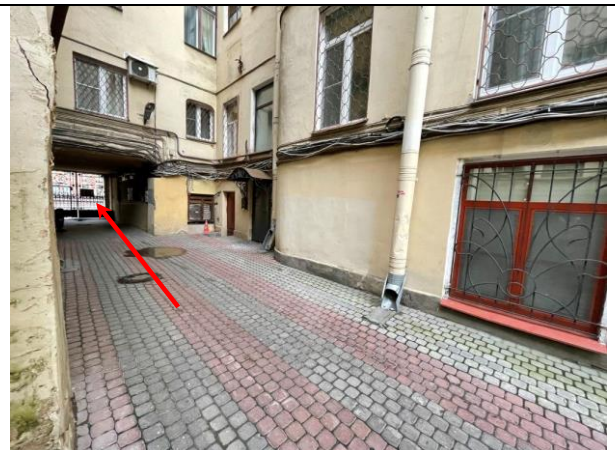


Фото 22. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 23. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Внутривдворовая территория Объекта оценки, вид здания расположения Объекта оценки



Фото 25. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 26. Входная группа Объекта оценки

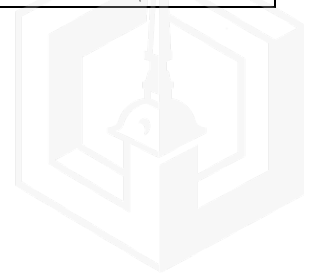




Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки,
оконная группа Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

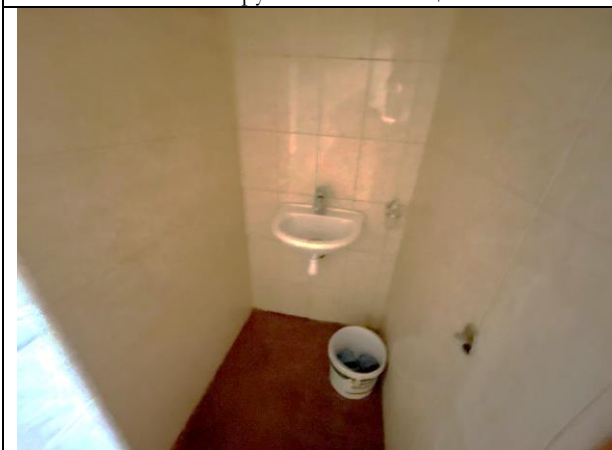


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 16 ноября 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная Канала Грибоедова, дом 14, литера. А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:


| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации* | | | |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|---------------|-----|-----|------|
| | | | | | | | Эл. | Вод | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0001288:3393 | 61,5 | цоколь | * | + | * | + | + | + | + |

Примечания, обозначенные символом*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации, отопления и канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 14.06.2023 г. в помещении не выявлено перепланировок.

| | |
|----------|---|
| 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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на набережной канала Грибоедова в доме №14, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 61,5 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Оконные проемы имеются. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой и объектами рекреации, в частности в непосредственной близости расположен «Казанский сквер», в шаговой доступности расположено множество других скверов: Михайловский, Екатерининский и другие.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости расположено много памятников архитектуры, скверов и прочего.

Здание, в котором расположено Объект оценки, находится во дворе в непосредственной близости от Невского проспекта, набережной Канала Грибоедова и Итальянской улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают предприятия общепита (Столовая №1, Магазин сувениров, сеть ресторанов «Евразия» и т.п.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг) и мини-отели, 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 | 8 400 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 136 585 |
| Диапазон стоимости, руб. | 7 560 000 – 9 240 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 7 000 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 113 821 |

*

Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

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.

