

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

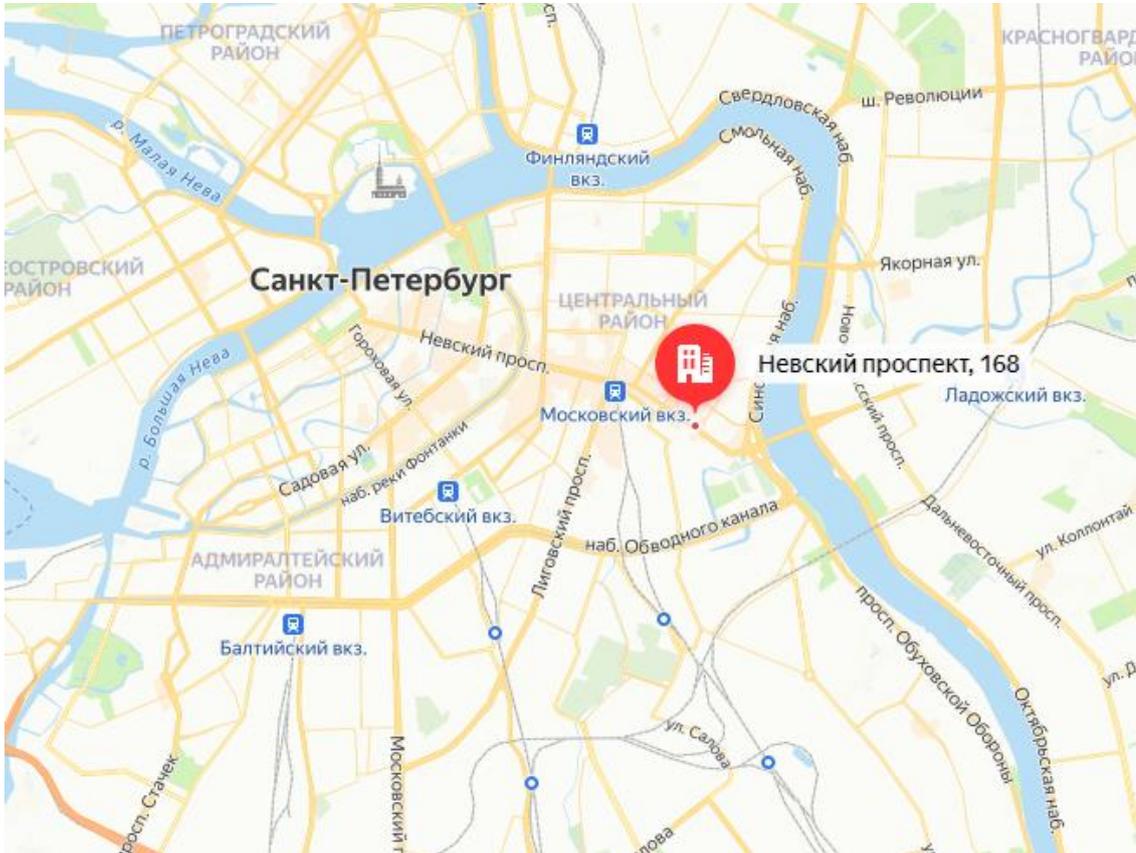
Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 168, литера А, помещение 6-Н

1. Данные об отчете

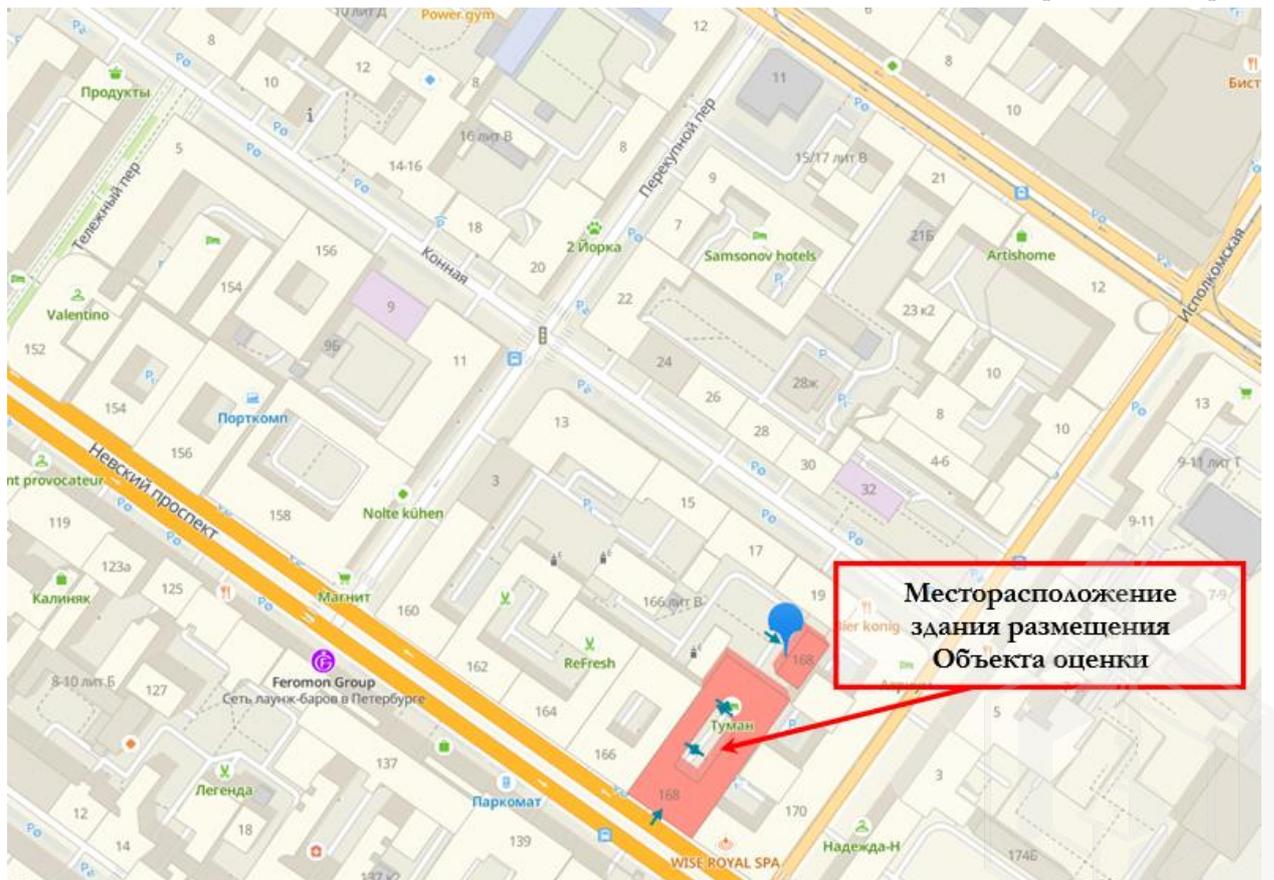
- 1.1. Дата оценки: 14 августа 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001486:2008
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1880
Год последнего капитального ремонта	1964
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

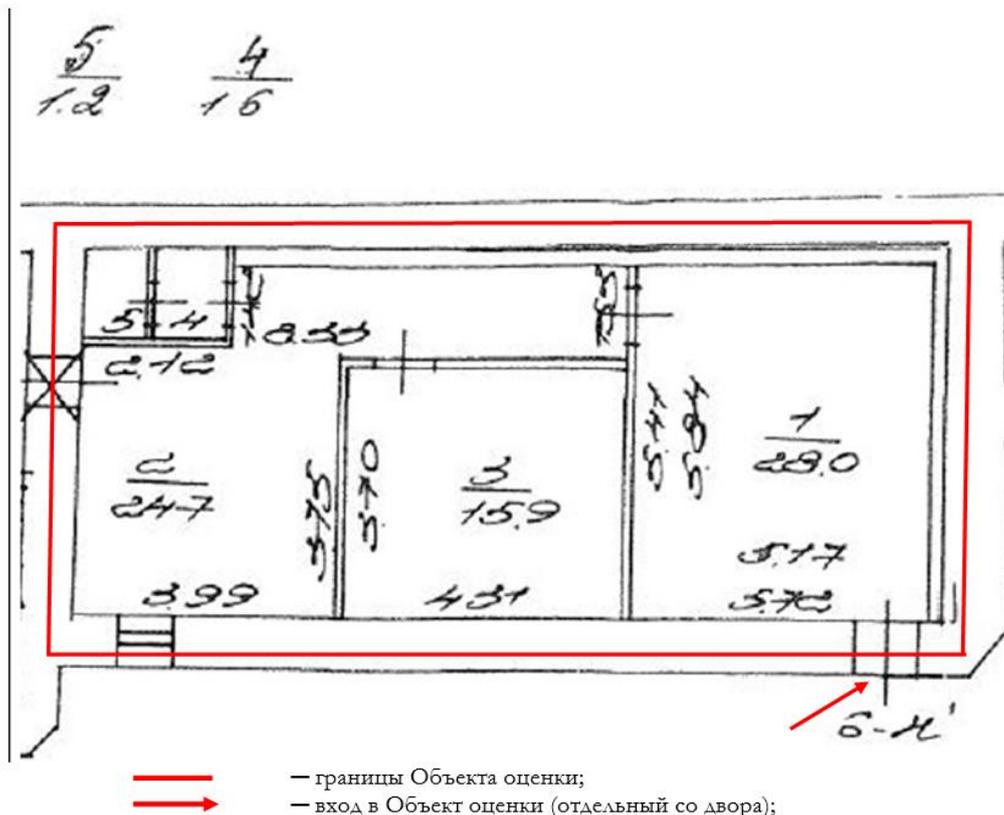
2.3. Описание встроенного помещения**2.3.1. Общие характеристики помещения**

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219233019
Кадастровый номер объекта	78:31:0001486:2318	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219233019
Общая площадь, кв. м	71,4	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219233019
Высота, м	1,9	В соответствии с Письмом ГУИОН №11820-01/05 от 09.11.2022 г.
Занимаемый объектом этаж	цокольный этаж	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219233019
Состояние	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 08.09.2022 г. и результатом визуального осмотра
Оконные проемы	есть	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный со двора, общий со двора	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 08.09.2022 г., планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	В соответствии с Письмом Администрации Центрального района Санкт-Петербурга №01-10-9426/22-0-1 от 04.10.2022 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 08.09.2022 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	<ul style="list-style-type: none"> • оконный проем в ч.п. 2 заложен; • вход в помещение с ЛК в ч. п. 2 является действующим. 	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 08.09.2022 г. и результатом визуального осмотра

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/52239/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



План помещения

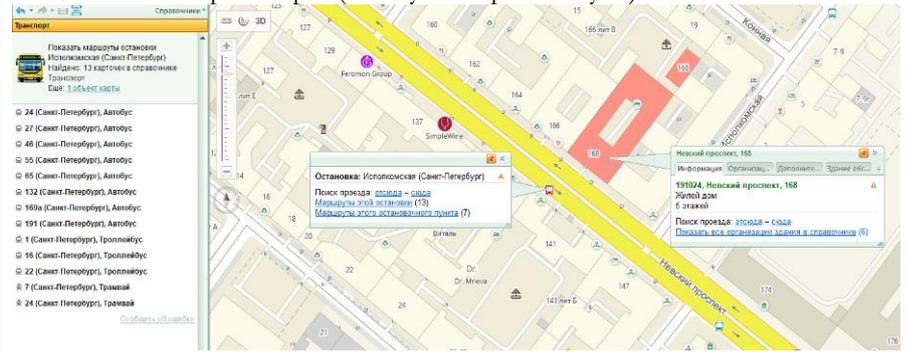


2.3.2. Описание локального окружения

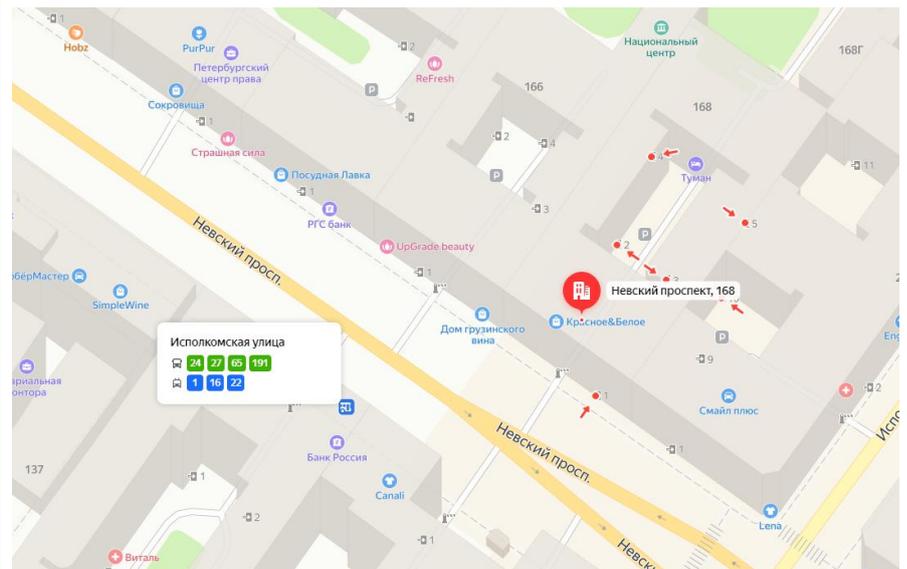
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной линии» Невского проспекта. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин «Красное и белое», салон красоты «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.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	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.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.



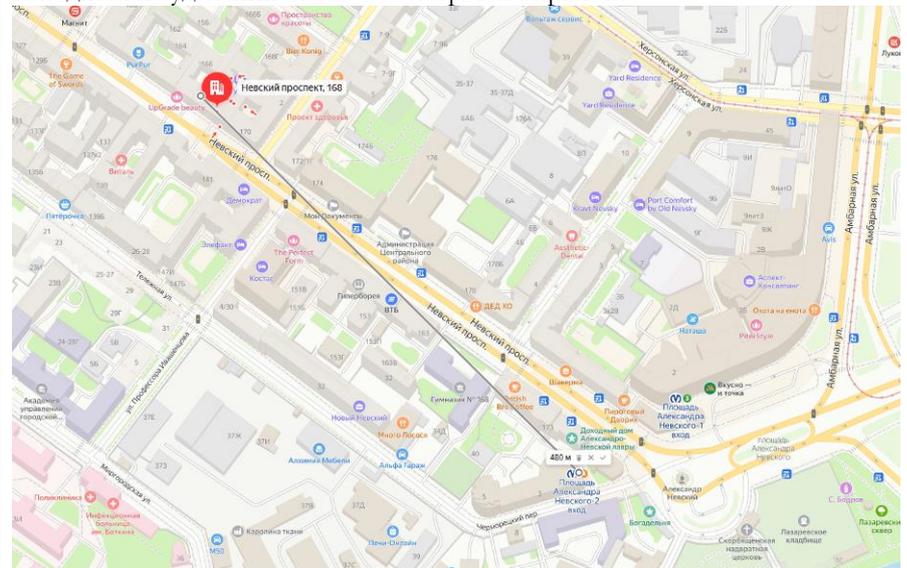
Невский проспект в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (на «красной линии» Невского проспекта) также характеризуется высокой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 100 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта (автобусы и троллейбусы):



Транспортная доступность



От ближайшей станции метро «Площадь Александра Невского-2» Объект находится на удалении около 480 метров по прямой.



Пешеходный маршрут до станции метро займет 6 минут.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 08.12.2022 г. №КУВИ-001/2022-219233019, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 10.03.2022 № 07-1191/22-0-1 объект, находящийся по адресу: 193024, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 168, литера А, помещение 6-Н (дворовый флигель) 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 №3010-рз от 14.12.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 168, литера А, пом. 6-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;
- 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 (Перекушной переулоч)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Исполкомская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Перекушной переулоч)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Исполкомская улица)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (проход через арку с Конной улицы)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Конная улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 14. Внутридворовая территория Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки (общий вход со двора)

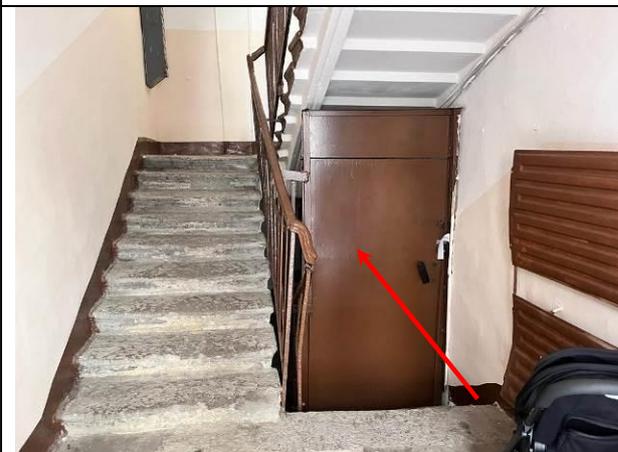


Фото 17. Лестничная клетка Объекта оценки, входная группа Объекта оценки (общий вход со двора)



Фото 18. Входная группа Объекта оценки (отдельный вход со двора)



Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 20. Оконная группа Объекта оценки





Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 14 августа 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 168, литера А, помещение 6-Н

2. Данные по помещению:

Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
78:31:0001486:2318	71,4	цокольный этаж	*	++	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Наличие окон: есть, заложены;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 08.09.2022 г. в помещении выявлены следующие перепланировки: оконный проем в ч. п. 2 заложён, вход в помещение с ЛК в ч. п. 2 является действующим.

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 6-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Невском проспекте в доме №168, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный этаж с заглублением 0,85 м. Высота Объекта оценки – 1,9 м. Площадь оцениваемого помещения составляет 71,4 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы ориентированы во двор и заложены. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, 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 (в том числе высота 1,9 м), позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 700 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	51 821
Диапазон стоимости, руб.	3 330 000 – 4 070 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 083 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	43 184

* 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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки уже выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан³.

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

³ <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=127959003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=125135003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=134293003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=138285003>

