

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

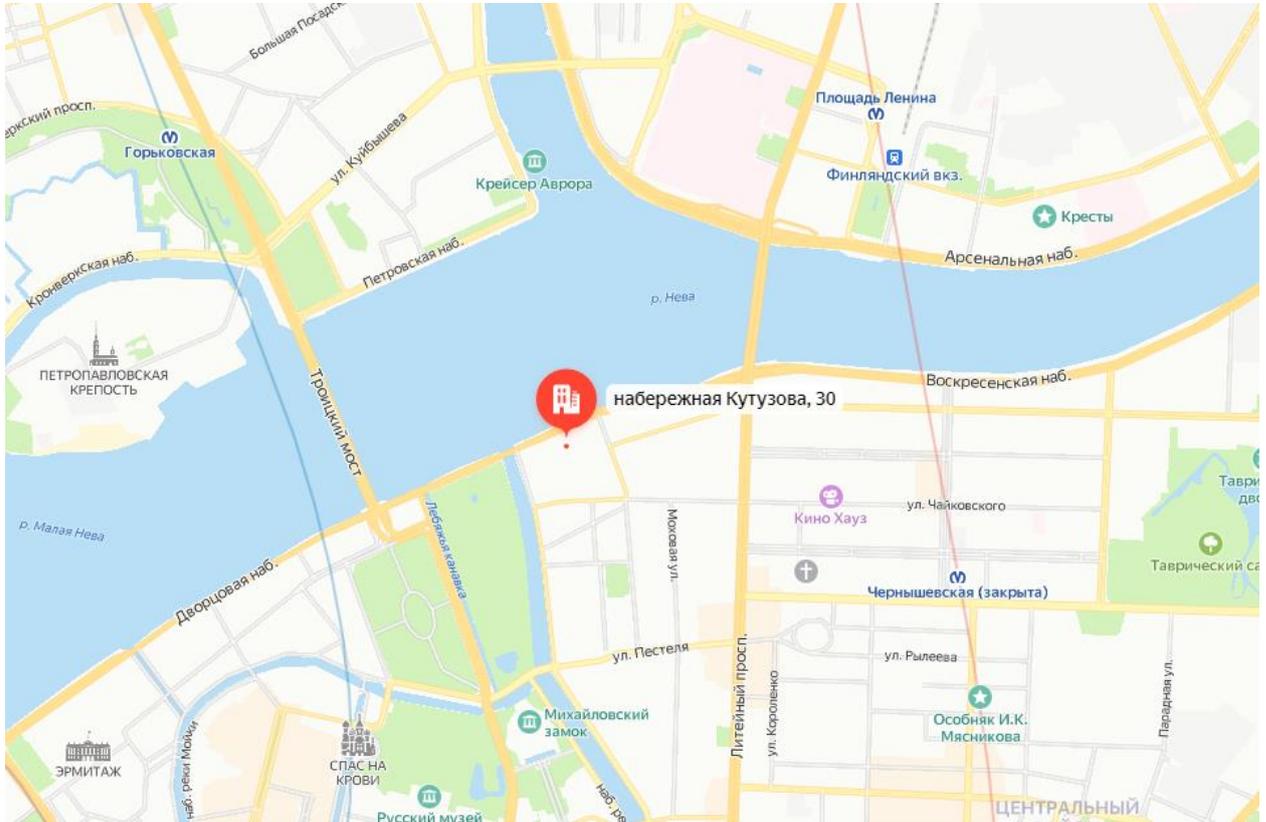
г. Санкт-Петербург, набережная Кутузова, дом 30, литера. А, помещение 5-Н

1. Данные об отчете

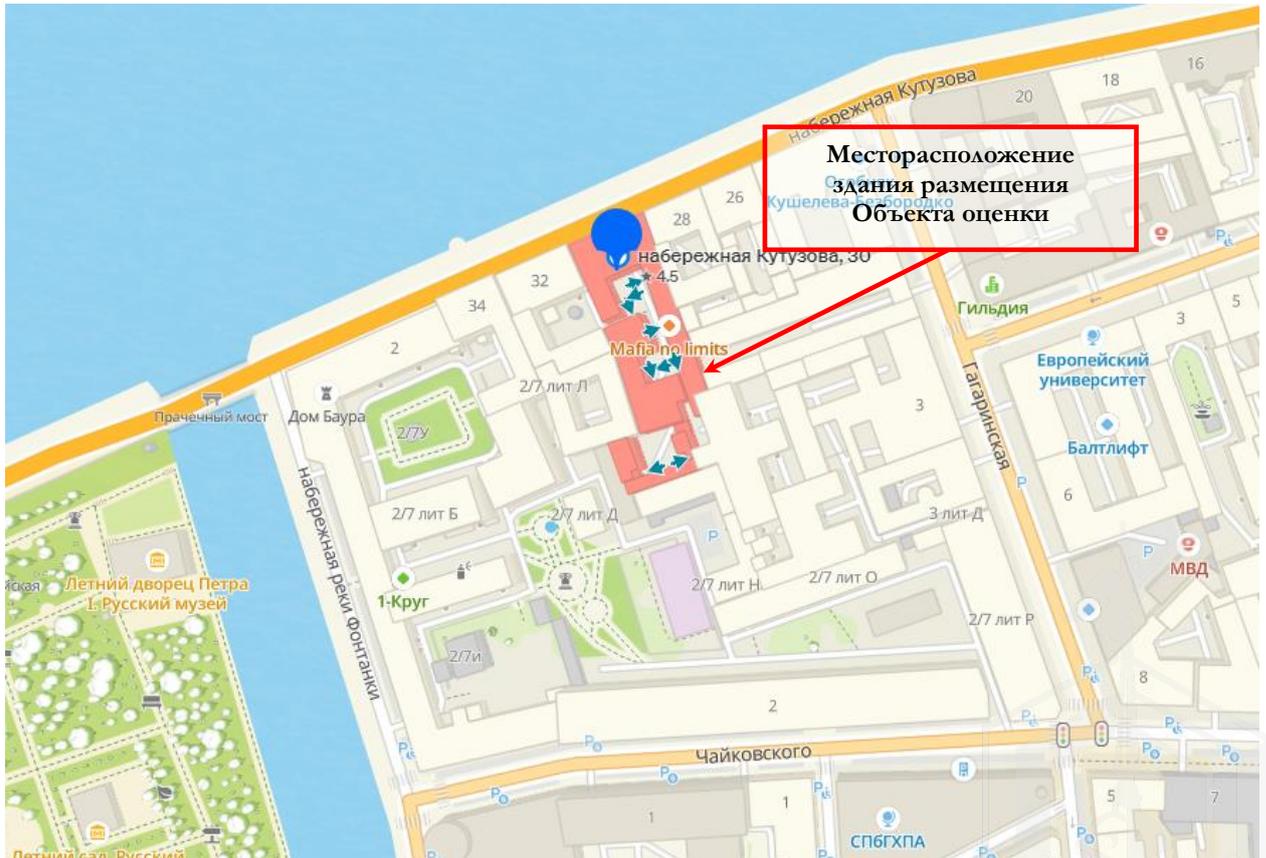
- 1.1. Дата проведения оценки: 26 декабря 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

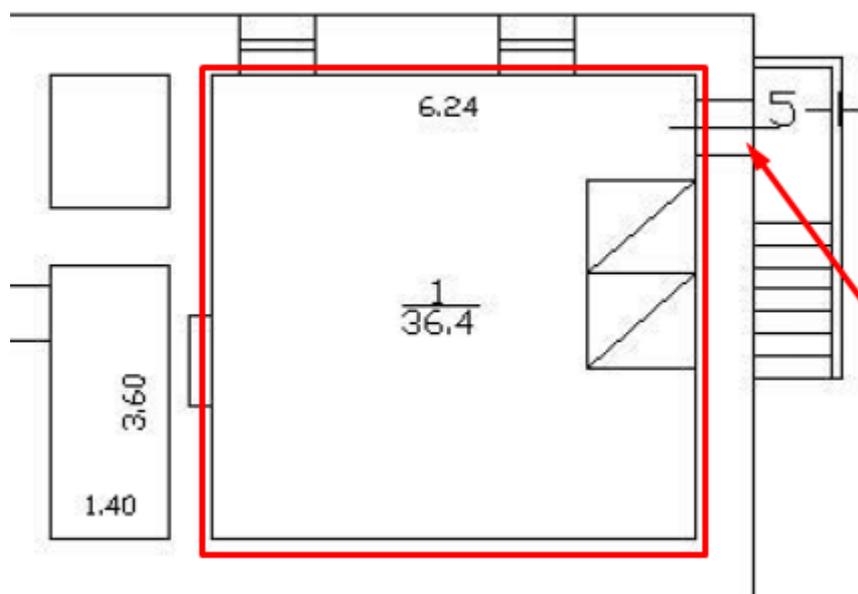
Кадастровый номер	78:31:0001022:2004
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1825
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	4 525
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.06.2023г. № КУВИ-001/2023-141865959
Кадастровый номер объекта	78:31:0001022:3023	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.06.2023г. № КУВИ-001/2023-141865959
Общая площадь, кв. м	36,4	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.06.2023г. № КУВИ-001/2023-141865959
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.06.2023г. № КУВИ-001/2023-141865959
Высота помещения	2,37	согласно поэтажному плану
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	имеется	по данным визуального осмотра
Вход	отдельный вход со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.06.2023 г.
Инженерные коммуникации	визуально выявлены только элементы электроснабжения, отопления	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.06.2023 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлачено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.06.2023 г.
Наличие перепланировок	<ul style="list-style-type: none">• Перед входом в помещение 5-Н установлен металлический навес с дверью;• В стене между ч.п. 1 помещения 5-Н и ч.п. б/н помещения б/н оборудован дверной проем с дверью.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.06.2023 г.



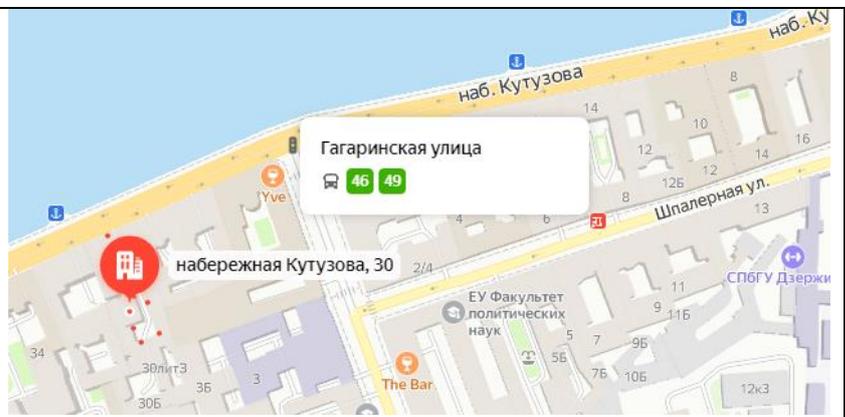
План помещения



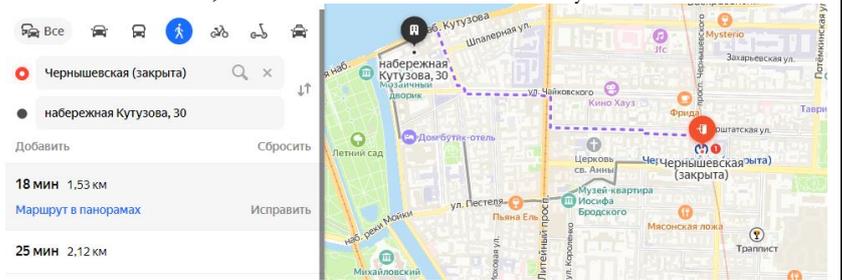
- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки;

2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии набережной Кутузова. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (кафе «Уче», магазин «Продукты» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения находятся Летний сад и Марсово поле, а также скверы на территории дворов жилых домов, например: Мозаичный дворик. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. 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>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность движения – средняя. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Гагаринская улица» расположена на Шпалерной улице на расстоянии около 350 метров, здесь курсируют следующие виды наземного общественного транспорта:</p>



Ближайшая станция метро «Чернышевская», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 1,5 км от Объекта оценки, что составляет около 18 минут пешком.



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.06.2023г. № КУВИ-001/2023-141865959, зарегистрированы прочие ограничения прав и обременения Объекта недвижимости.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
дата государственной регистрации:	02.11.2011 00:00:00
номер государственной регистрации:	78-78-42/049/2011-341
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление Правительства РФ №527 от 10.07.2001, выдан 10.07.2001
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

Согласно Письму КГИОП от 20.06.2023 № 01-43-14467/23-0-1 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Кутузова, дом 30, литера А (помещение 5-Н) на основании постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения "Дом, где в 1801-1812 гг. жил полководец Кутузов М.И."

Объект подлежит государственной охране и использовано 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 от 04.11.2023 №3202-рз Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, набережная Кутузова, д. 30, литера А, пом. 5-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Дом, где в 1801-1812 гг. жил полководец Кутузов М.И.», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 11.05.2023 № 104-об/23 (далее – охрannое обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охрannым обязательством;
- 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 оценки

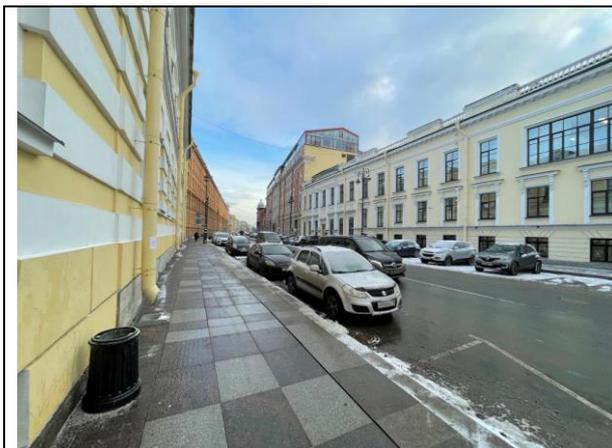


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки

(улица Чайковского)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки

(набережная реки Фонтанки)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная Кутузова)

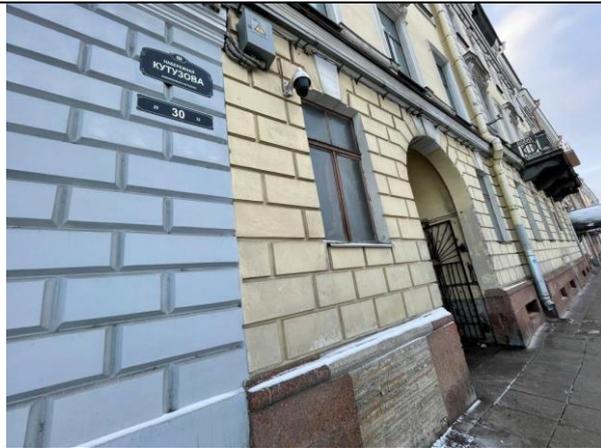


Фото 5. Адрес Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 9. Входная группа Объекта оценки



Фото 10. Входная группа Объекта оценки





Фото 11. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 12. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Оконная группа Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

АКТ

контрольного осмотра помещения от 26 декабря 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная Кутузова, дом 30, литера. А, помещение 5-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001022:3023	36,4	подвал	*	+	*	+	-	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора,
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжение, канализация;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 26.06.2023 г установлено, что в помещении имеются перепланировки:
 - Перед входом в помещение 5-Н установлен металлический навес с дверью;
 - В стене между ч.п. 1 помещения 5-Н и ч.п. 6/н помещения 6/н оборудован дверной проем с дверью.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 5-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на набережной Кутузова в доме №30, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь помещения составляет 36,4 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора дома. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства в помещении 5-Н – электроснабжение, канализация.
- Интенсивность транспортных потоков средняя. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение помещения 7-Н) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии 1-ой Советской улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (кафе «Yve», магазин «Продукты» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого) назначения.

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	68 681
Диапазон стоимости, руб.	2 250 000 – 2 750 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 083 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	57 234

* 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.

