

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

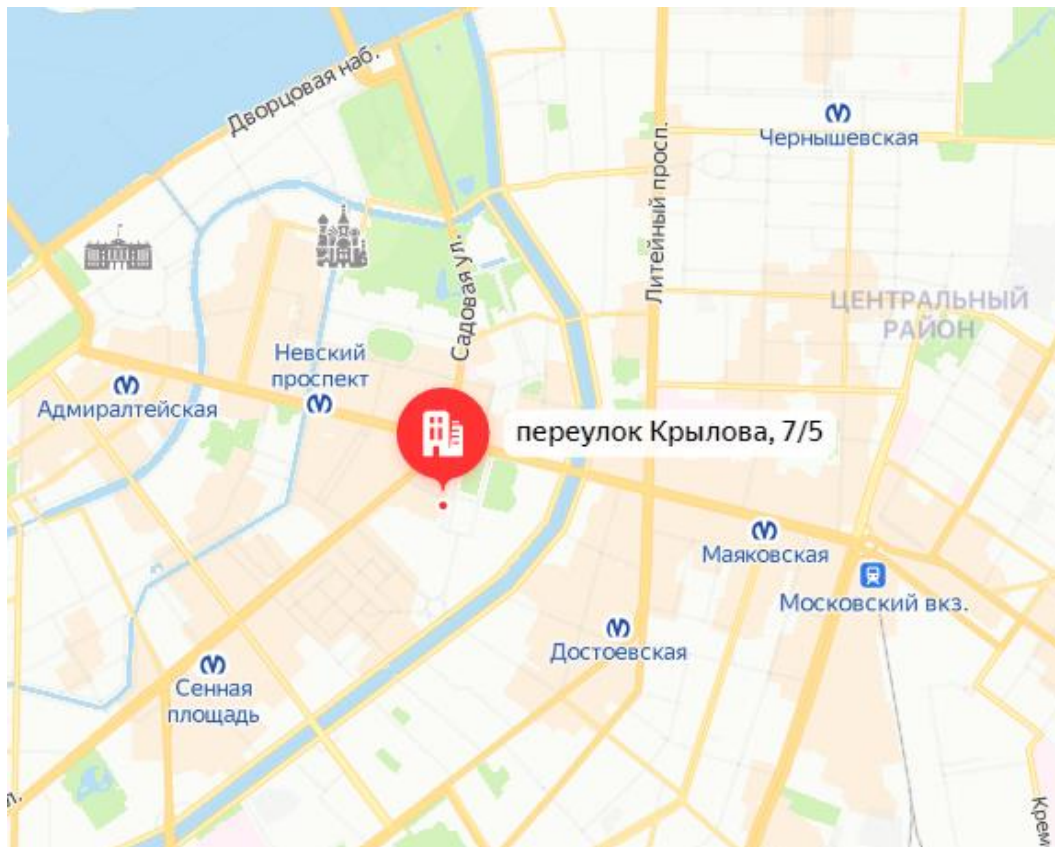
Санкт-Петербург, переулок Крылова, дом 7/5, литера А, помещение 7-Н,

1. Данные об отчете

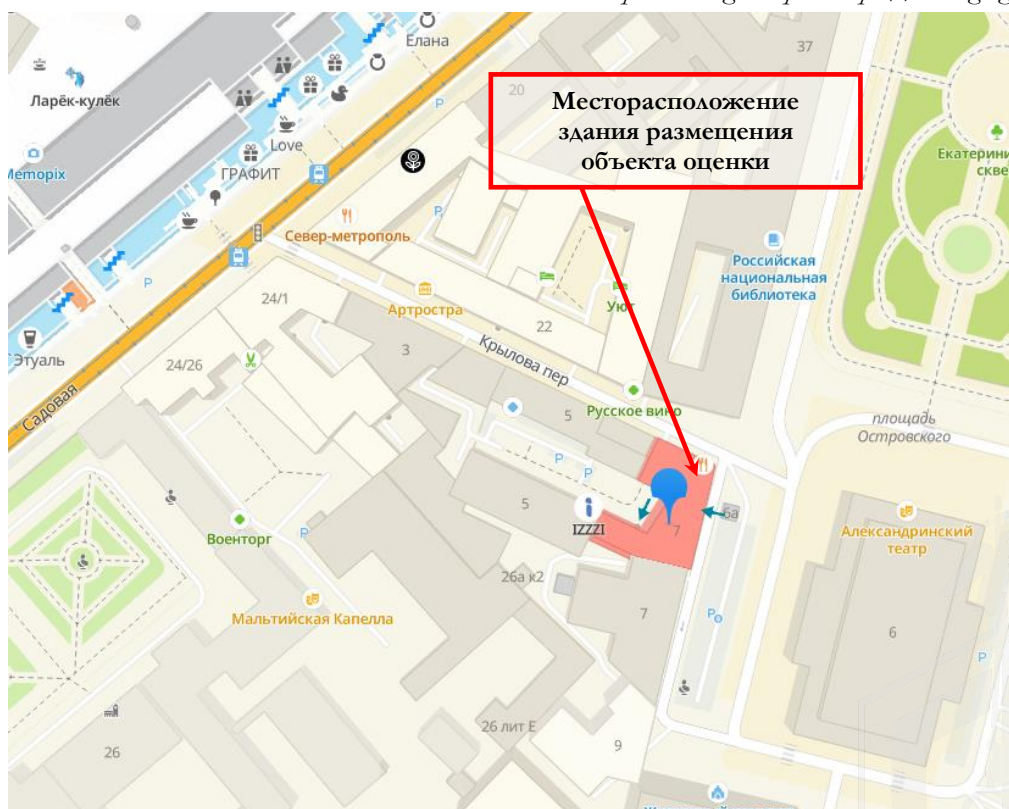
- 1.1. Дата проведения оценки: 18 января 2024 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер | 78:31:0001139:3015 |
| Тип здания | капитальное |
| Материал | кирпич |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | 1878 (согласно данным публичной кадастровой карты) |
| Год последнего кап. ремонта | н/д |
| Этажность | 7 (1 подземный) |
| Инженерная обеспеченность | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

| Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Крылова, дом 7-5, литер А, помещение 7-Н | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.05.2022г. № КУВИ-001/2022-79870566 |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001139:3223 | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.05.2022г. № КУВИ-001/2022-79870566 |
| Общая площадь, кв. м | 17 | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.05.2022г. № КУВИ-001/2022-79870566 |
| Занимаемый объектом этаж | подвал | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.05.2022г. № КУВИ-001/2022-79870566 |
| Высота помещения | 1,89 м | согласно Ведомости помещений |
| Состояние (по осмотру) | удовлетворительное | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.06.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Оконные проемы | отсутствуют | по данным визуального осмотра |
| Вход | общий вход со двора | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.06.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | согласно письму Администрации Центрального района №01-10-5804/22-0-1 от 06.07.2022 г., объект инженерно-обеспеченный |
| Наличие перепланировок | входная дверь отсутствует | по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.06.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Текущее использование | не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят трубы с запорной арматурой | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.06.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |

¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/95719/info/>; <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 пересечении переулка Крылова и площади Островского, здание расположено на «красной» линии. Первые этажи здания расположения и соседних зданий, в случае если имеется отдельный вход с улицы, занимают предприятия общепита, магазины, салоны красоты и прочее (суши-бар «Моjo», кафе «Art буфет», офис банка «Россельхозбанк») коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как офисы или гостиницы. 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 среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 5-7 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 в непосредственной близости расположен «Екатерининский сквер», сад Аничкова дворца, Александринский театр. В районе расположения много объектов культуры: Санкт-Петербургский государственный академический драматический театр имени В.Ф. Комиссаржевской, Театр Музкомедии, Российский этнографический музей, Государственный Русский музей, центр Михаила Шемякина, а также другие знаковые объекты культуры. Район расположения богат памятниками архитектуры. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ. Район расположения насыщен деловыми и торговыми центрами.</p> |
| <p>Расположение Объекта оценки</p> | <p>Объект оценки расположен на втором этаже здания, куда можно попасть через общий вход с Садовой 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. Проход во двор расположения Объекта оценки осуществляется через арку дома №5 по переулку Крылова. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по переулку Крылова в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью. Движение по переулку Крылова является односторонним в направлении от Садовой улицы в сторону площади Островского. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Садовой улице на противоположной стороне улицы на удалении около 1 минуты пешком от Объекта оценки, где курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> • трамвай: №3. <p>Ближайшая станция метро «Гостинный двор» расположена в 4 минутах ходьбы от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p>  |

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25.05.2022г. № КУВИ-001/2022-79870566, зарегистрированы прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости: номер государственной регистрации 78-78-01/0143/2010-601 от 16.02.2010.

Согласно Справке КГИОП от 27.05.2022 № 07-1762/22-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Крылова, дом 7/5, литера А на основании Решения Малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов "Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга" от 07.09.1993 № 327 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Собственный дом архитектора Н.П.Басина".

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.

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Ломоносова)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Ломоносова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Зодчего Росси)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Крылова)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Проход к Объекту оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Входная группа Объекта оценки



Фото 12. Входная группа Объекта оценки



Фото 13. Типичное состояние объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние объекта оценки





Фото 15. Типичное состояние объекта оценки

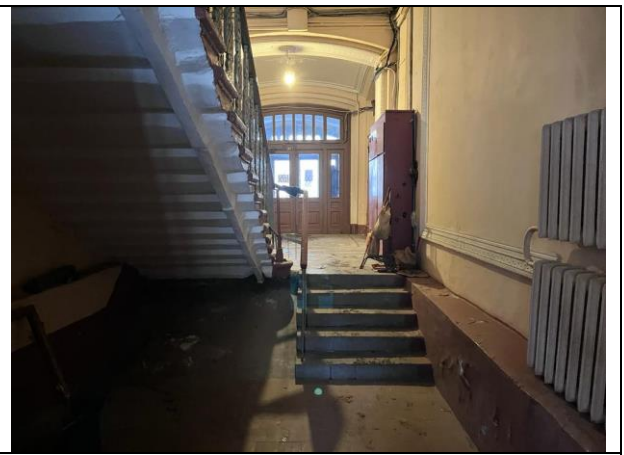


Фото 16. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 18 января 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, переулок Крылова, дом 7/5, литера А, помещение 7-Н

2. Данные по помещению:

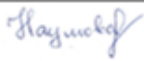
| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации* | | | |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|---------------|------|-----|------|
| | | | | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0001139:3223 | 17 | подвал | * | — | * | + | — | — | + |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, 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 15.06.2022 г. в помещении выявлены перепланировки: входная дверь отсутствует

| | |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 7-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на переулке Крылова в доме № 7/5, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 17 кв. м. Вход в помещение - общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный. Оконные проемы отсутствуют.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении переулков Крылова и площади Островского, здание расположено на «красной» линии. Первые этажи здания расположения и соседних зданий, в случае если имеется отдельный вход с улицы, занимают предприятия общепита, магазины, салоны красоты и прочее (суши-бар «Моjo», кафе «Art буфет», офис банка «Россельхозбанк») коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как офисы или гостиницы. 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*

| | |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС | 730 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 42 941 |
| Диапазон стоимости, руб. | 657 000 – 803 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 608 333,33 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 35 784 |

*

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 выставлялся на торги Российского аукционного дома³ и не был продан.

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

³https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=737598
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=721377
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=707663
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=124007003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=118940003>

