

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

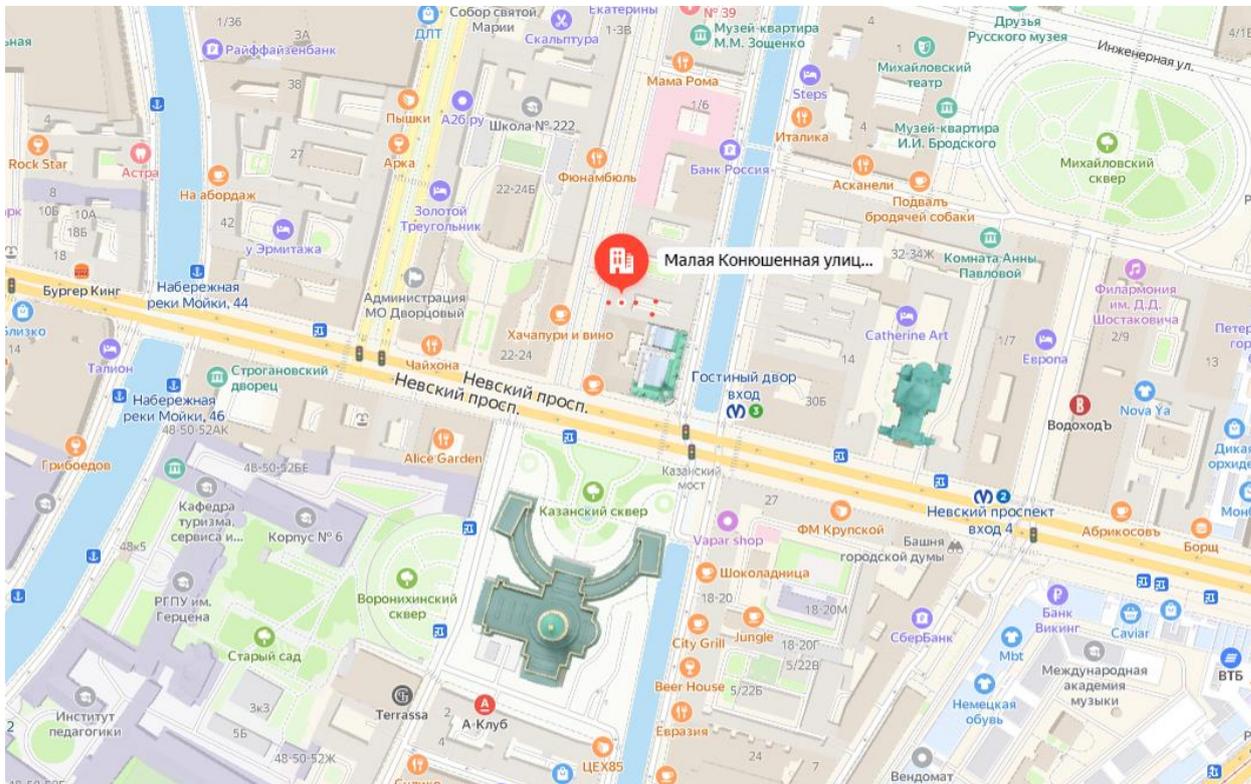
г. Санкт-Петербург, улица Малая Конюшенная, дом 14, литера. А,  
помещение 22-Н

1. Данные об отчете

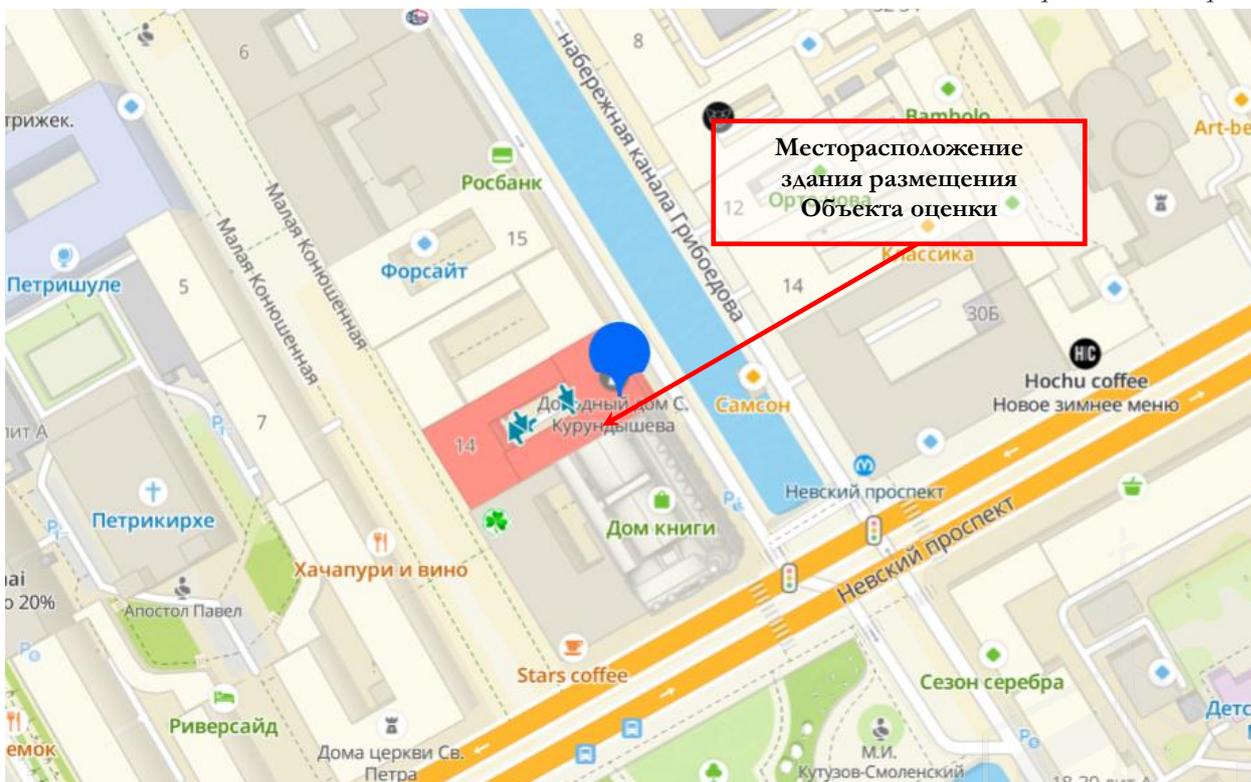
- 1.1. Дата проведения оценки: 18 января 2024 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

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

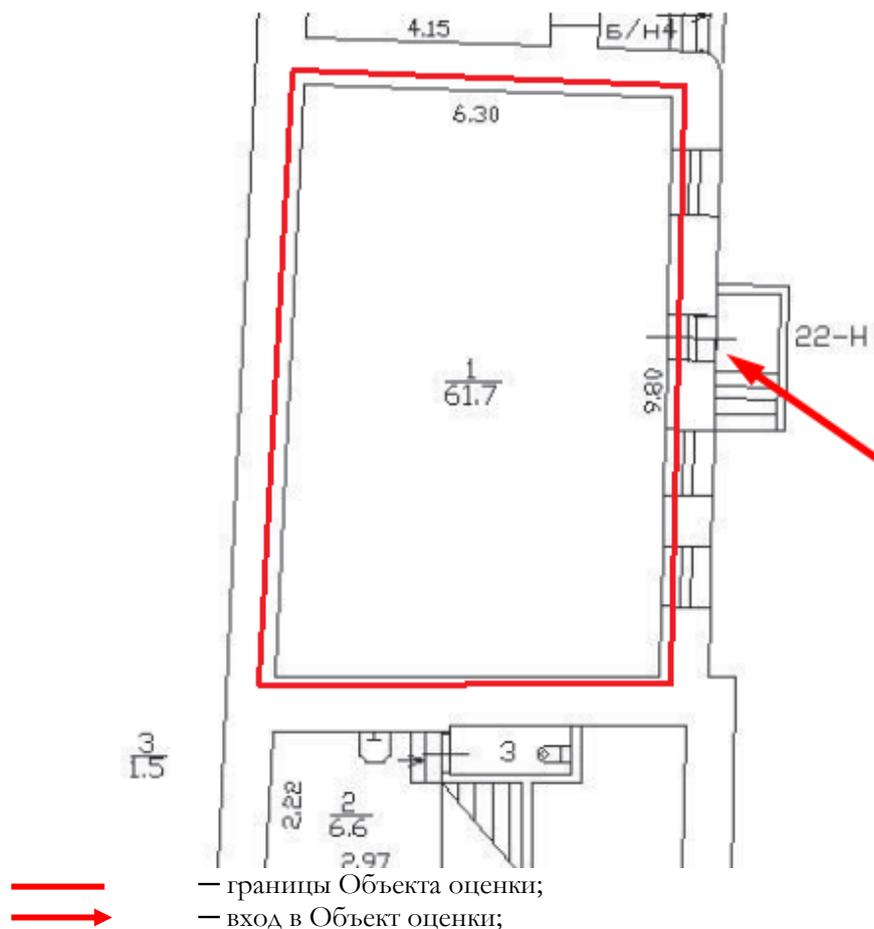
Кадастровый номер	78:31:0001289:1015
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1840
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	5 335,5
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.11.2023г. № КУВИ-001/2023-248393033
Кадастровый номер объекта	78:31:0001289:1097	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.11.2023г. № КУВИ-001/2023-248393033
Общая площадь, кв. м	61,7	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.11.2023г. № КУВИ-001/2023-248393033
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.11.2023г. № КУВИ-001/2023-248393033
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	нет	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный вход со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.12.2023 г.
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.12.2023 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.12.2023 г.
Наличие перепланировок	<ul style="list-style-type: none"><li>Оконные проемы в ч.п.1 заложены;</li><li>В ч.п. 1 установлены перегородки с дверным проемом, установлена металлическая дверь, образована новая ч.п.</li></ul>	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.12.2023 г.



## План помещения



### 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 Малой Конюшенной улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: кафе «Скутаров кофе», ресторан «Atancino», кафе «Brand ICE» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Во дворе расположены: офис типографии «Ленпечати», салон массажа. 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 Казанский сквер, Михайловский сквер, а также скверы на территории дворов жилых домов.          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. У здания есть выход так же на набережную канала Грибоедова через арку.          Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение)</p>

характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Невский проспект» расположена на Невском проспекте на расстоянии около 200 метров, здесь курсируют следующие виды наземного общественного транспорта:

#### Малая Конюшенная улица, 14

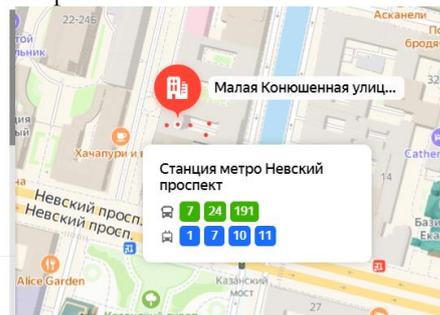
Малая Конюшенная улица, 14, Санкт-Петербург, 191186

Координаты: 59.936264, 30.325390 ...

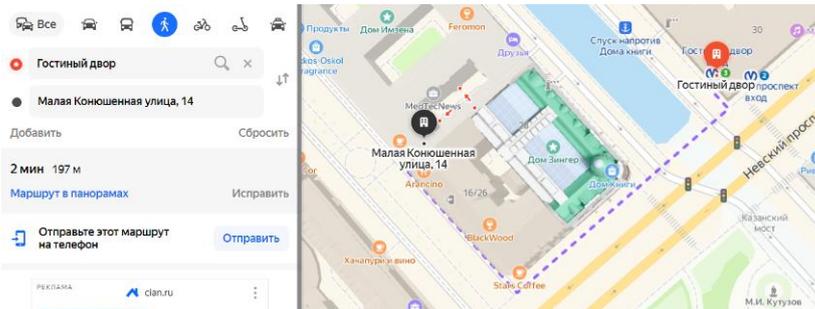


Обзор Службы Организации внутри

Показать входы



Ближайшая станция метро «Гостиный двор», «Невский проспект» согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 200 м от Объекта оценки, что составляет около 2 минут пешком.



## 2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.11.2023г. № КУВИ-001/2023-248393033, ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от №01-43-27674/23-0-1 от 17.11.2023 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Конюшенная улица, дом 14, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(31)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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".

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. И деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

### Фотографии Объекта оценки





Фото 5. Проход во двор через парадную со стороны Малой Конюшенной



Фото 6. Вид парадной



Фото 7. Дворовая территория, выход из парадной во двор



Фото 8. Дворовая территория



Фото 9. Дворовая территория



Фото 10. Вход в Объект оценки



Фото 11. Входная группа 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. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Дворовая территория



Фото 21. Дворовая территория



Фото 22. Арка ведущая на набережную канала Грибоедова



Фото 23. Арка ведущая на набережную канала Грибоедова

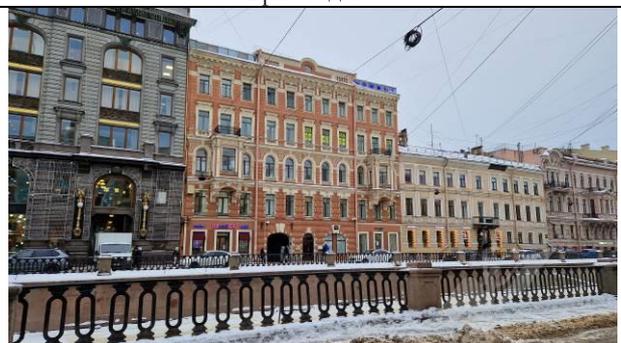


Фото 24. Вид здания со стороны набережной канала Грибоедова





Фото 25. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(набережная канала Грибоедова)



Фото 26. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(набережная канала Грибоедова)



Фото 27. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(набережная канала Грибоедова)



Фото 28. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(набережная канала Грибоедова)



Фото 29. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(набережная канала Грибоедова)



Фото 30. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(набережная канала Грибоедова)



## 2.6. Акт осмотра помещений

### А К Т

контрольного осмотра помещения от 18 января 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Малая Конюшенная, дом 14, литера А, помещение 22-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001289:1097	61,7	подвал	*	-	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом \*:

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

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 08.12.2023 г установлено, что в помещении имеются перепланировки:
  - Оконные проемы в ч.п.1 заложены;
  - В ч.п. 1 установлены перегородки с дверным проемом, установлена металлическая дверь, образована новая ч.п.

Ф. И. О.	Коленицына Е.В.
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 22-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Малой Конюшенной улице в доме №14, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь помещения составляет 61,7 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора дома. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Интенсивность транспортных потоков средняя. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение помещения 22-Н) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Малой Конюшенной улицы. Здание также выходит на набережную канала Грибоедова. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: кафе «Скутаров кофе», ресторан «Arancino», кафе «Brand ICE» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Во дворе расположены: офис типографии «Ленпечати», салон массажа. 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 \*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>4 900 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	79 417
Диапазон стоимости, руб.	4 410 000 – 5 390 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 083 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	66 180

\* 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.

