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

г. Санкт-Петербург, Банковский переулок, дом 3, литера. Б, помещение 11-Н

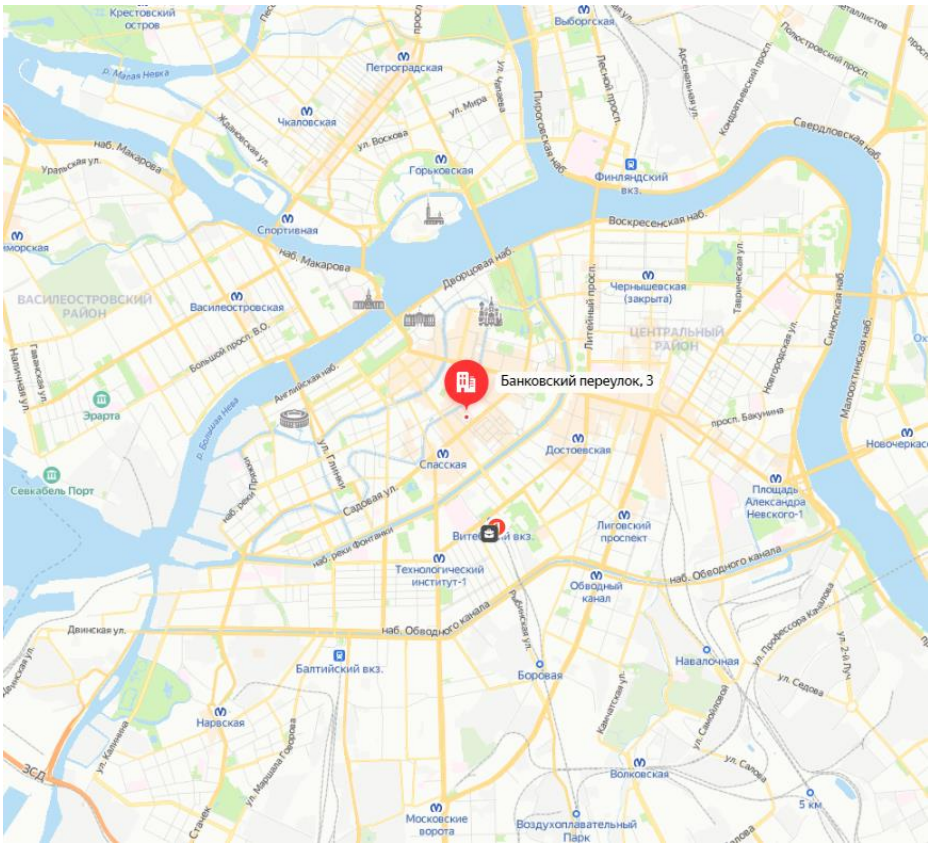
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 10 октября 2023 года.

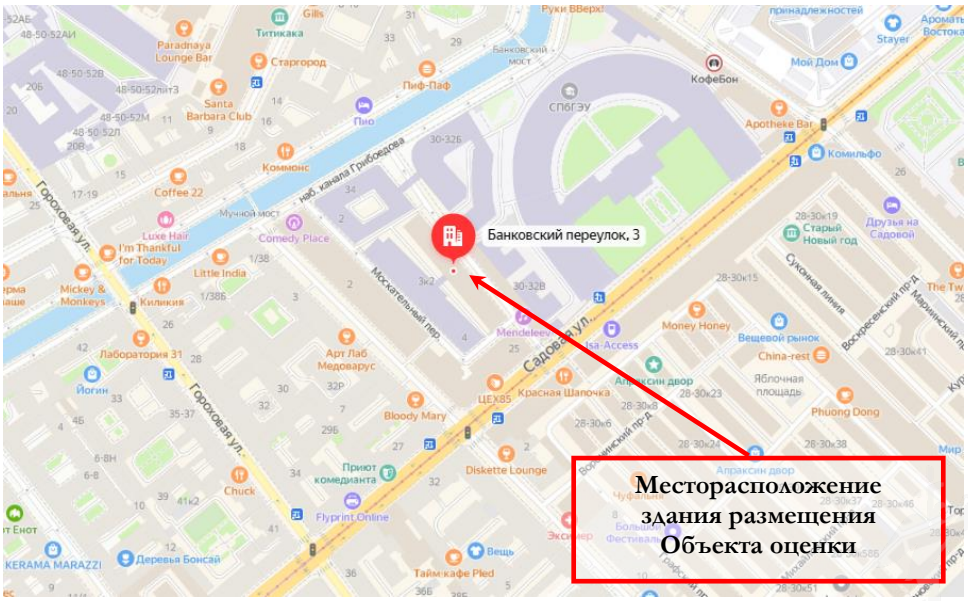
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

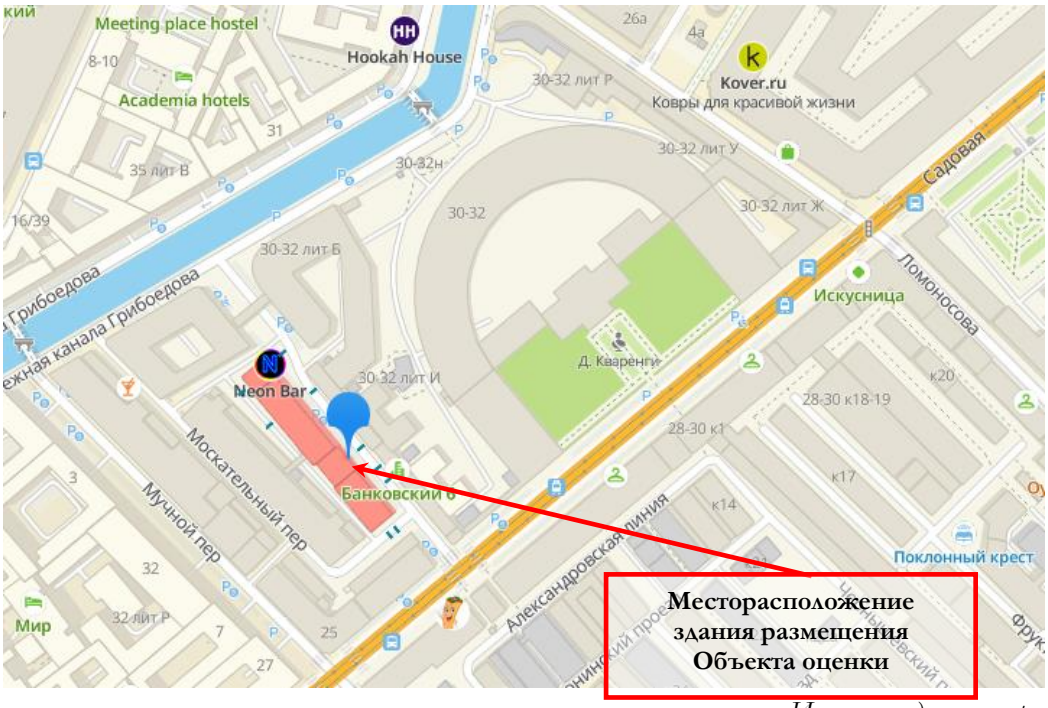
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки[1]

Кадастровый номер	78:31:0001141:6
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	н/д
Этажность	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

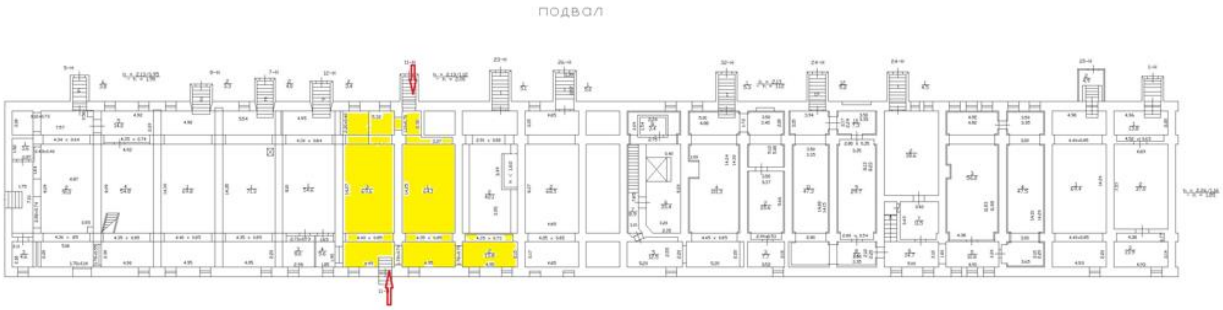
2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 20.11.2022г. № КУВИ-001/2022-186245893
Кадастровый номер объекта	78:31:0001141:20	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 20.11.2022г. № КУВИ-001/2022-186245893
Общая площадь, кв. м	147,5	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 20.11.2022г. № КУВИ-001/2022-186245893
Занимаемый объектом этаж	подвал	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 20.11.2022г. № КУВИ-001/2022-186245893
Высота помещения, м	2,13	В соответствии с ведомостью помещений и планом этажа
Заглубление, м	2,00	В соответствии с ведомостью помещений и планом этажа
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 14.12.2022 года, планом этажа, и результатам визуального осмотра
Оконные проемы	есть (зашиты)	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 14.12.2022 года, планом этажа, и результатам визуального осмотра

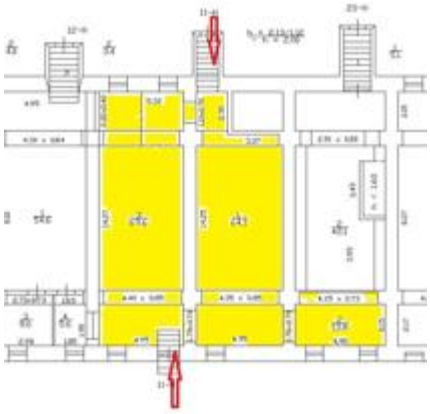
[1]Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» https://gorod.gov.spb.ru/facilities/91823/summary/; Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru

Вход	отдельный вход с улицы через приямок, отдельный вход со двора	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 14.12.2022 года, планом этажа, и результатам визуального осмотра
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации, в соответствии с письмом Администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 29.12.2022 года №01-10-13174/22-0-1 инженерные коммуникации имеются.	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 14.12.2022 года, планом этажа, и результатам визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой.	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 14.12.2022 года, планом этажа, и результатам визуального осмотра
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 14.12.2022 г. в помещении выявлены перепланировки: • оконный проем в ч.п.1,3 зашит • оконный проем в ч.п. 2 заложен • в ч.п. 3 установлены перегородки с дверями, образована новая ч.п. • вход с улицы через приямок заложен	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 14.12.2022 года, планом этажа, и результатам визуального осмотра

План этажа

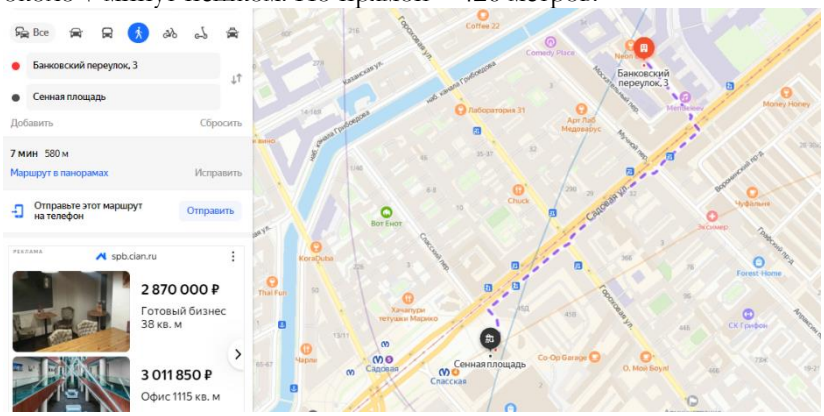
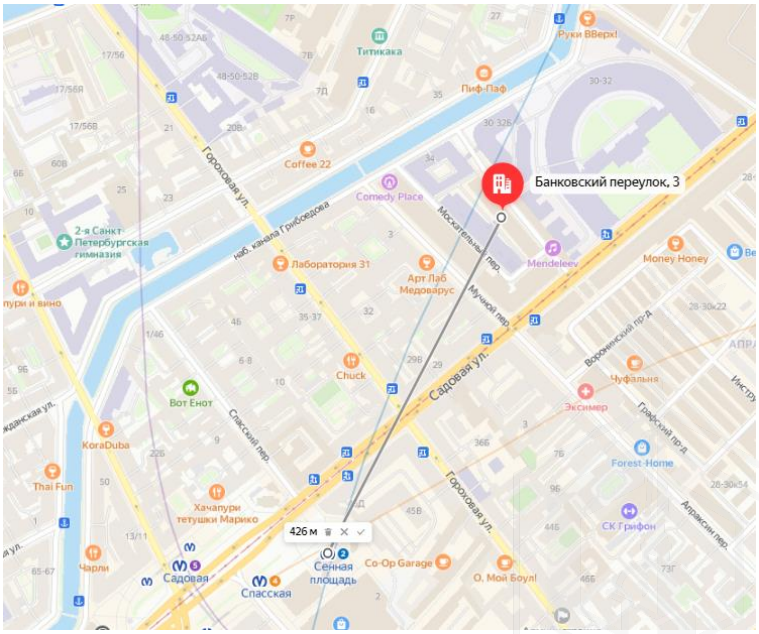


План помещений



⇒ входы в Объект оценки (отдельный вход с улицы и отдельный вход со двора)

2.4. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки, формирует фронт застройки Банковского переулка. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (бар «Neon Bar», мастерская по ремонту телефонов «Fix IT Lab», студия йоги, магазины «Fab street», «Dr Martens» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Здание размещения Объекта оценки расположено в окружении корпусов Санкт-Петербургского государственного экономического университета. В непосредственной близости - корпуса Апраксина двора.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Локация Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Движение автотранспорта является односторонним в направлении от Садовой улицы до набережной канала Грибоедова. Ближайшая остановка общественного транспорта находится на Садовой улице. Там курсируют автобусы №№181,49 и трамваи №№ 3,15 Ближайшая станция метро «Сенная площадь» расположена на расстоянии около 580 м от Объекта оценки, что составляет около 7 минут пешком. По прямой – 426 метров.  

2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.10.2022 г. №КУВИ-001/2022-186245893 ограничения прав и обременений объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 25.01.2023 № 01-43-1418/23-0-2 объект, по адресу: 191023, г. Санкт-Петербург, Банковский переулок, дом 3, литера Б на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Железо-Красочные ряды", входящего в состав ансамбля «Малый Гостиный Двор».

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 оценки

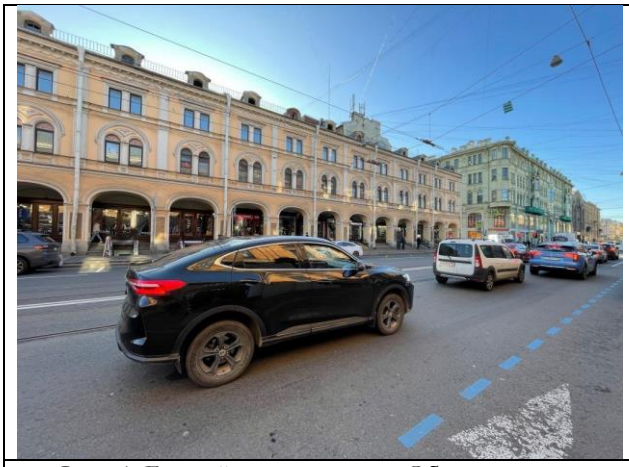


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)

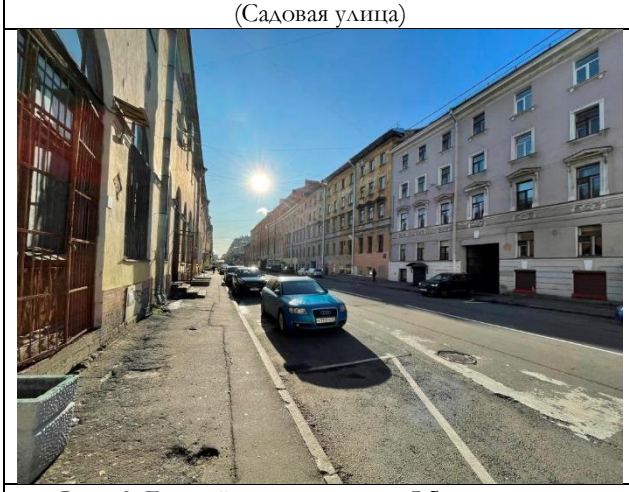


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мучной переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Москательный переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки

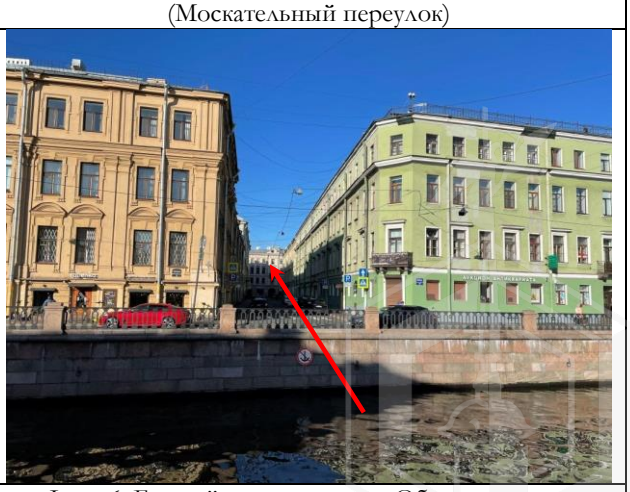


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

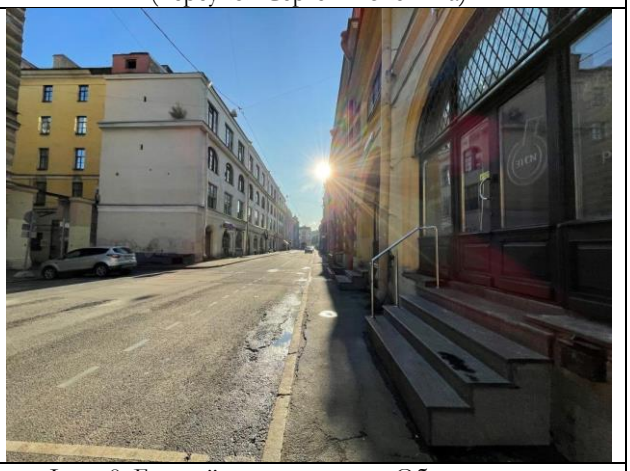
(улица Ломоносова)	(переулок Сергея Тюленина)
	
Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)	Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Банковский переулок)
	
Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки	Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
	
Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки	Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки
	
Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки	Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Адрес Объекта оценки



Фото 17. Вид здания Объекта оценки



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки (внутридворовая территория Объекта оценки)



Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Входная группа Объекта оценки

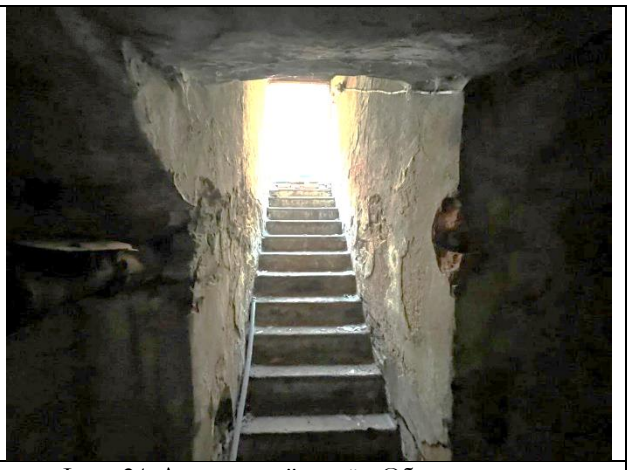


Фото 24. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Входная группа Объекта оценки



Фото 31. Оконная группа Объекта оценки



Фото 32. Оконная группа Объекта оценки



Фото 33. Оконная группа Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки

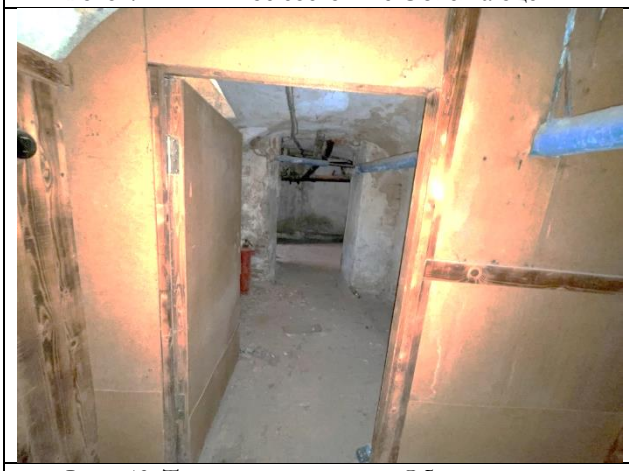


Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 45. Оконная группа Объекта оценки

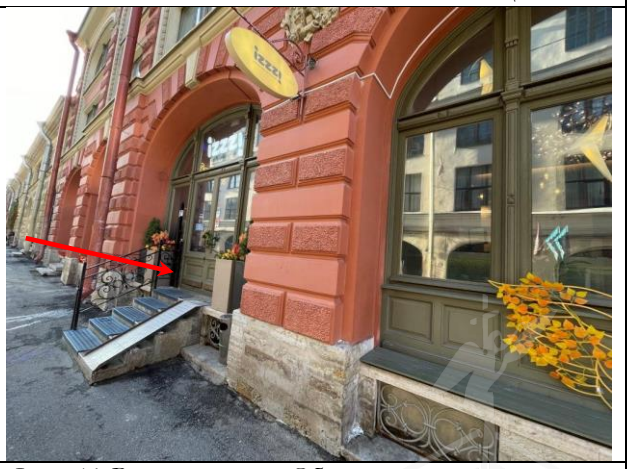


Фото 46. Входная группа Объекта оценки, со стороны улицы

2.6. Акт осмотра помещений

А К Т
контрольного осмотра помещения от 10 октября 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Банковский переулок, дом 3, литера. Б, помещение 11-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001141:20	147,5	подвал	*	+*	*	+	—	—	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора, отдельный с улицы (заложен);
- Состояние: удовлетворительное;
- Оконные проемы заложены или зашиты;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения и канализации;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 14.12.2022 г. и визуальному осмотру в помещении имеются перепланировки:
  - Оконные проемы в ч.п. 1 и ч.п.3 зашиты;
  - Оконные проемы в ч.п.2 заложены;
  - Вход с улицы заложен;
  - В ч.п.3 установлены перегородки с дверями, образована новая ч.п.

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 11-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга в Банковском переулке в доме №3, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь помещения составляет 147,5 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора и с улицы (заложен). Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект Оценки расположен в районе со средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков.
- Здание размещения Объекта оценки расположено в окружении корпусов Санкт-Петербургского государственного экономического университета. В непосредственной близости - корпуса Апраксина двора.
- Здание, в котором находится Объект оценки, формирует фронт застройки Банковского переулка. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (бар «Neon Bar», мастерская по ремонту телефонов «Fix IT Lab», студия йоги, магазины «Fab street», «Dr Martens» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.

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

4. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**10 000 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	67 797
Диапазон стоимости, руб.	9 000 000 – 11 000 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	8 333 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	56 497

*Примечания:

Оценка помещения проведена в предположении приведения его в состояние, соответствующее технической документации.

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация[2], 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 несколько раз[3] выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

[2]Указ 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=128974003
https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=134281003
https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=139229003
https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=143768003