

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

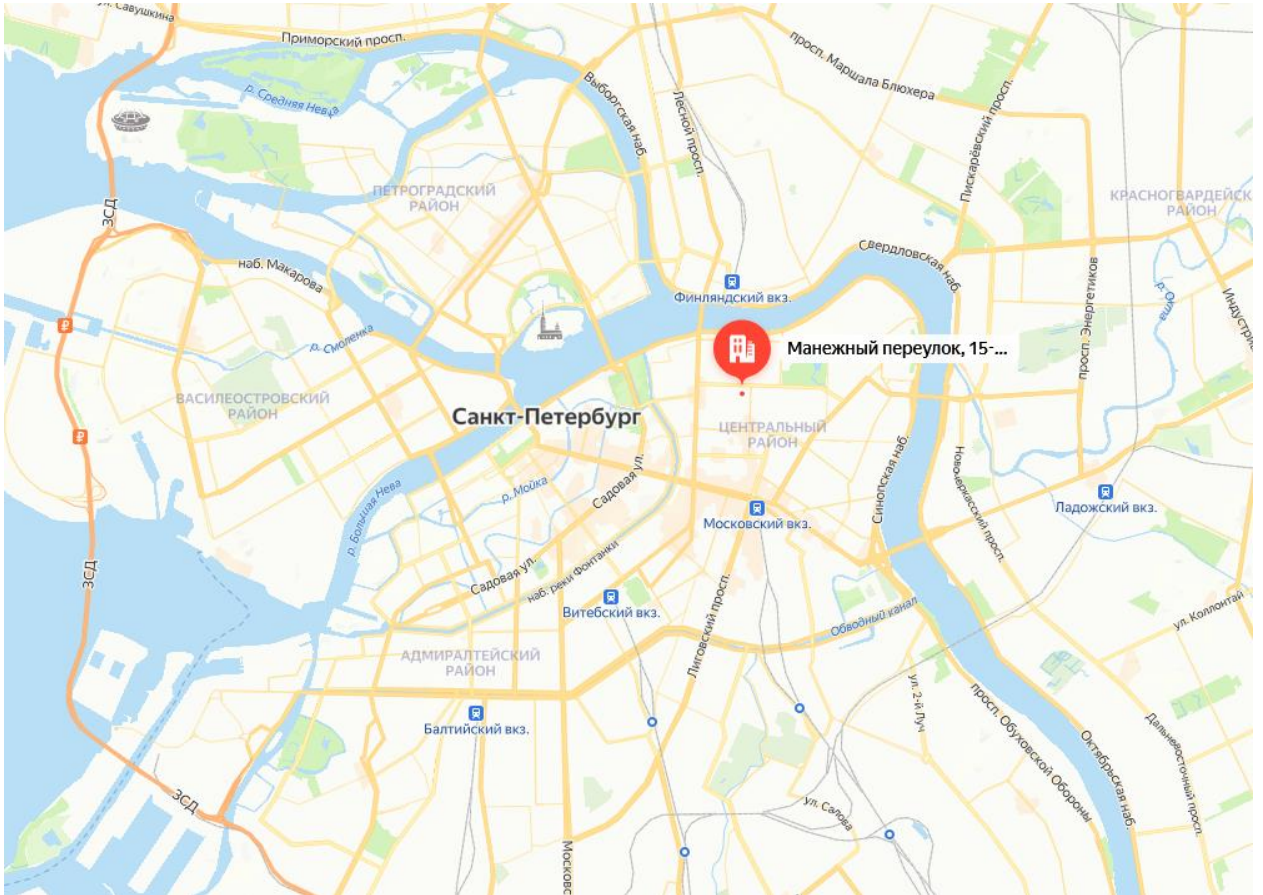
Санкт-Петербург, Манежный переулок, дом 15-17, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

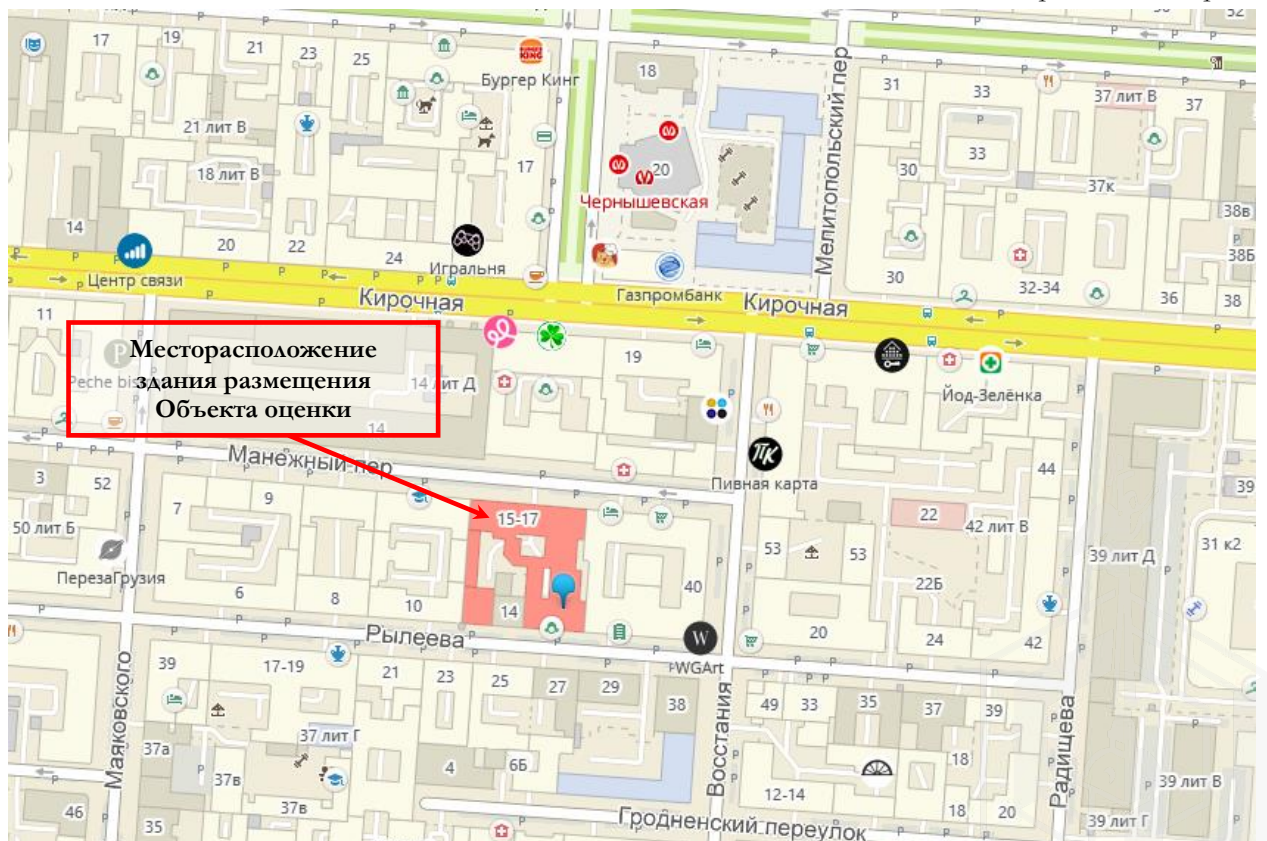
- 1.1. Дата оценки: 23 октября 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

| | |
|-------------------------------------|---|
| Кадастровый номер | 78:31:0001277:2005 |
| Тип здания | капитальное |
| Материал | кирпичные |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | 1877 |
| Год последнего капитального ремонта | н/д |
| Этажность | 8, в том числе подземный 1 (подвал) |
| Инженерная обеспеченность | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

2.3. Описание встроенного помещения

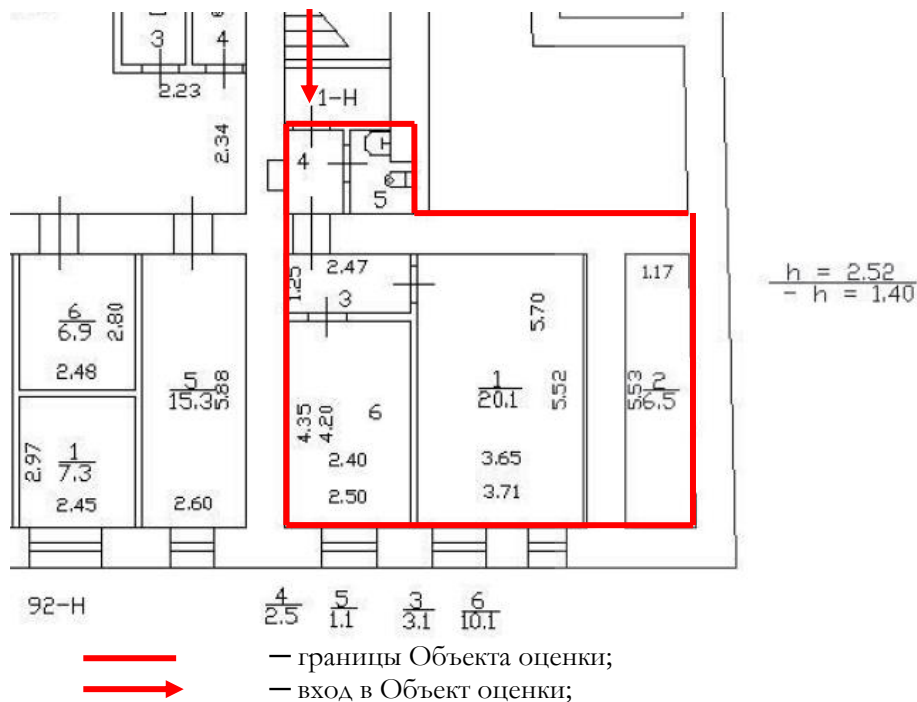
2.3.1. Общие характеристики помещения

| | | |
|---------------------------|---|--|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-125679043 |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001277:2457 | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-125679043 |
| Общая площадь, кв. м | 43,4 | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-125679043 |
| Занимаемый объектом этаж | подвал | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-125679043 |
| Состояние (по осмотру) | неудовлетворительное | согласно данным визуального осмотра |
| Оконные проемы | есть | согласно данным визуального осмотра |
| Вход | общий со двора | согласно данным визуального осмотра |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.04.2024 г. |
| Текущее использование | не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы. В ч.п.5 демонтировано сантехническое оборудование (раковина, унитаз) | согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.04.2024 г. |
| Наличие перепланировок | Перегородки с дверями между ч.п.1,3,6 демонтированы. В стене между ч.п.1 и ч.п.2 оборудован дверной проем. Перегородка с дверью между ч.п.4 и ч.п.5 демонтирована. Ниша в ч.п.4 заложена. Оконные проемы в ч.п.1 и ч.п. 6 защиты. | согласно Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.04.2024 г. |

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

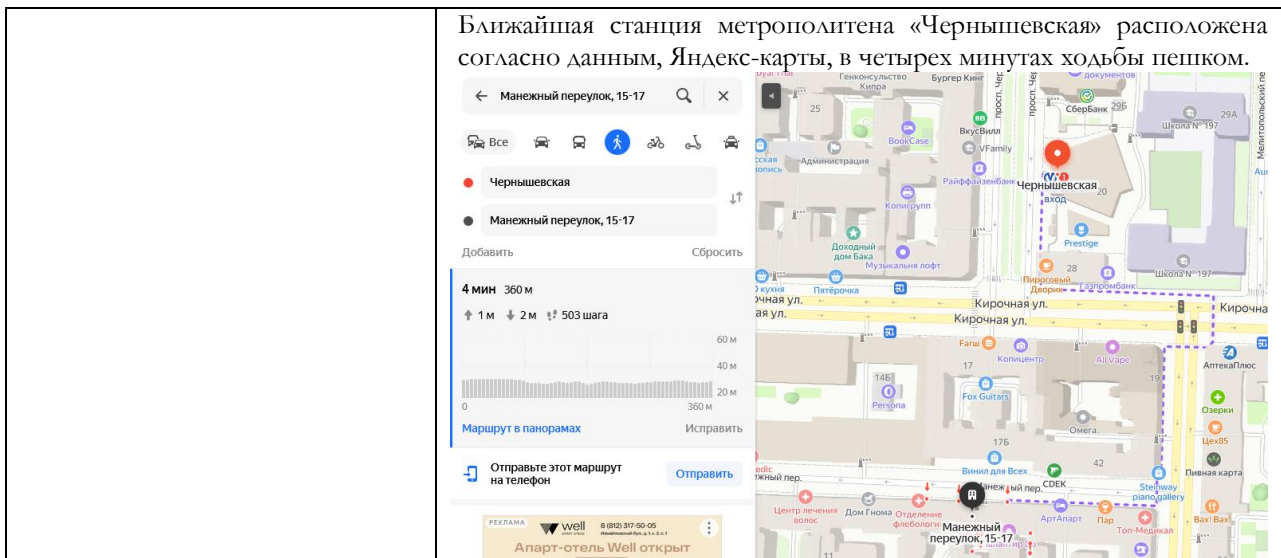


План помещения



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 красной линии Манежного переулка и улицы Рылеева. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: салон красоты «Ля руж», салон красоты «Kawaii», интернет-магазин «Lamoda», центр точечной имплантации «Эйнштейн», и другие торгово-сервисные объекты. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, гостиницы, студия косметологии и др.). Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.</p> |
| <p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p> | <p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-8-этажной исторической застройкой города. Некоторые здания прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p> |
| <p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p> | <p>Объект оценки расположен в Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений, школ. Имеется много учреждений культуры и искусства. В относительной близости от Объекта оценки расположен один из главных объектов рекреации района – Таврический сад.</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 пешеходных и транспортных потоков на Манежном переулке и улице Рылеева характеризуется как средняя. В локации Объекта оценки – как низкая (дворовое расположение). Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Кирочной улице, в двух минутах ходьбы, здесь курсируют следующие маршруты общественного транспорта:</p> |



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 07.05.2024 г. № КУВИ-001/2024-125679043, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 07.05.2024 № 01-43-10841/24-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Литейный округ, Манежный переулок, дом 15-17, 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 № 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



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Рылеева)

Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Маяковского)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Манежный переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 9. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 10. Внутридворовая территория Объекта оценки





Фото 11. Вид здания Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 12. Входная группа объекта оценки

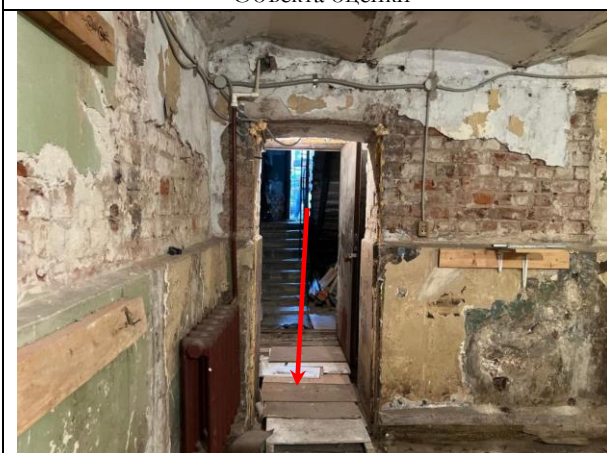


Фото 13. Входная группа объекта оценки

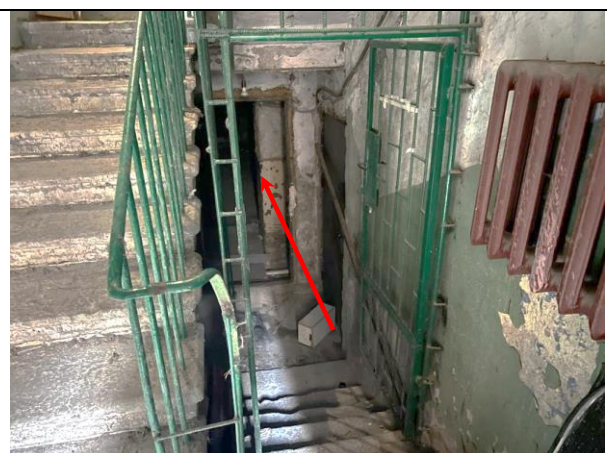


Фото 14. Входная группа объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние объекта оценки

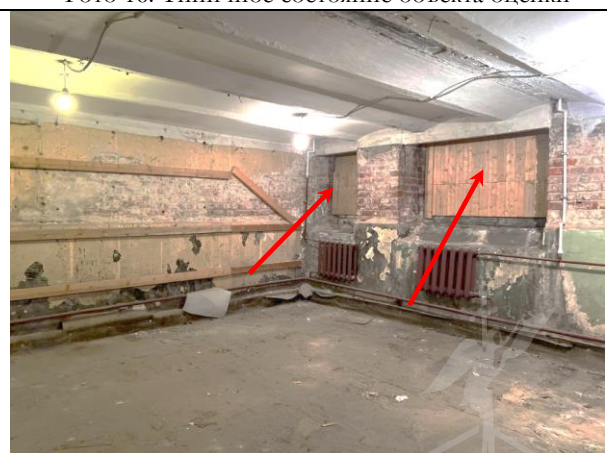


Фото 18. Типичное состояние объекта оценки, оконная группа Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 23 «октября» 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Манежный переулок, дом 15-17, литера А, помещение 1-Н
2. Данные по помещению:

| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации | | | |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|--------------|------|-----|------|
| | | | | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0001277:2457 | 43,4 | подвал | * | + | * | + | + | + | + |

Примечания, обозначенные символом *:

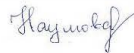
- Тип входа: общий со двора;
- Состояние: неудовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
- В помещении проходят транзитные трубы.
- В ч.п.5 демонтировано сантехническое оборудование (раковина, унитаз).

В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 27.04.2024 г. выявлено:

- Перегородки с дверями между ч.п.1,3,6 демонтированы.
- В стене между ч.п.1 и ч.п.2 оборудован дверной проем.
- Перегородка с дверью между ч.п.4 и ч.п.5 демонтирована.
- Ниша в ч.п.4 заложена.
- Оконные проемы в ч.п.1 и ч.п. 6 защиты.

| | |
|----------|---|
| 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 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Манежном переулке в доме №15-17, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 43,4 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Объект полностью инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Таврический сад.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости расположено много памятников архитектуры, парков, скверов и прочего.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Манежного переуллка и улицы Рылевева.
- Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: салон красоты «Ля руж», салон красоты «Kawaisab», интерне-магазин «Lamoda», центр точечной имплантации «Эйнштейн», и другие торгово-сервисные объекты. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, гостиницы, студия косметологии и др.). Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, складского) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

| | |
|---|-----------------------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС | 2 600 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 59 908 |
| Диапазон стоимости, руб. | 2 340 000 – 2 860 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 2 166 666,67 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 49 923 |

*

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.

