Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 140, литера А, помещение 13-Н

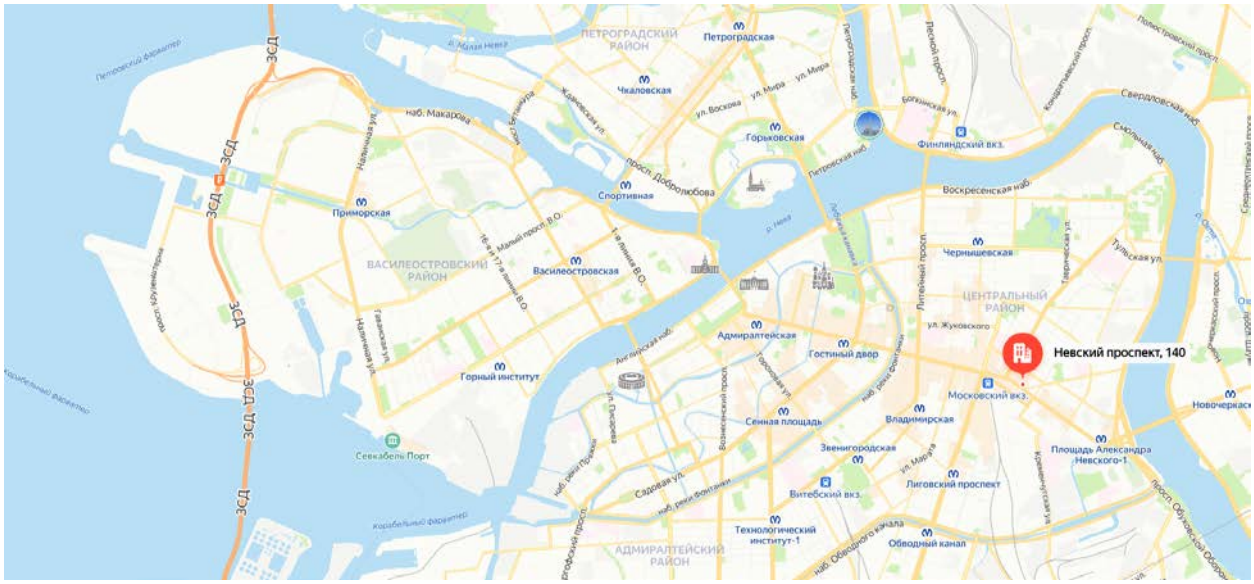
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки 15 мая 2025 года

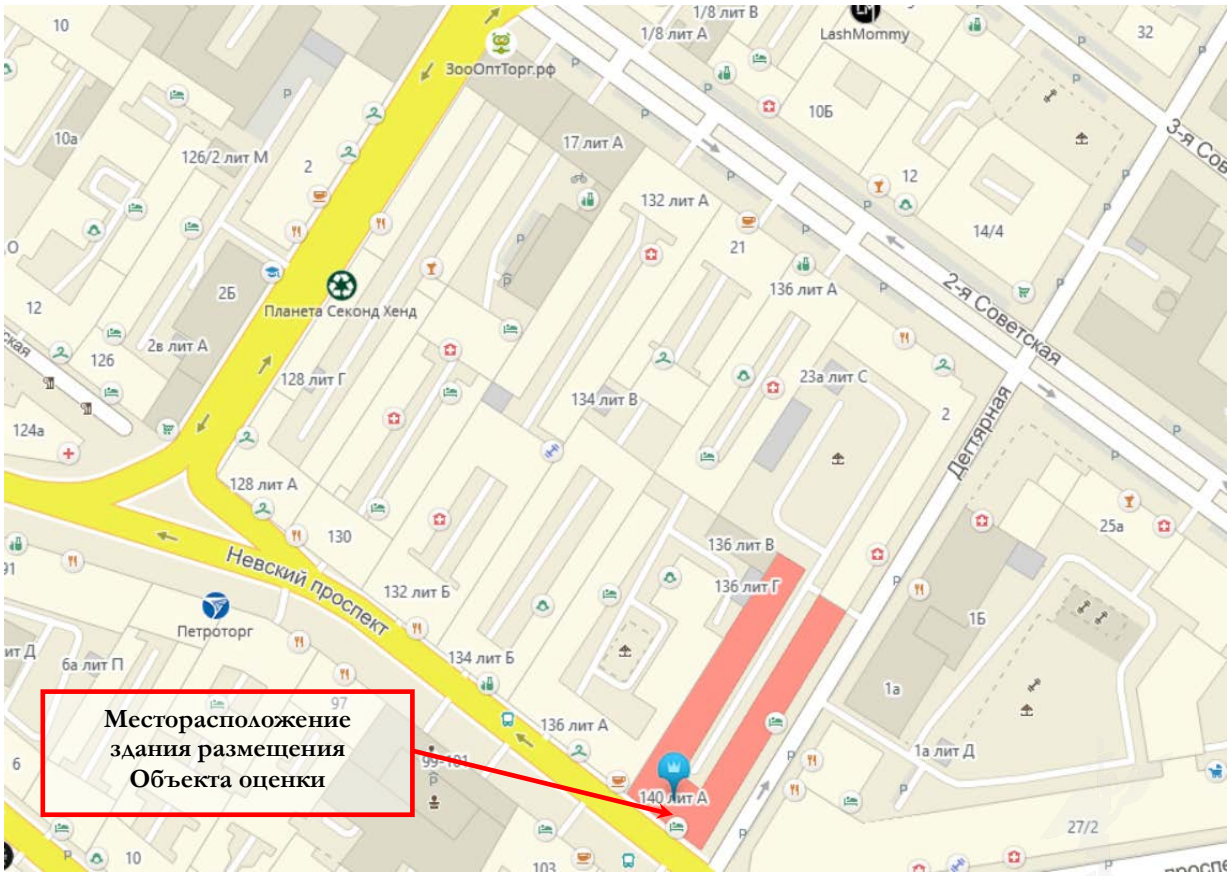
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес https://2gis.ru/spb/geo/

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

Кадастровый номер	78:31:0001493:2015
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	2024
Площадь здания, кв. м	7861,3
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

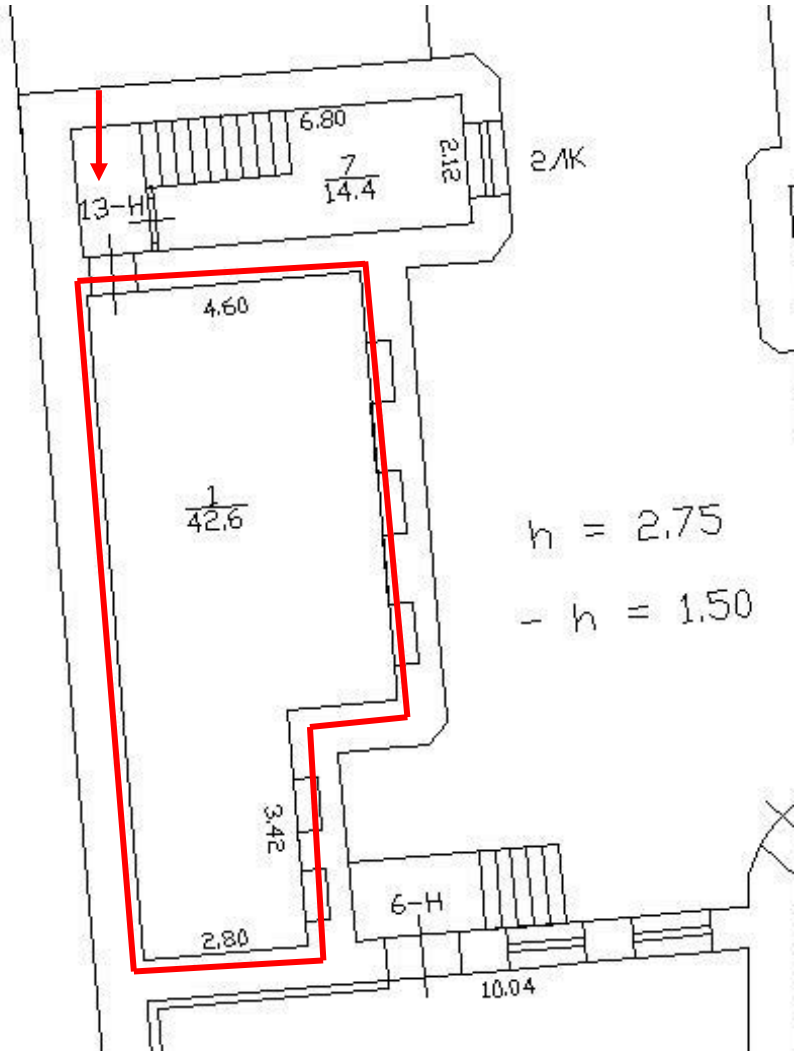
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку
Кадастровый номер объекта	78:31:0001493:2664	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 14.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-89326400
Общая площадь, кв. м	42,6	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 14.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-89326400
Занимаемый объектом этаж	подвал	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 14.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-89326400
Высота помещения, м	2,75	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 19.02.2025 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга» и результатам визуального осмотра
Заглубление, м	1,50	Согласно выписке из ЕГРН от 14.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-89326400
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 19.02.2025 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга» и результатам визуального осмотра
Оконные проемы	нет	В соответствии с планом этажа
Вход	общий со двора	В соответствии с планом этажа
Инженерные коммуникации	электроснабжение	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 19.02.2025 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга» и результатам визуального осмотра
Наличие перепланировок	в стене между ч.п.1 пом. 13-Н и ч.п.7 2ЛК пробит проход; в ч.п.1 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п., во вновь образованной ч.п. расположено вентиляционное оборудование; в ч.п.1 установлены кирпичные конструкции (опоры)	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 19.02.2025 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга» и результатам визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц; входная дверь в помещение демонтирована; перед входом в помещение в ч.п.7. 2ЛК установлена перегородка с дверью; в помещении проходят транзитные трубы	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 19.02.2025 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга» и результатам визуального осмотра

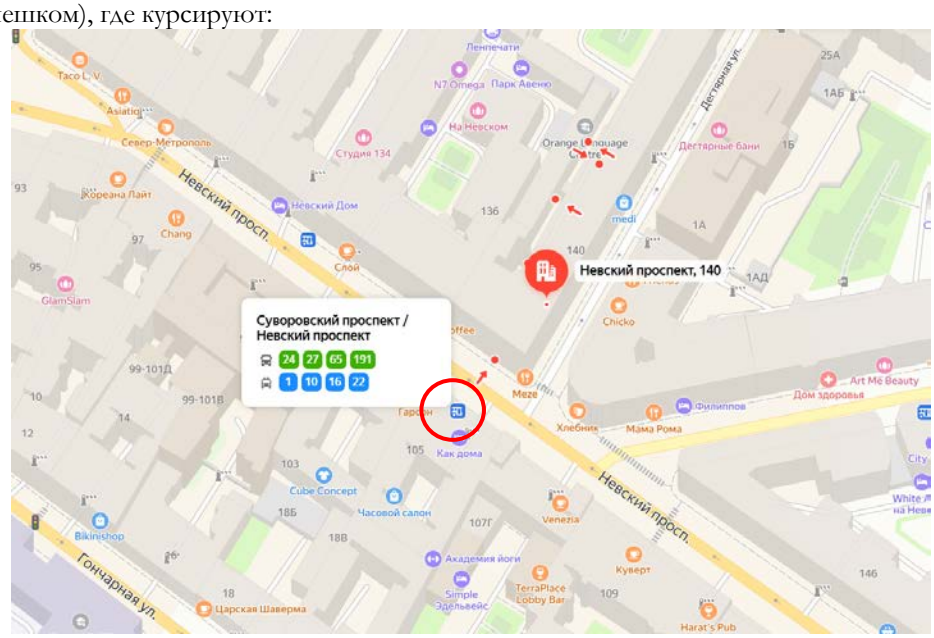
[1]Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» https://gorod.gov.spb.ru/facilities/90132/info/

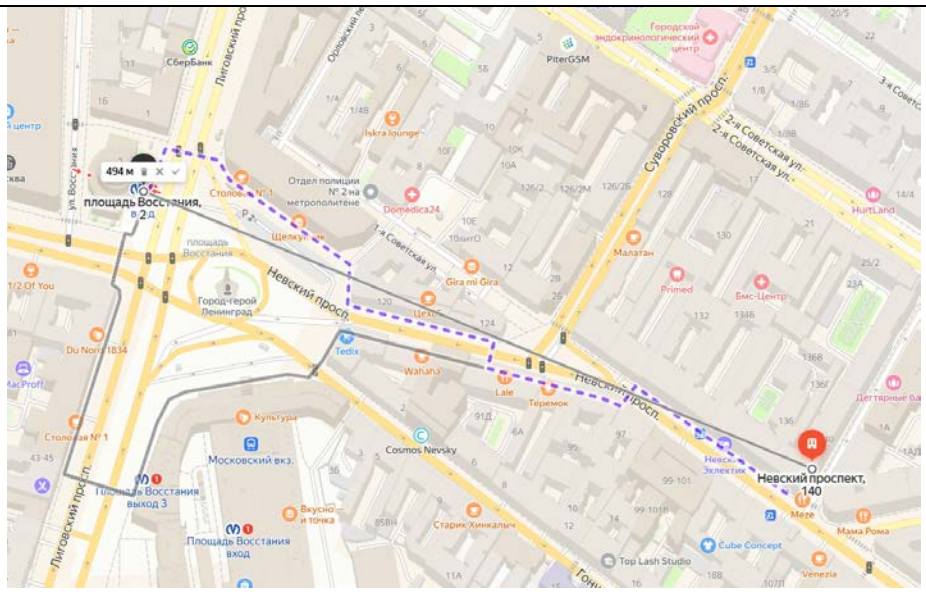
План помещения



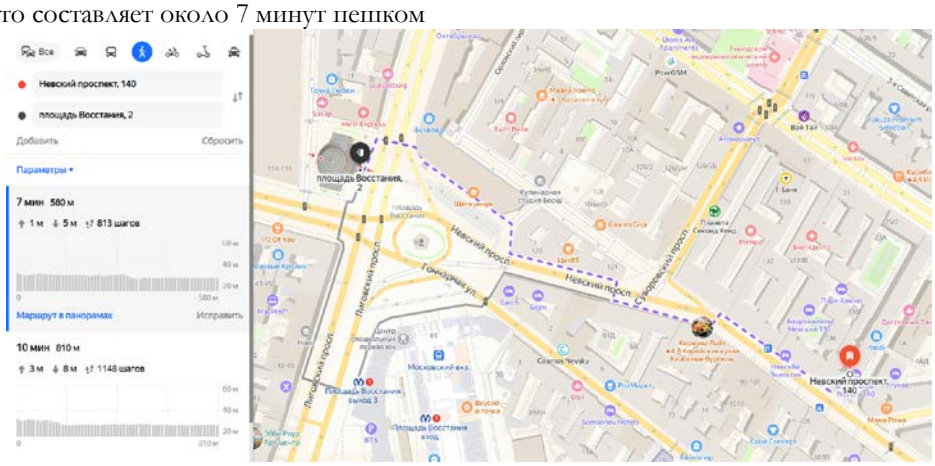
— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Невского проспекта и Дегтярной улицы. Расположение «на красной» линии. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (пекарня «ЛюдиЛюбят», ресторан «Meze» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сервисные), а этажи выше – офисные (сервисные) или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен в Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности БКЗ Октябрьский. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен Овсянниковский сад
Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура достаточно развитая – детские дошкольные и школьные учреждения, медицинские учреждения, аптеки, магазины, мини-отели, кафе, рестораны и другое.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах кроме Невского проспекта.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Невском проспекте, который является центральной магистралью города, очень высокая. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Суворовский проспект/Невский проспект» расположена на удалении около 177 метров (2 минут пешком), где курсируют:  Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на удалении около 494 м от Объекта оценки,



что составляет около 7 минут пешком



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-89326400, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 05.03.2025 № 01-43-5299/25-0-1 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 140, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(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

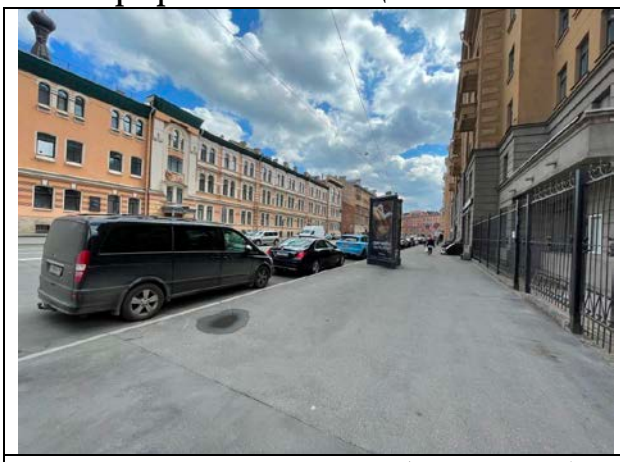


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (2-я Советская улица)

Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (3-я Советская улица)

Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Полтавская улица)

Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)

Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Бакунина)

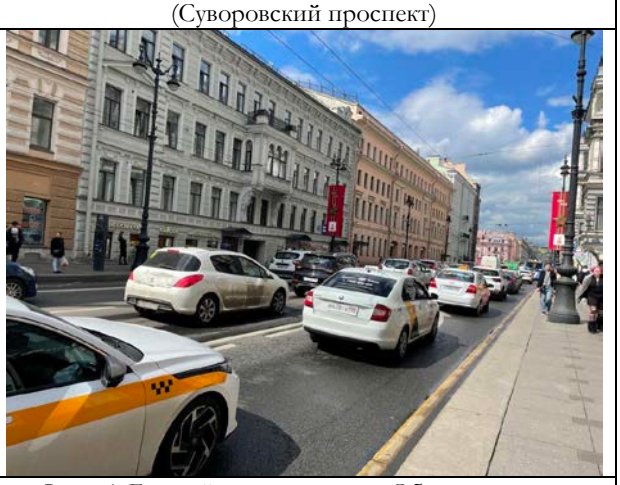


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)

Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

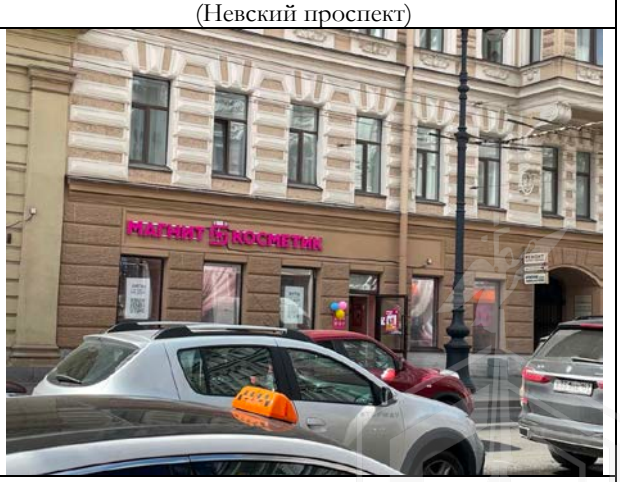


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

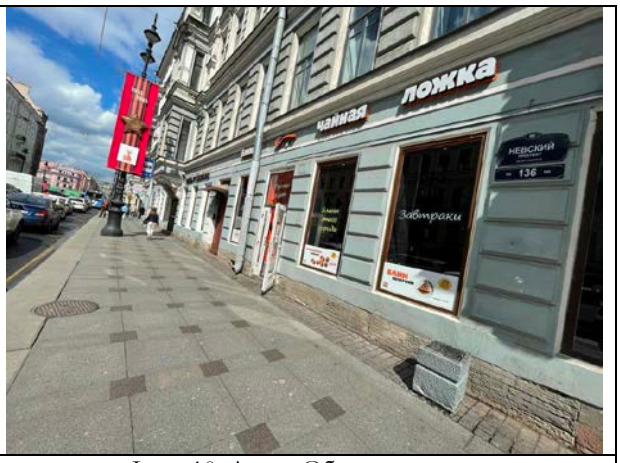


Фото 10. Адрес Объекта оценки

Фото 11. Вид здания Объекта оценки (пересечение Невского проспекта и Дегтярной улицы)

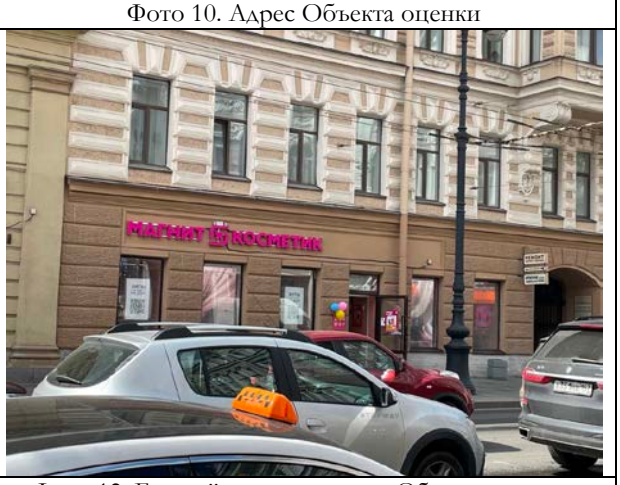


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

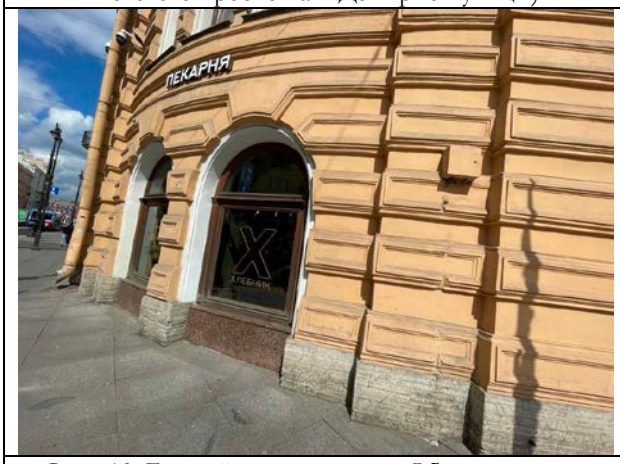


Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дегтярная улица)

Фот о 16. Проход через арку к Объекту оценки (Дегтярная улица)

Фот о 17. Ближайшее окружение Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки (Дегтярная улица)

Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки (Дегтярная улица)

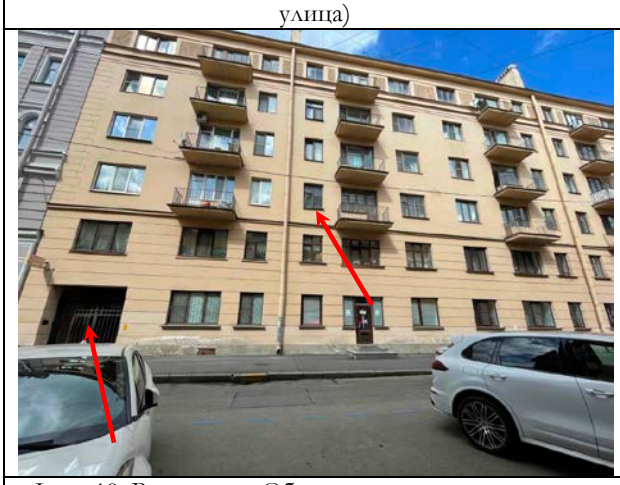


Фото 19. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки

Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 21. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 22. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 23. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 24. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 25. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 26. Вид здания расположения Объекта оценки

Фото 27. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 28. Входная группа Объекта оценки

Фото 29. Входная группа Объекта оценки

Фото 30. Входная группа Объекта оценки

Фото 31. Входная группа Объекта оценки

Фото 32. Типичное состояние объекта оценки

Фото 33. Типичное состояние объекта оценки

Фото 34. Типичное состояние объекта оценки

Фото 35. Оконная группа 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

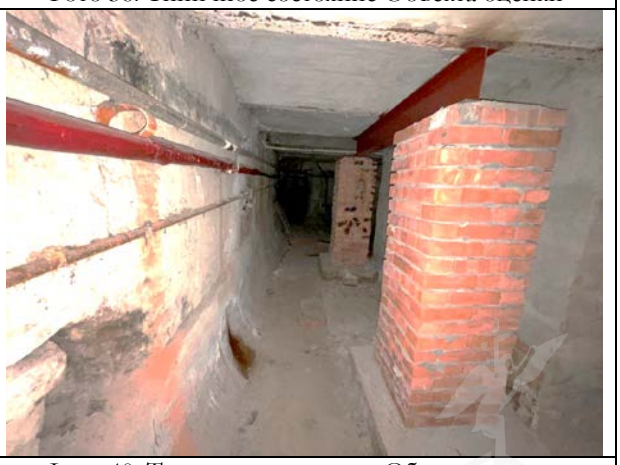


Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки

2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 15 мая 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 140, литера А, помещение 13-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001493:2664	42,6	подвал	*	-	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: общий со двора;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения

В результате обследования выявлено:

- помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- в помещении проходят транзитные трубы
- входная дверь в помещение демонтирована;
- перед входом в помещение в ч.п.7. 2ЛК установлена перегородка с дверью;

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 19.02.2025 г установлено, что в помещении выявлены перепланировки:

- в стене между ч.п.1 пом. 13-Н и ч.п.7 2ЛК пробит проход;
- в ч.п.1 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п., во вновь образованной ч.п. расположено вентиляционное оборудование;
- в ч.п.1 установлены кирпичные конструкции (опоры).

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	Наумова

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 13-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Невском проспекте в доме №140, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 42,6 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы нет. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Невском проспекте в локации Объекта оценки характеризуется как очень высокая.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Невского проспекта и Дегтярной улицы. Расположение «на красной» линии.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (пекарня «ЛюдиЛюбят», ресторан «Meze» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сервисные), а этажи выше – офисные (сервисные) или жилые помещения.

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.

2.5. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	**3 900 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	91 549
Диапазон стоимости, руб.	3 510 000 – 4 290 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	3 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	76 291