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

г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.56, литера А, помещение 6-Н

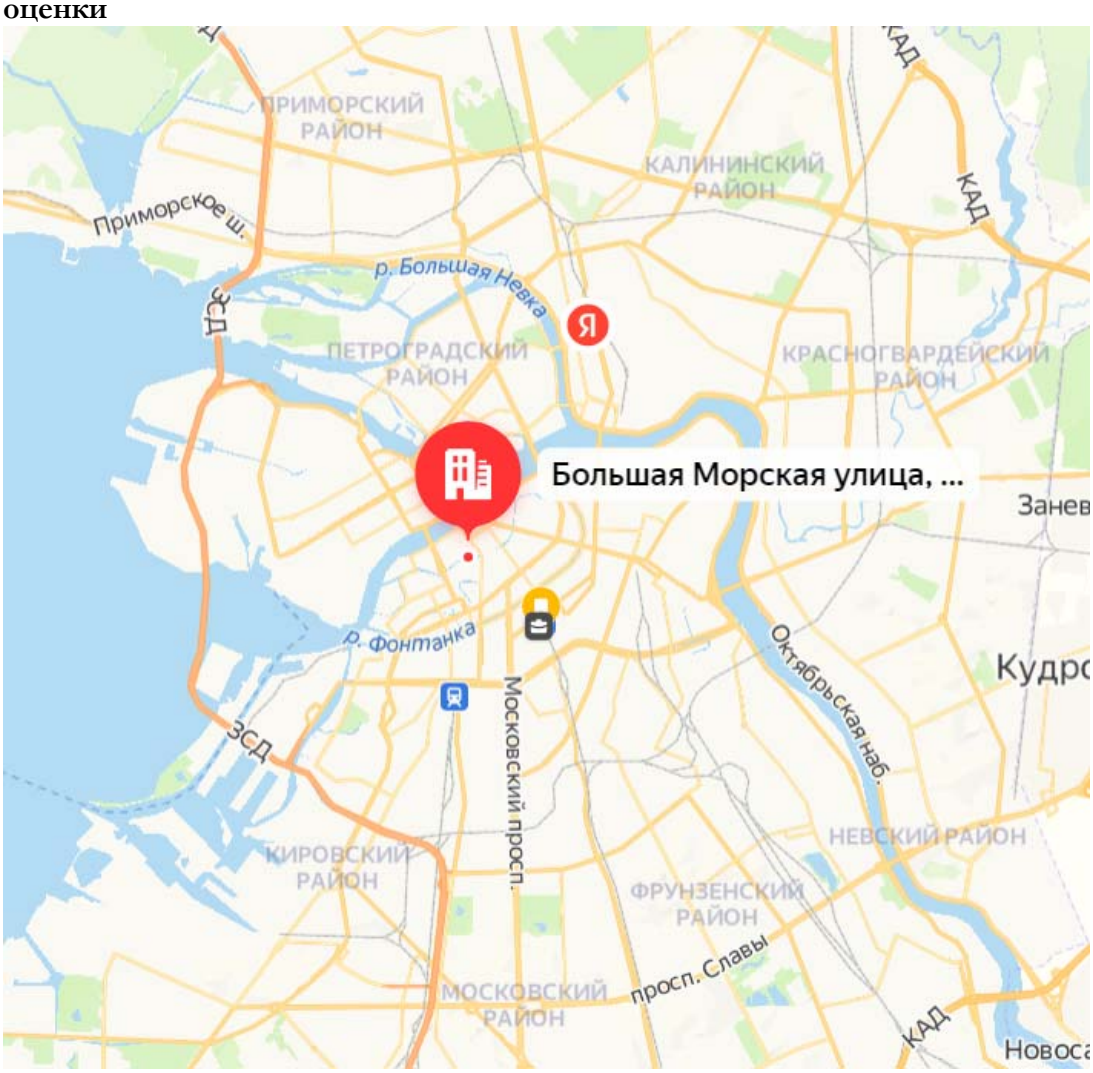
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 01 июня 2023 года.

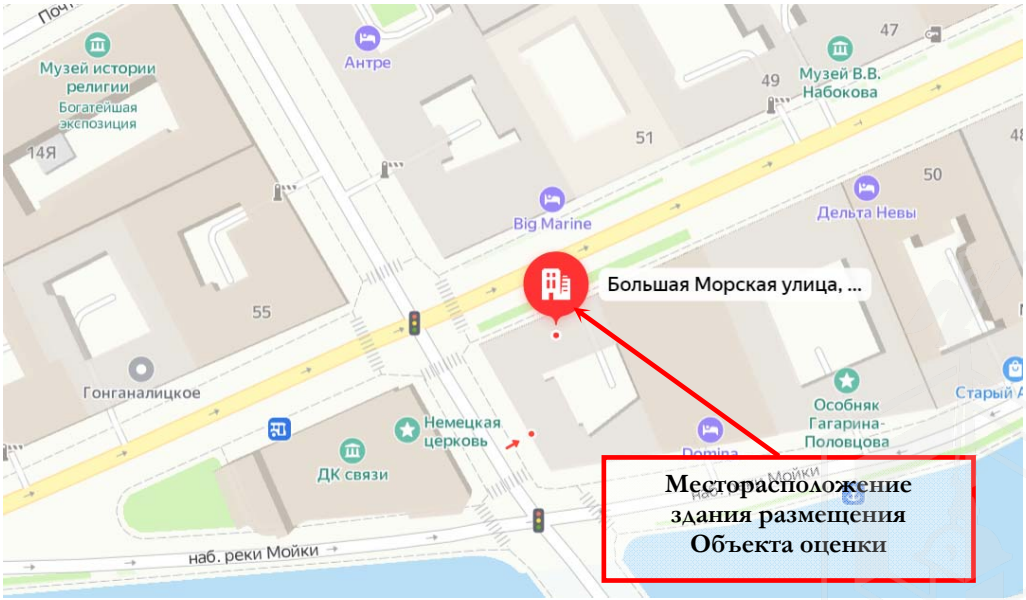
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:32:0001256:29
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1798
Площадь здания, кв. м	н/д
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

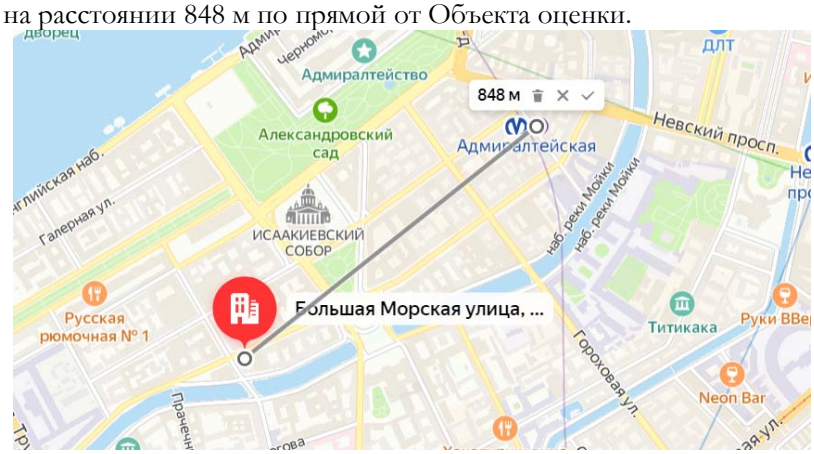
2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001256:248
Общая площадь, кв. м	97,8
Занимаемый объектом этаж	цоколь
Высота помещения, м	2,65
Заглубление, м	н/д
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный вход с улицы через приямок, два общих со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 30.03.2023 г. в помещении выявлены перепланировки: • в ч.п. 2 установлены перегородки с дверными проемами, образованы две новые ч.п. • дверной проем в перегородке между ч.п.2 и ч.п.3 зашит • в перегородке между ч.п.3 и ч.п.4 оборудован дверной проем • перегородки с дверными проемами между ч.п.4, ч.п.5 и ч.п.6 демонтированы • перегородка между ч.п.7 и ч.п.8 демонтирована • дверной проем в перегородке между ч.п. 6 и ч.п.8 зашит • в ч.п.6 установлена перегородка, образована новая ч.п., оборудован санузел

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

План этажа

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 Большой Морской улицы и Почтамтского переулка. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (рестораны «Дом Архитектора» и «Arcobaleno», кафе «Барбарис» 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.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности на расстоянии менее 500 метров находятся Исаакиевский сквер с Сад дворца Юсуповых. В районе расположения Объекта оценки имеется множество музеев, памятников архитектуры и объектов культуры - Исаакиевский собор, Юсуповский дворец, ДК Связи, Дом Архитектора, Мариинский дворец, Галерея кукол и пр. В окружении здания расположения Объекта оценки много гостиниц и апарт-отелей (Domina, Big Marine, Исаакиевская площадь и др.)
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. Ближайшая остановка общественного транспорта (ДК Связи) находится на Большой Морской улице на расстоянии менее 100 м. Там курсируют автобусы №№3,22,27. Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена на расстоянии 848 м по прямой от Объекта оценки. 

2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 04.04.2023 г. №КУВИ-001/2023-79027170 ограничения прав и обременений объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 04.04.2023 № 01-43-7462/23-0-12 объект, по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 56, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом А.П. Козлова".

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 (Исаакиевская площадь)

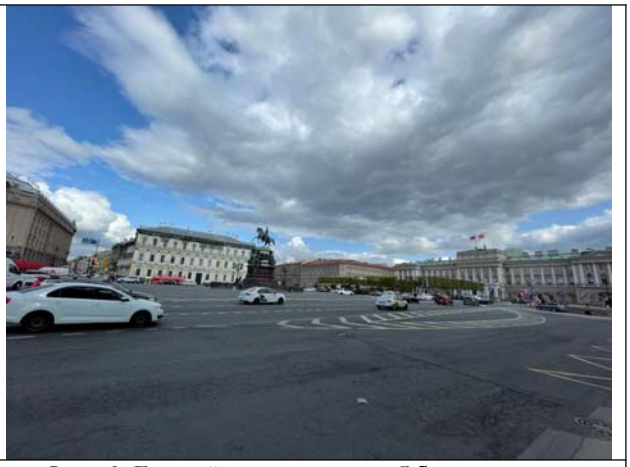


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Исаакиевская площадь)

Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Мойки)

Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)

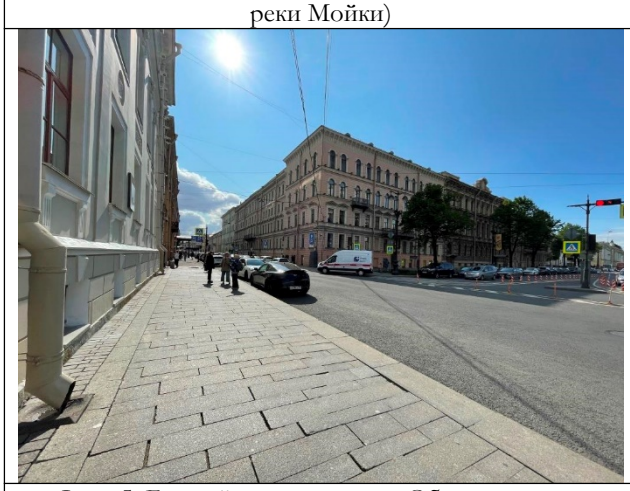


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)

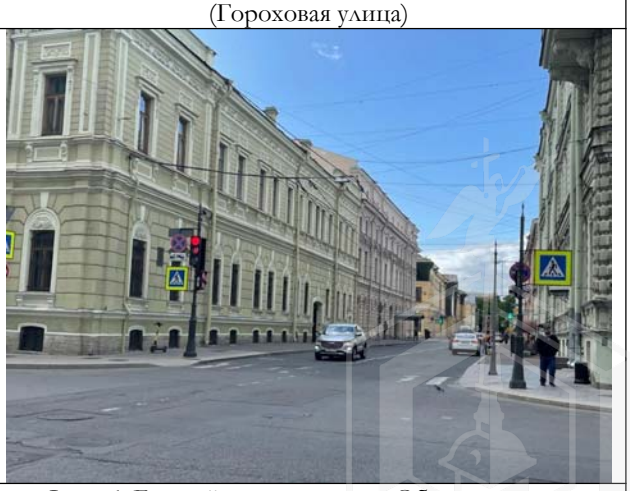


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтский переулок)

Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (малая Морская улица)

Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большая Морская улица)

Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

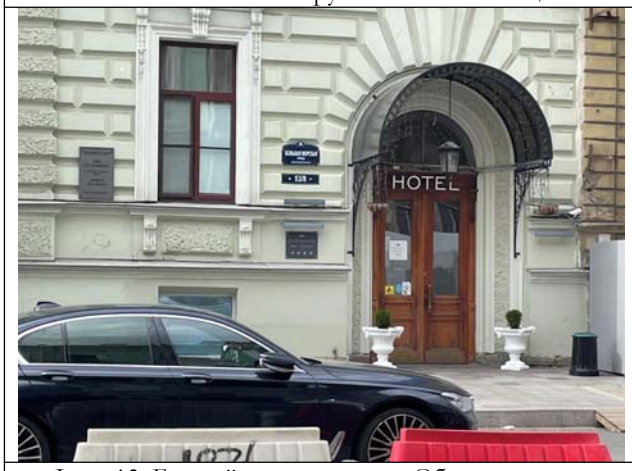


Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки

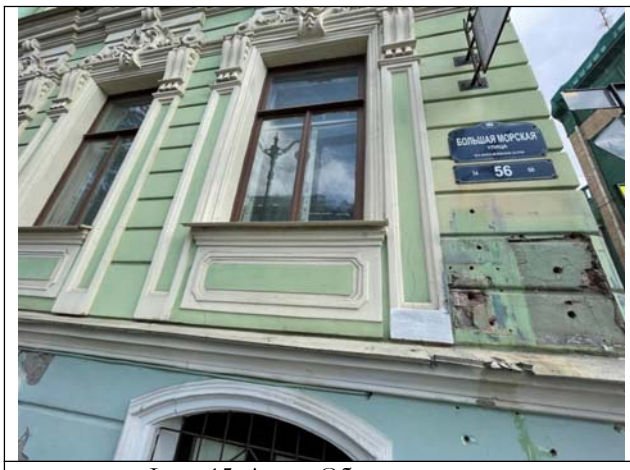


Фото 15. Адрес Объекта оценки

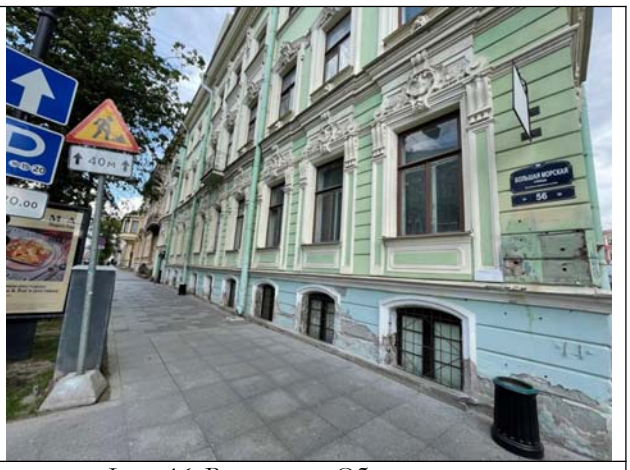


Фото 16. Вид здания Объекта оценки

Фото 17. Входная группа Объекта оценки (вход с улицы -Почтамтский переулок)

Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 20. Внутридворовая территория Объекта оценки, вид здания расположения Объекта оценки

Фото 21. Входная и оконная группа объекта оценки (вход со двора)

Фото 22. Входная и оконная группа объекта оценки (вход со двора)

Фото 23. Лестница Объекта оценки

Фото 24. Входная группа Объекта оценки

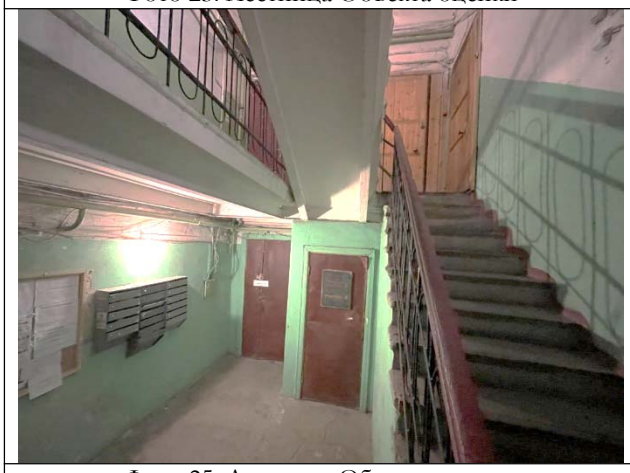


Фото 25. Лестница Объекта оценки

Фото 26. Входная группа Объекта оценки

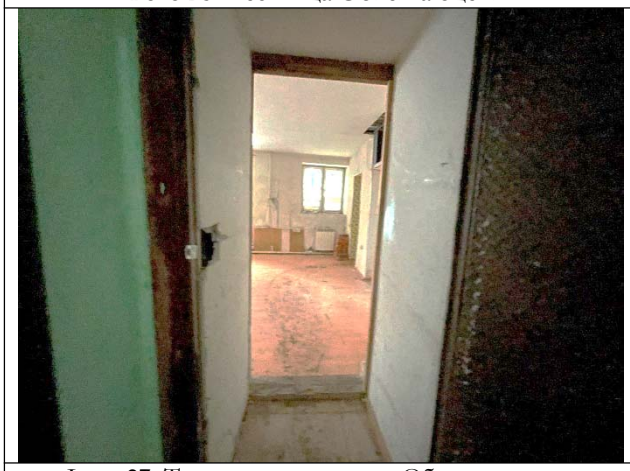


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 33. Типичное состояние 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. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 54. Типичное состояние Объекта оценки

2.6. Акт осмотра помещений

А К Т
контрольного осмотра помещения от 01 июня 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 56, литера. А, помещение 6-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:32:0001256:248	97,8	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный с улицы через приямок, 2 общих со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 30 марта 2023 года имеются перепланировки:
  - в ч.п. 2 установлены перегородки с дверными проемами, образованы две новые ч.п.
  - дверной проем в перегородке между ч.п.2 и ч.п.3 зашит
  - в перегородке между ч.п.3 и ч.п.4 оборудован дверной проем
  - перегородки с дверными проемами между ч.п.4, ч.п.5 и ч.п.6 демонтированы
  - перегородка между ч.п.7 и ч.п.8 демонтирована
  - дверной проем в перегородке между ч.п. 6 и ч.п.8 зашит
  - в ч.п.6 установлена перегородка, образована новая ч.п., оборудован санузел

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

3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 6-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на улице Большая Морская в доме №56, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь помещения составляет 97,8 кв. м. У помещения имеется отдельный вход с улицы через приямок и два общих со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспечен.
- Объект Оценки расположен в районе со средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности на расстоянии менее 500 метров находятся Исаакиевский сквер с Сад дворца Юсуповых.

  В районе расположения Объекта оценки имеется множество музеев, памятников архитектуры и объектов культуры - Исаакиевский собор, Юсуповский дворец, ДК Связи, Дом Архитектора, Мариинский дворец, Галерея кукол и пр.

  В окружении здания расположения Объекта оценки много гостиниц и апарт-отелей («Domina», «Big Marine», «Исаакиевская площадь» и др.).
- Здание, в котором находится Объект оценки, формирует фронт застройки Большой Морской улицы и Почтамтского переулка. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (рестораны «Дом Архитектора» и «Arcobaleno», кафе «Барбарис» 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 местоположение, а также характеристики помещения (отдельный вход с улицы), позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений торгово-сервисного назначения.

4. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**10 300 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	105 317
Диапазон стоимости, руб.	9 270 000 – 11 330 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	8 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	87 764

*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.

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