Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 44а, лит. А, пом. 15-Н, 16-Н, 40-Н, 14-Н, 17-Н

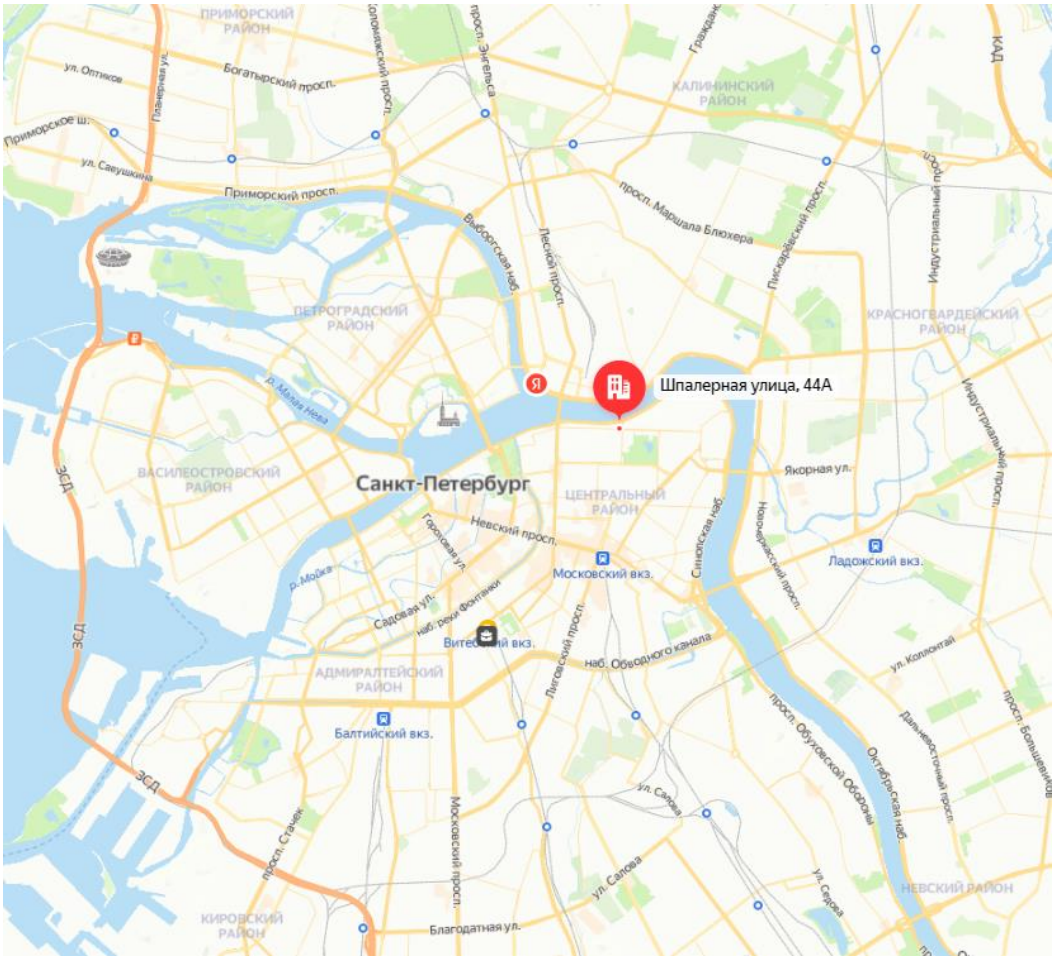
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 01 ноября 2023 г.

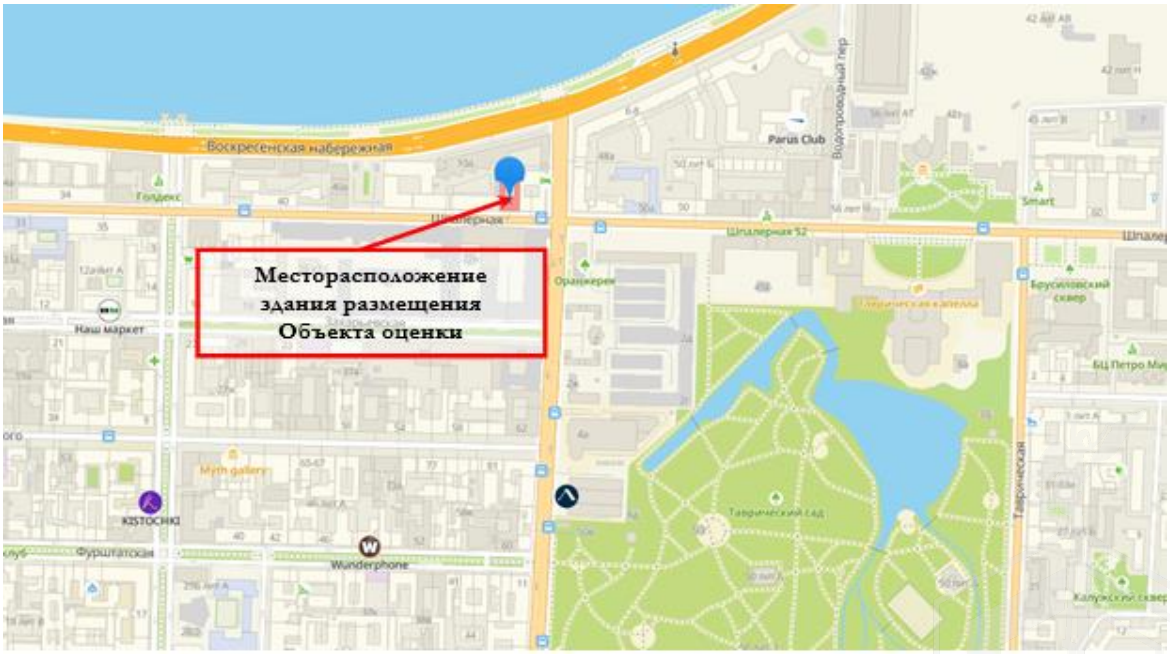
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2 ГИС

Источник: данные сайта в сети интернет http://rgis.spb.ru/map/

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

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1907
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	4 093,2 кв. м
Инженерная обеспеченность	7, в том числе 1 подземный

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения 15-Н, 16-Н, 40-Н

Вид Объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН
Кадастровый номер Объекта	78:31:0001027:2416	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН
Общая площадь, кв. м	84	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН
Занимаемый Объектом этаж	цоколь	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН
Состояние	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда и результатом осмотра помещений
Оконные проемы	есть	В соответствии с планом помещений
Вход	отдельный со двора, два общих со двора	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда и результатом осмотра помещений
Высота помещения	3,1	В соответствии с планом помещений
Инженерные коммуникации	есть	В соответствии с письмом Администрации Центрального района от 12.04.2022 года №01-10-3276/22-0-1
Текущее использование	не используется	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда и результатом осмотра помещений

[1] Согласно данным приведенным на сайте «Росреестр», адрес в сети интернет: https://pkk.rosreestr.ru

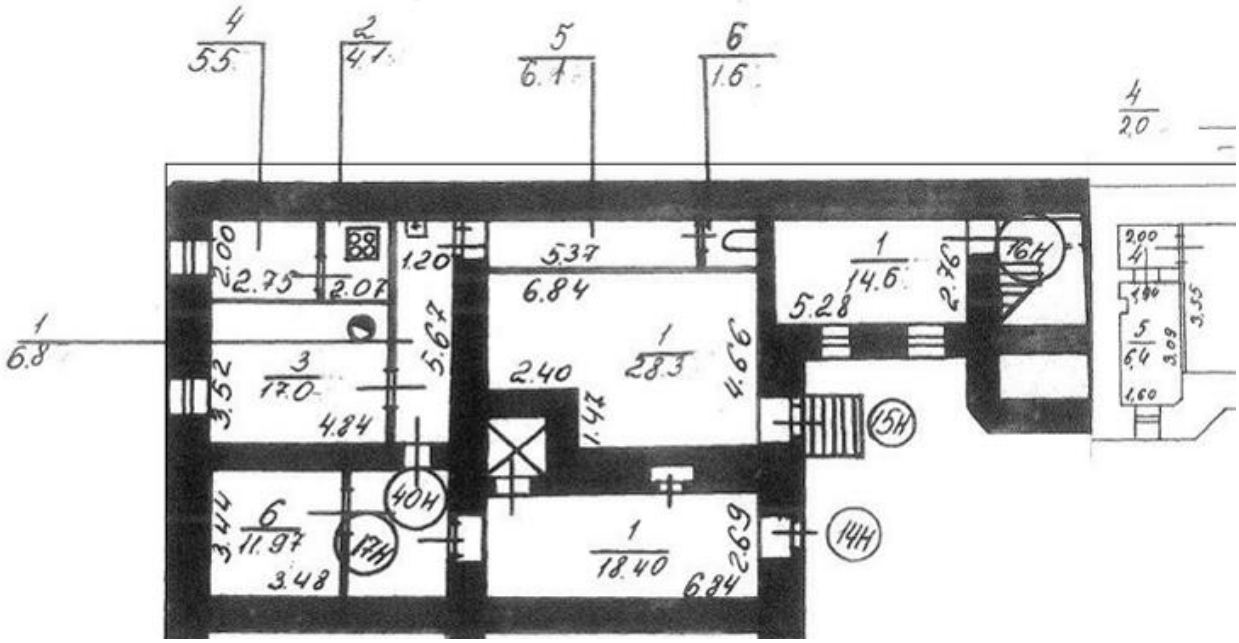
2.3.2. Общие характеристики помещения 14-Н

Вид Объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН
Кадастровый номер Объекта	78:31:0001027:2415	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН
Общая площадь, кв. м	18,4	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН
Занимаемый Объектом этаж	подвал	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН
Состояние	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда и результатом осмотра помещений
Оконные проемы	нет	В соответствии с планом помещений
Вход	отдельный со двора	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда и результатом осмотра помещений
Высота помещения	нет точных данных	В соответствии с планом помещений
Инженерные коммуникации	есть	В соответствии с письмом Администрации Центрального района от 12.04.2022 года №01-10-3276/22-0-1
Текущее использование	не используется	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда и результатом осмотра помещений

2.3.3. Общие характеристики помещения 17-Н

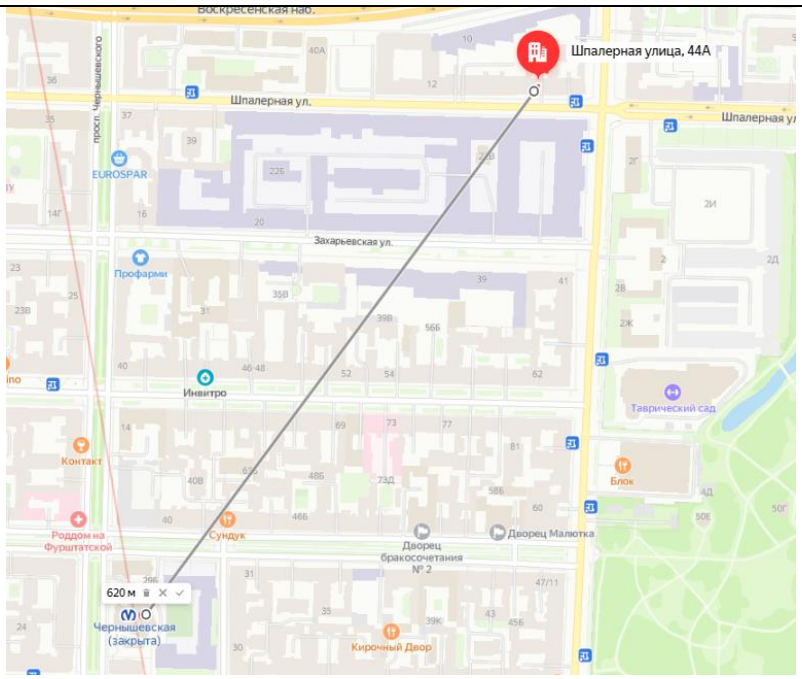
Вид Объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН
Кадастровый номер Объекта	78:31:0001027:2418	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН
Общая площадь, кв. м	12	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН
Занимаемый Объектом этаж	подвал	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН
Состояние	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда и результатом осмотра помещений
Оконные проемы	нет	В соответствии с планом помещений
Вход	общий вход с улицы	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда и результатом осмотра помещений
Высота помещения	нет точных данных	В соответствии с планом помещений
Инженерные коммуникации	есть	В соответствии с письмом Администрации Центрального района от 12.04.2022 года №01-10-3276/22-0-1
Текущее использование	не используется	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда и результатом осмотра помещений

2.4. План помещений



2.5. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Шпалерной улицы и формирует фронт ее застройки. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продуктовый магазин, медицинский цент «Аллергоцентр Плюс», Релпол-Элтим, торгово-производственная компания и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (например, общественная организация «Комитет по защите прав автовладельцев» и ТСЖ «Дом архитектора С.Г. Гингера).
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной брандмауэрно-дворовой жилой застройкой второй половины XVII-XIX вв.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в шаговой доступности расположены Таврический сад, сад Салтыкова-Щедрина и множество скверов.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков улицы Шпалерная характеризуется как низкая. Воскресенская набережная, расположенная на расстоянии около 130 м от Объекта оценки является одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на углу Шпалерной и Потемкинской улиц на расстоянии менее 50 метров. Там курсирует автобус №46. Ближайшая станции метро «Чернышевская» расположена на расстоянии 620 метров по прямой.

2.6. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выписками из ЕГРН от 06.04.2022 №КУВИ-001/2022-50404228, №КУВИ-001/2022-50404207 и №№КУВИ-001/2022-50404186 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 07.04.2022 №01-43-9190/22-0-1 объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, дом 44а, лит. А является выявленным объектом культурного наследия «Дом А.А. Каплуна».

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.

В соответствии с Распоряжением КИО №1111-рз от 19.05.2022 г. обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объекты расположены в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом А.А. Каплуна», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объектах, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Фотографии объекта

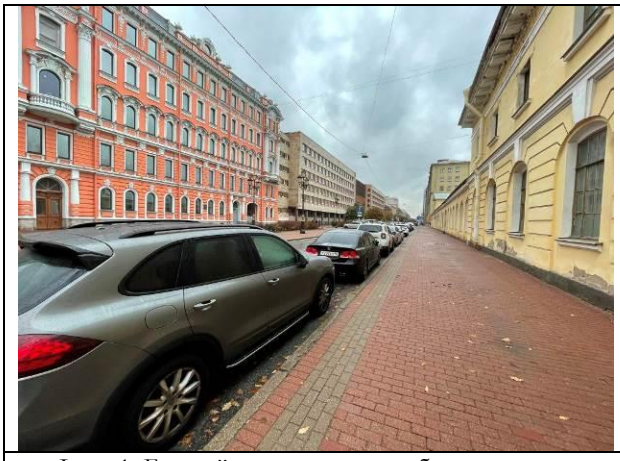


Фото 1. Ближайшее окружение объекта оценки (Захарьевская улица)

Фото 2. Ближайшее окружение объекта оценки (Воскресенская набережная)

Фото 3. Ближайшее окружение объекта оценки (Потёмкинская улица)

Фото 4. Ближайшее окружение объекта оценки (Шпалерная улица)

Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки с улицы, адрес Объекта оценки

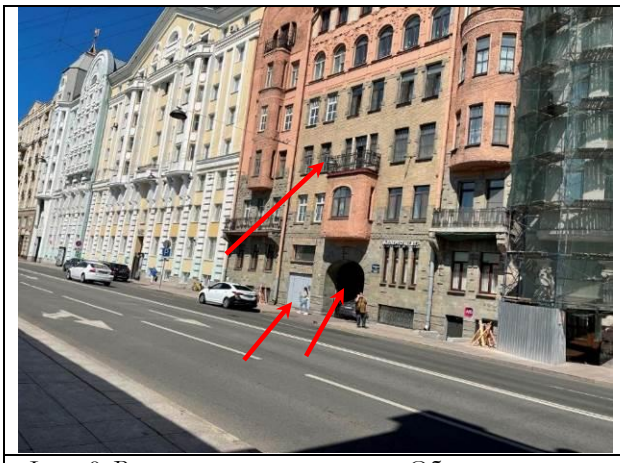


Фото 9. Вид здания расположения Объекта оценки с улицы, входная группа Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки

Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 11. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки

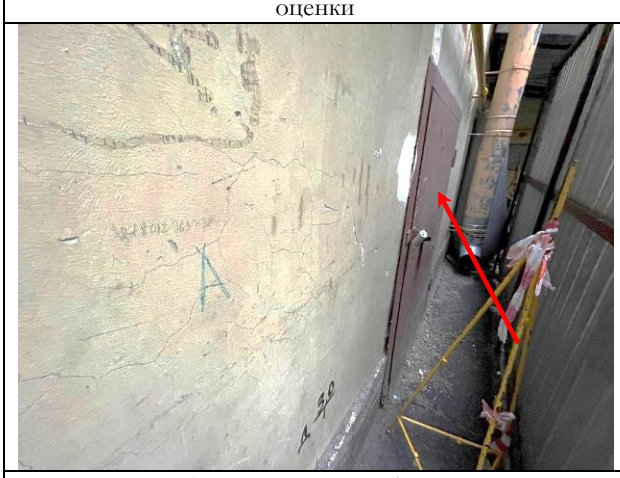


Фото 13. Входная группа Объекта оценки

Фото 14. Входная группа Объекта оценки

Фото 15. Входная группа Объекта оценки

Фото 16. Входная группа Объекта оценки

Фото 17. Входная и оконная группа Объекта оценки

Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки

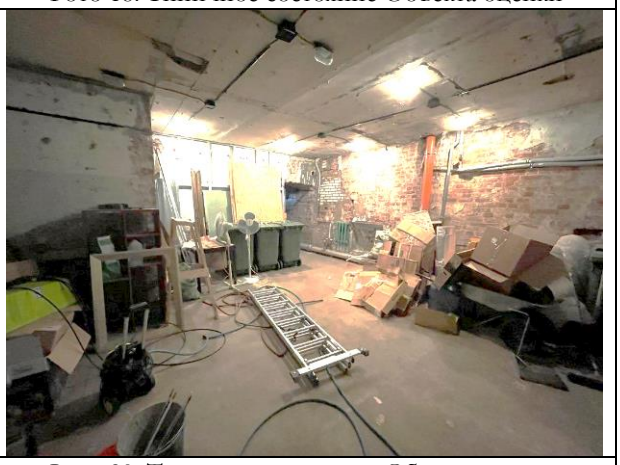


Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

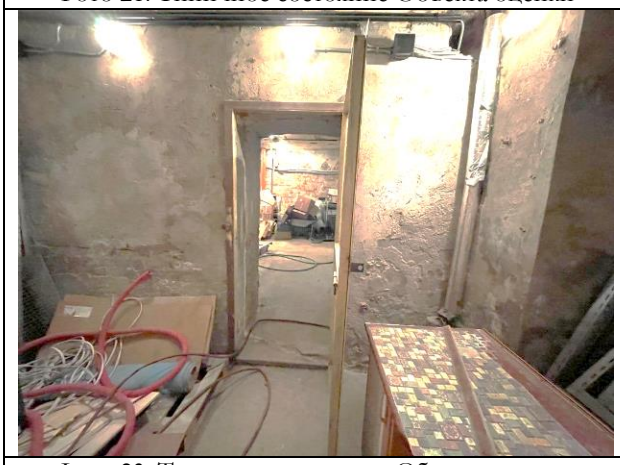


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

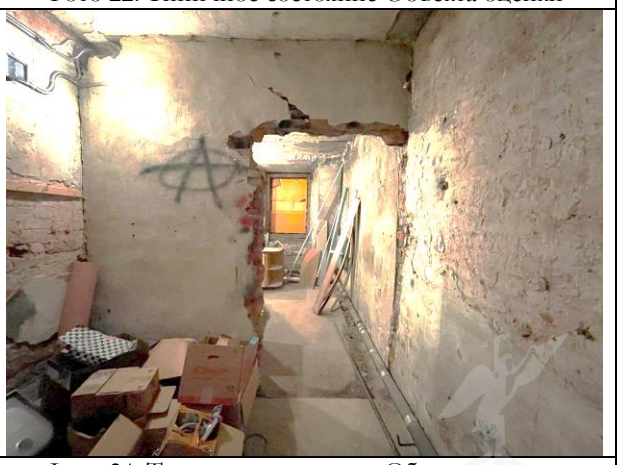


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

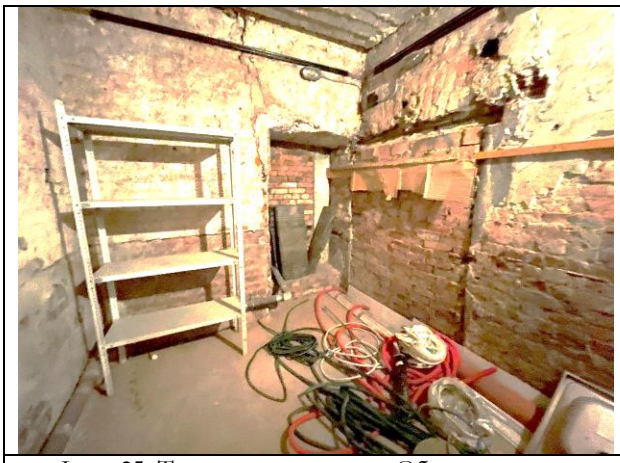


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

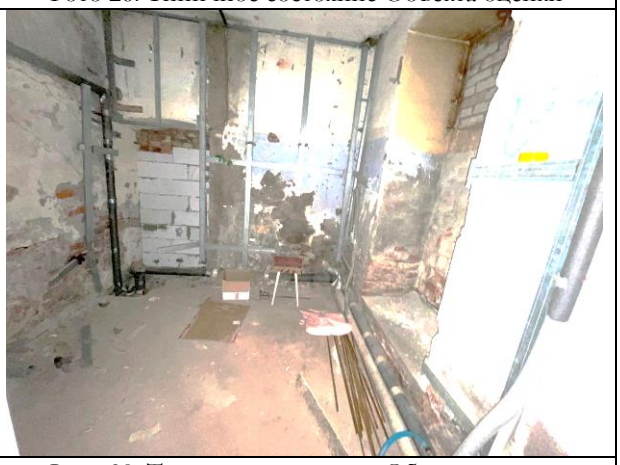


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 30. 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. Входная группа Объекта оценки

Фото 36. Входная группа Объекта оценки

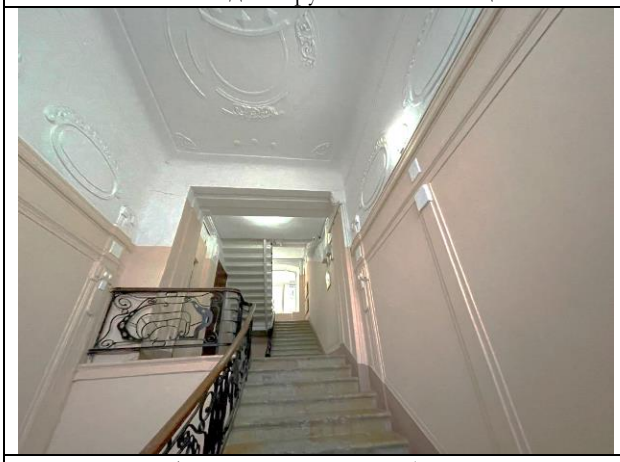


Фото 37. Лестничный проём объекта оценки

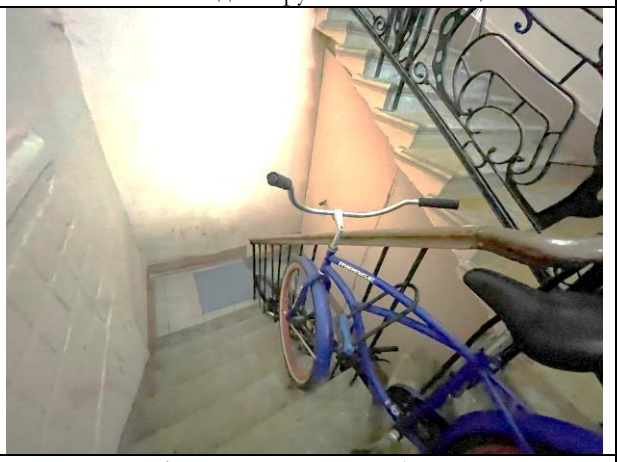


Фото 38. Лестничный проём объекта оценки

Фото 39. Входная группа Объекта оценки

Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки

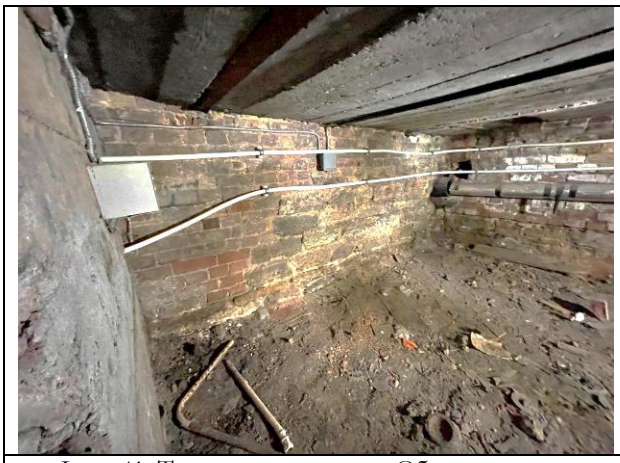
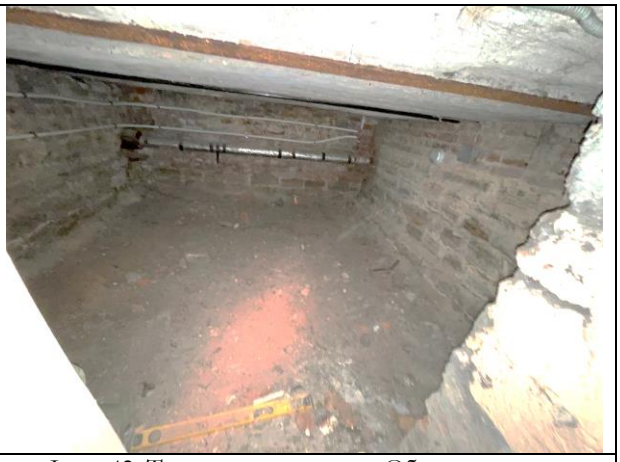
	

Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки

2.7. Акты осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 01 ноября 2023 года

Адрес объекта Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 44а, литера А, пом. 15-Н, 16-Н, 40-Н

Данные по объекту капитального строительства и земельному участку

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:31:0001027:2416	84	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход отдельный со двора, два общих со двора;
- Состояние: удовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используется;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 18 апреля 2022 года имеются следующие перепланировки:
  - оборудован проход между ч.п. 1 пом. 15-Н и ч.п. 1 пом. 14-Н
  - перегородка с дверями между ч.п.1 пом. 15-Н и ч.п. 5,6 пом. 40-Н демонтированы
  - перегородки между ч.п.1,2,3,4 пом. 40-Н демонтированы
  - вход в пом. 40-Н заложен
  - в ч.п.3 пом.40-Н оборудован вход с улицы
  - в стене между ч.п.6 пом. 40-Н и ч.п.1 16-Н оборудован проход
  - в ч.п.1 пом. 16-Н установлены перегородки, образованы 2 новые ч.п., оборудован санузел
  - оконные проемы в ч.п.1 пом. 16-Н заложены.

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

А К Т
контрольного осмотра помещения от 01 ноября 2023 года

Адрес объекта Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 44а, литера А, пом. 14-Н

Данные по объекту капитального строительства и земельному участку

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:31:0001027:2418	18,4	подвал	*	-	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход отдельный со двора
- Состояние: удовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используется;
- В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 18 апреля 2022 года имеются следующие перепланировки:
  - проход в шахту лифта заложен
  - в стене между ч.п. 1 пом. 14-Н и ч.п.1 пом. 15-Н оборудован дверной проем
  - в ч.п. установлена перегородка с дверным проемом, оборудована новая ч.п.

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

А К Т
контрольного осмотра помещения от 01 ноября 2023 года

Адрес объекта Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 44а, литера А, пом. 17-Н

Данные по объекту капитального строительства и земельному участку

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:31:0001027:2418	12	подвал	*	-	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход общий с улицы
- Состояние: удовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используется;
- В помещении проходят транзитные трубы

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

2.8. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения 15-Н, 16-Н, 40-Н, 14-Н, 17-Н, расположенные на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Шпалерная в доме № 44а, литера А.
- Этаж расположения оцениваемых помещений – цоколь и подвал.
- Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков улицы Шпалерная характеризуется как низкая. Воскресенская набережная, расположенная на расстоянии около 130 м от Объекта оценки является одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Шпалерной улицы и формирует фронт ее застройки.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продуктовый магазин, медицинский цент «Аллергоцентр Плюс», Релпол-Элтим, торгово-производственная компания и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (например, общественная организация «Комитет по защите прав автовладельцев» и ТСЖ «Дом архитектора С.Г. Гингера).

Вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самих помещений позволяет позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного назначения и сопутствующего (вспомогательного, бытового) назначения.

2.1. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	**6 720 000**		
Диапазон стоимости с учетом НДС, руб.	**6 048 000 – 7 392 000**		
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.	**5 600 000**		
Стоимость Объекта оценки в составе помещений	**помещение 15-Н, 16-Н, 40-Н**	**помещение 14-Н**	**помещение 17-Н**
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	**5 600 000**	**680 000**	**440 000**
Удельная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м	66 667	36 957	36 667
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	4 666 666,67	566 666,67	366 666,67
Удельная стоимость без учета НДС, руб./кв.м	55 556	30 797	30 556

***** 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=134299003
https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=128980003