

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

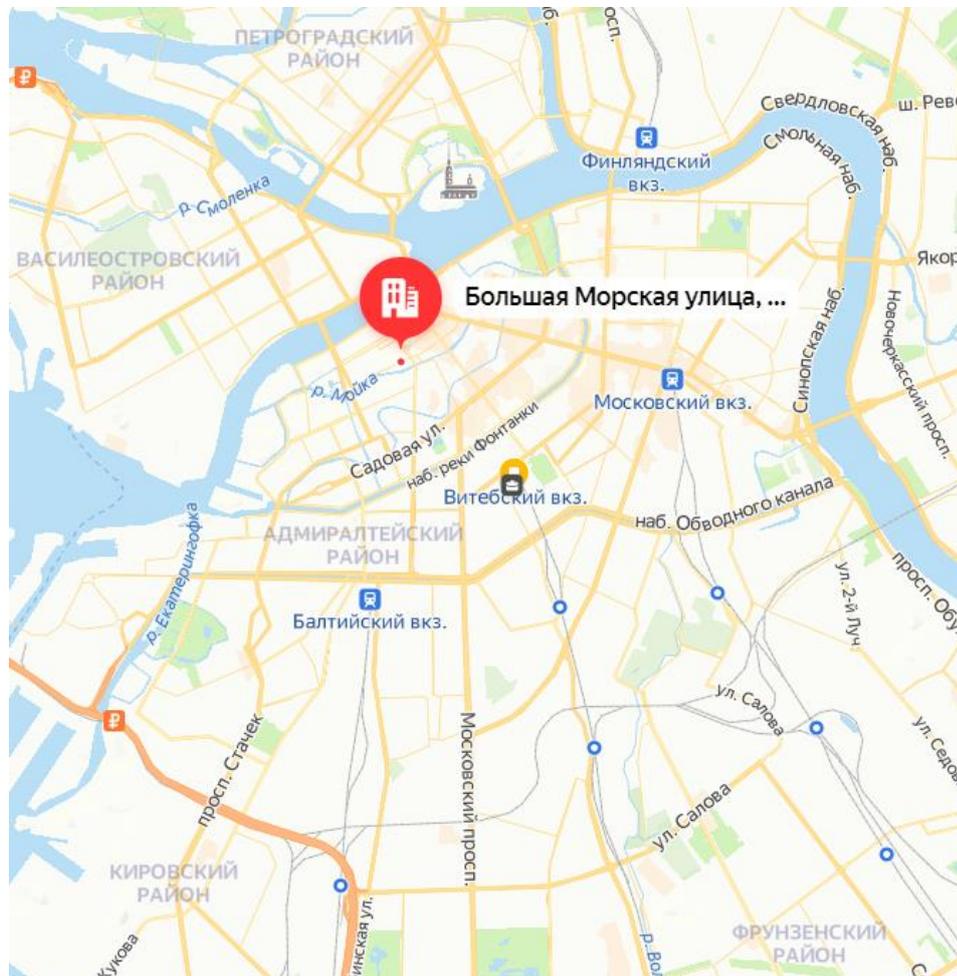
г. Санкт-Петербург, Большая Морская ул., дом 47, литера. А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

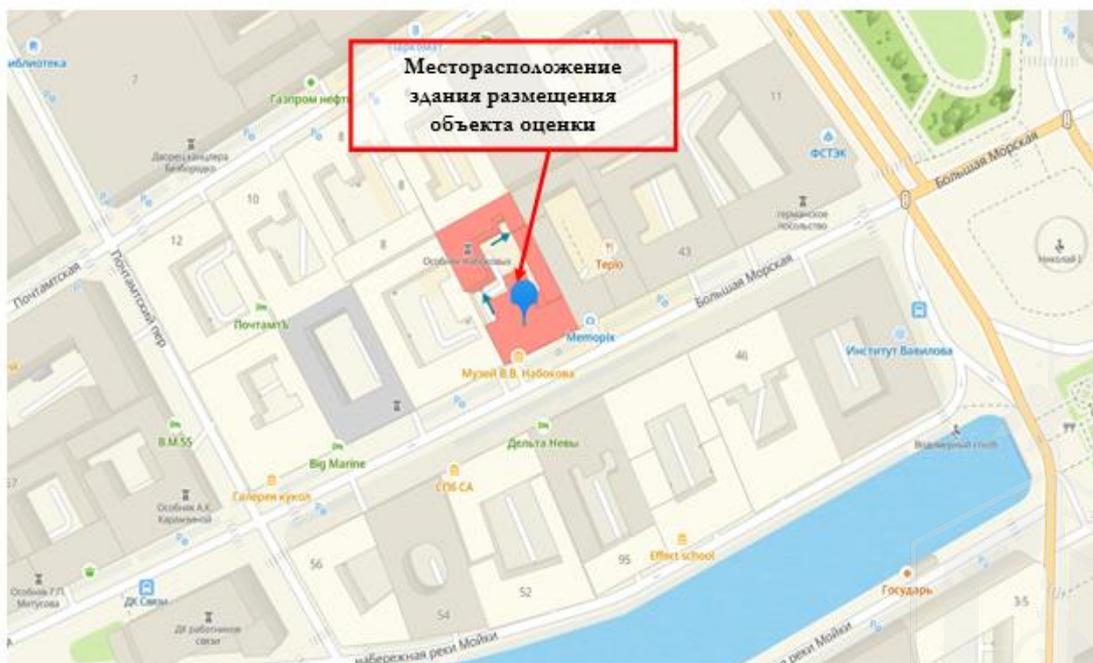
- 1.1. Дата проведения оценки: 17 января 2024 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001179:1009
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1898-1900
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

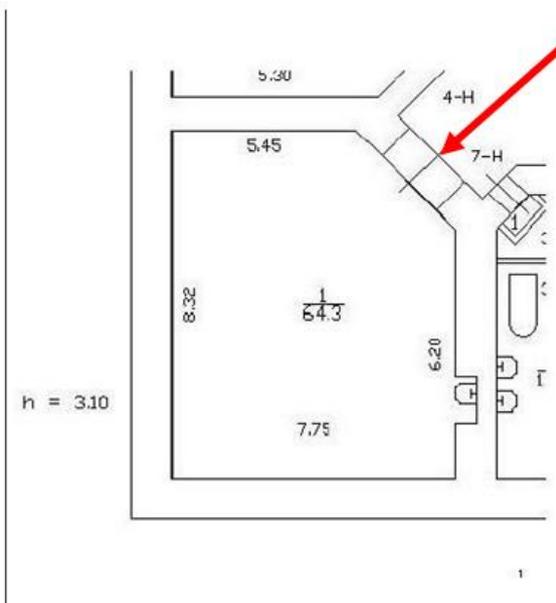
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное помещение нежилое	в соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 24.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-96266013
Кадастровый номер объекта	78:32:0001179:1185	в соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 24.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-96266013
Общая площадь, кв. м	64,3	в соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 24.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-96266013
Занимаемый объектом этаж	цоколь	в соответствии с Выпиской из ЕГРН от 24.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-96266013
Высота помещения	3,1	в соответствии с планом помещения
Состояние	удовлетворительное	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.05.2023 г. и результатом визуального осмотра
Оконные проемы	отсутствуют	в соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.05.2023 г., планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.05.2023 г., и результатом визуального осмотра
Результат обследования	в помещении проходят транзитные трубы визуально перепланировки не выявлены	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.05.2023 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.05.2023 г. и результатом визуального осмотра



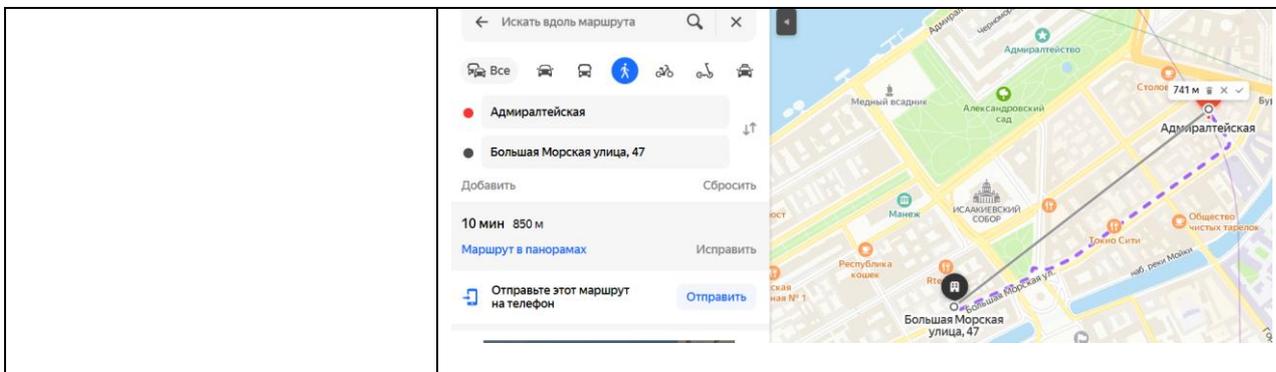
План этажа



 - вход в помещение (отдельный со двора)

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» Большой Морской улицы. В здании расположен музей В.В. Набокова и детская школа искусств имени Д. С. Бортнянского. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ресторан «Arkobaleno», банкетный зал «Дом архитектора» и пр.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-6-этажной исторической застройкой XVIII-XIX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры Исаакиевский собор, Исаакиевский сквер, Дом архитектора (Дом Половцова) и другие. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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. Большая Морская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Исаакиевская площадь», расположена на расстоянии около 150 метров. Здесь курсируют курсируют автобусы №№10,70. Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена на расстоянии 850 м от Объекта оценки, что составляет около 10 минут пешком. Расстояние по прямой – 741 метр.</p>



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 24.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-96266013 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 08.12.2022 № 01-43-32274/22-0-1 Объект по адресу 190000, г. Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д. 47 литера А на основании Постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 №527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Дом Набоковой Е.И. с дворовыми флигелями. Здесь родился и в 1899-1917 гг. жил писатель Набоков В.В.

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 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д. 47 литера А, помещение 4-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Дом Набоковой Е.И. с дворовыми флигелями. Здесь родился и в 1899-1917 гг. жил писатель Набоков В.В.», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 31.01.2023 №20-об/23 (далее-охранное обязательство), 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 Объекте для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки

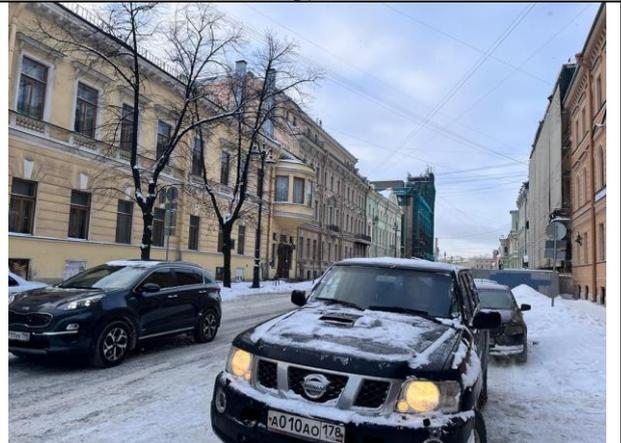


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(большая Морская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(большая Морская улица)



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Вид здания Объекта оценки





Фото 9. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 10. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 11. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа объекта оценки



Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 17 «января» 2024 года

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 47, литера А, помещение 4-Н

Данные по помещению:

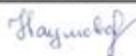
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001179:1185	64,3	цоколь	отдельный со двора	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования и в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.05.2023 г. выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлаплено;
- В помещении проходят транзитные трубы
- Визуально перепланировки не выявлены

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 4-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Большой Морской улице в доме №47, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 64,3 кв.м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно обеспечен.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной линии» Большой Морской улицы. В здании расположен музей В.В. Набокова и детская школа искусств имени Д. С. Бортнянского. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ресторан «Arkobaleno», банкетный зал «Дом архитектора» и пр.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
- Объект расположен в районе с хорошо развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры Исаакиевский собор, Исаакиевский сквер, Дом архитектора (Дом Половцова) и другие. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений универсального (свободного) назначения.

Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 100 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	79 316
Диапазон стоимости, руб.	4 590 000 – 5 610 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	66 096

* 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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки выставялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

