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

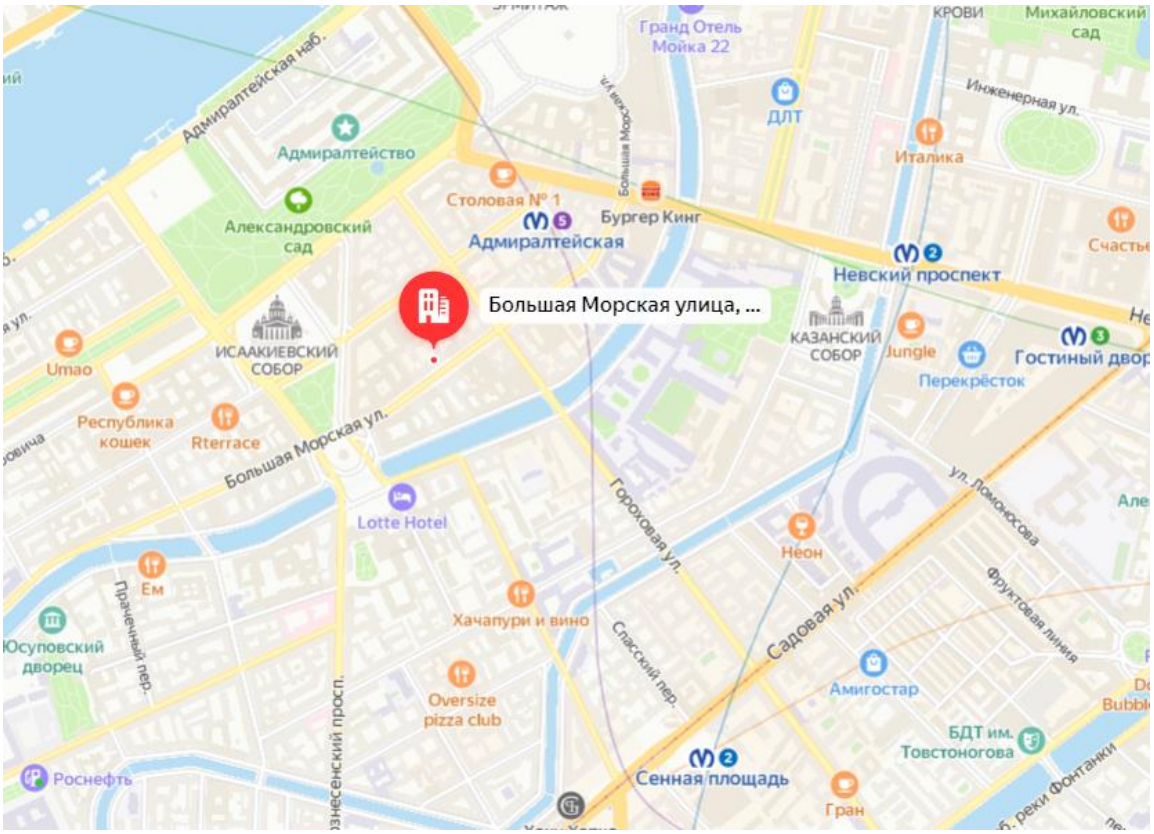
г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 31, литера. А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

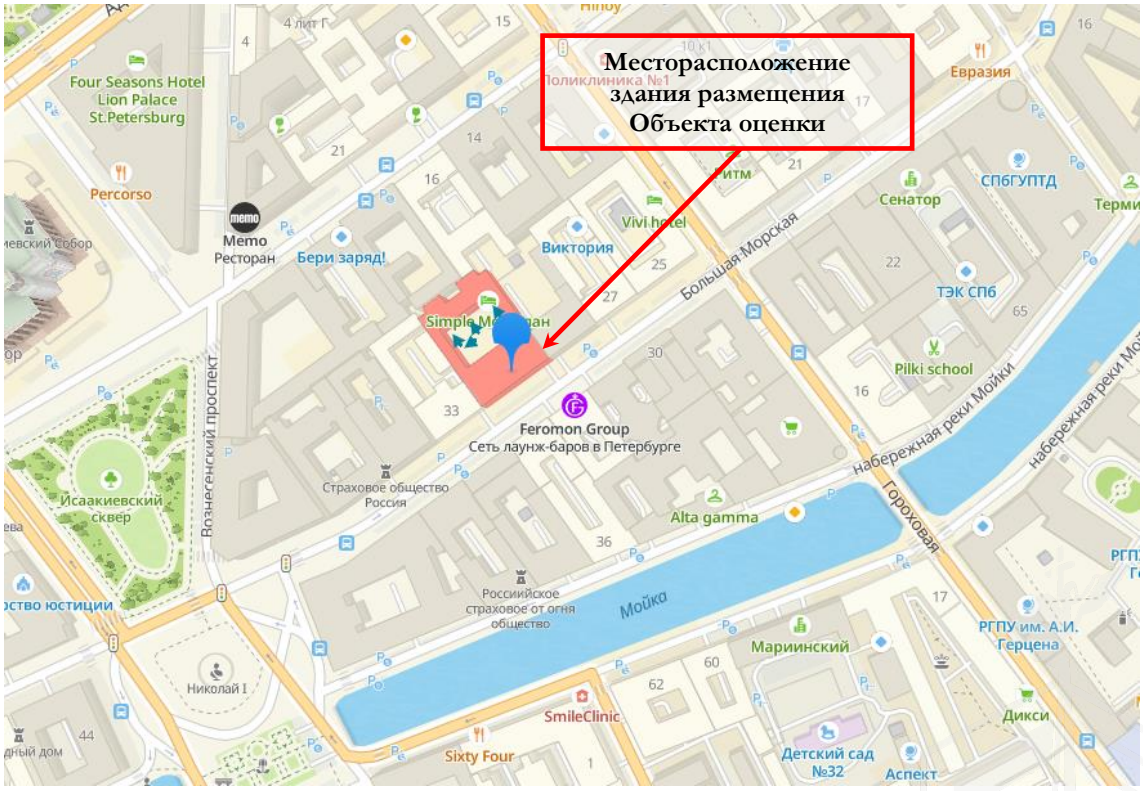
1.1. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки[1]

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

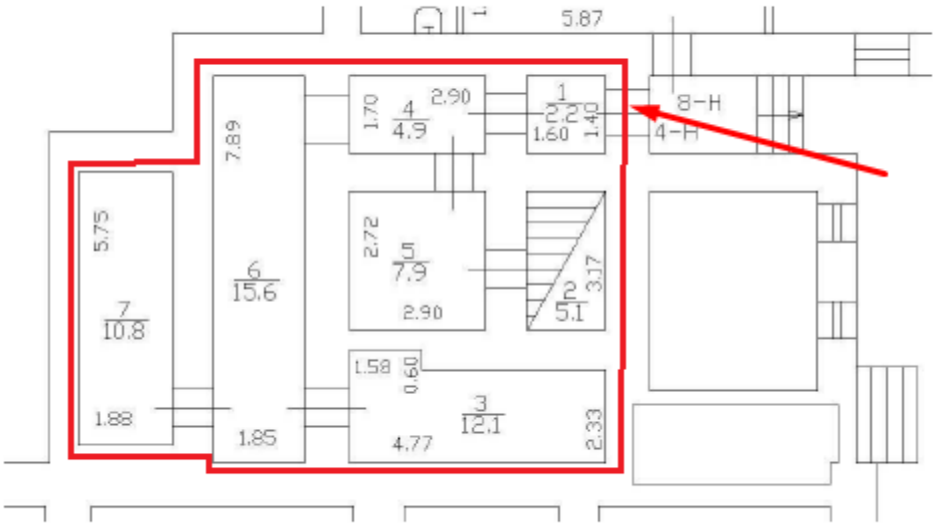
Кадастровый номер	78:32:0001180:1006
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1830
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5 (в том числе 1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 04.08.2023г. № КУВИ-001/2023-178175893
Кадастровый номер объекта	78:32:0001180:1168	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 04.08.2023г. № КУВИ-001/2023-178175893
Общая площадь, кв. м	58,6	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 04.08.2023г. № КУВИ-001/2023-178175893
Занимаемый объектом этаж	цоколь	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 04.08.2023г. № КУВИ-001/2023-178175893
Высота помещения	2,5	в соответствии с приложением к Протоколу 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 31.07.2023 г., планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, канализация	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 31.07.2023 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 31.07.2023 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	• в стене между ч.п.2 и ч.п.3 оборудован дверной проем; • дверной проем в стене между ч.п.2 и ч.п.5 заложен; • из вышерасположенного помещения 1-Н оборудован проход в ч.п.1 пом. 4-Н.	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 31.07.2023 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 31.07.2023 г. и результатом визуального осмотра

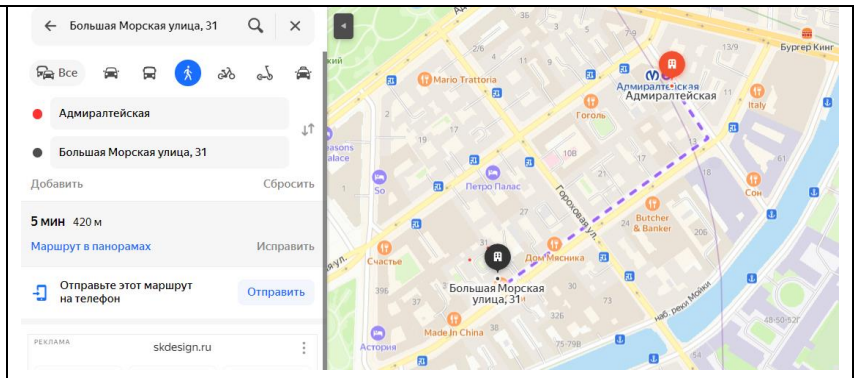
План помещения



— 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, расположено на «красной линии» Большой Морской улицы. 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 «ТОКИО-CITY», ресторан «Made In China» и пр.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-6-этажной исторической застройкой XVIII-XIX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры Исаакиевский собор, Исаакиевский сквер, и другие. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Недалеко расположена Центральная городская детская библиотека им. А. С. Пушкина.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	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 100 метров. Здесь курсируют автобусы №№3,22,27. Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена на расстоянии 450 м от Объекта оценки, что составляет около 5 минут пешком.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 04.08.2023г. № КУВИ-001/2023-178175893 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 08.08.2023 № 01-43-19214/23-0-1 Объект по адресу г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 31, литера А на основании на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)".

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. 31 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 выявленным объектом культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», 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 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

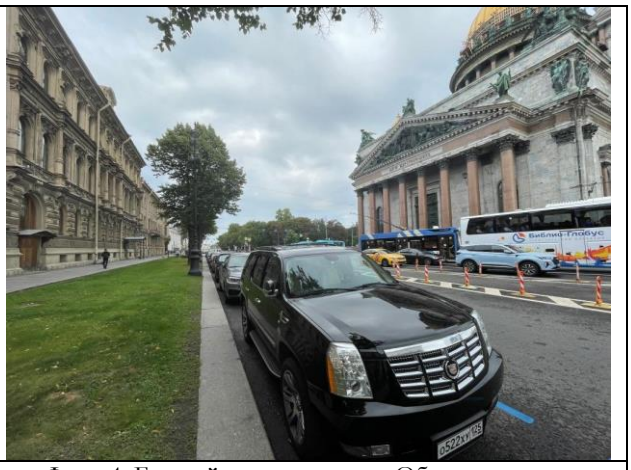


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Исаакиевская площадь)

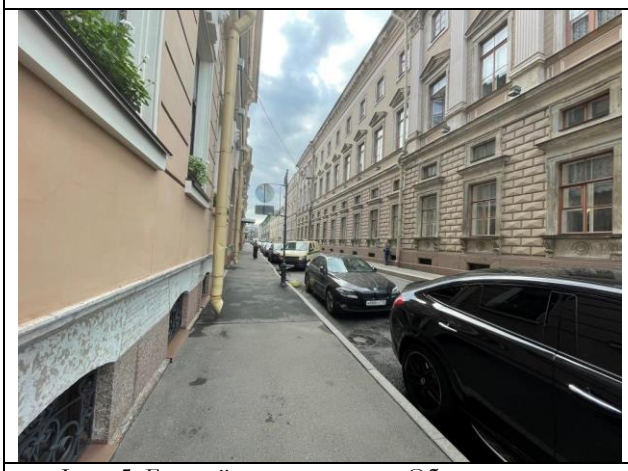


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (переулок Антоненко)

Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Вознесенский проспект)

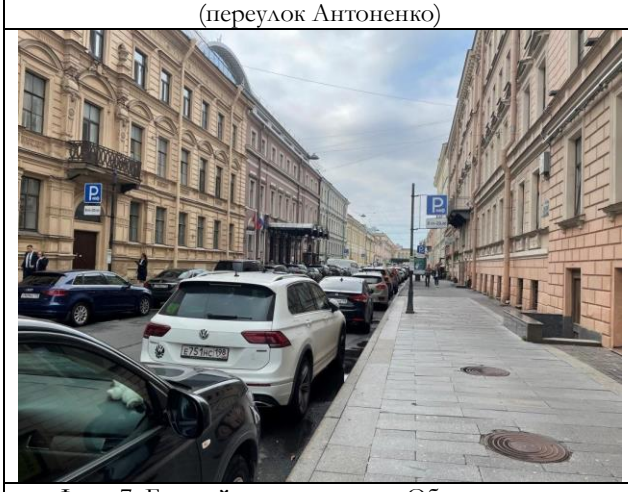


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)

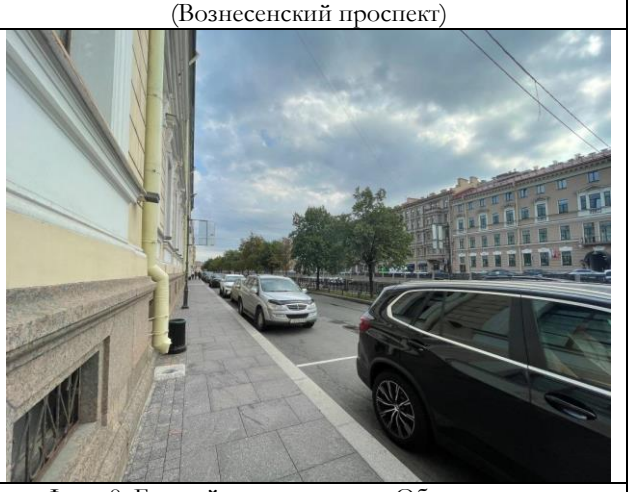


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Мойки)

Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)

Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Мойки)

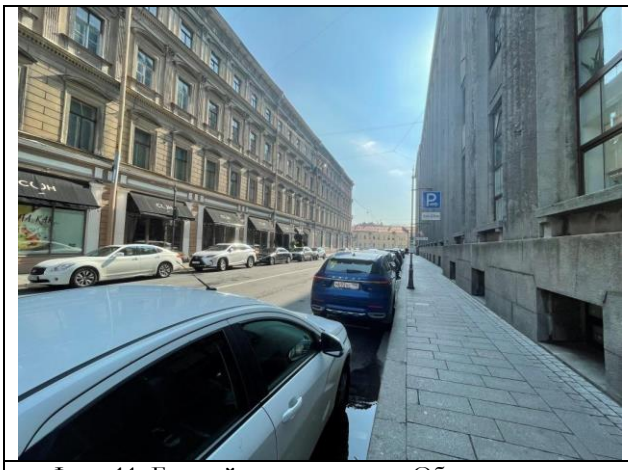


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирпичный переулок)

Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)

Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки (Малая Морская улица)

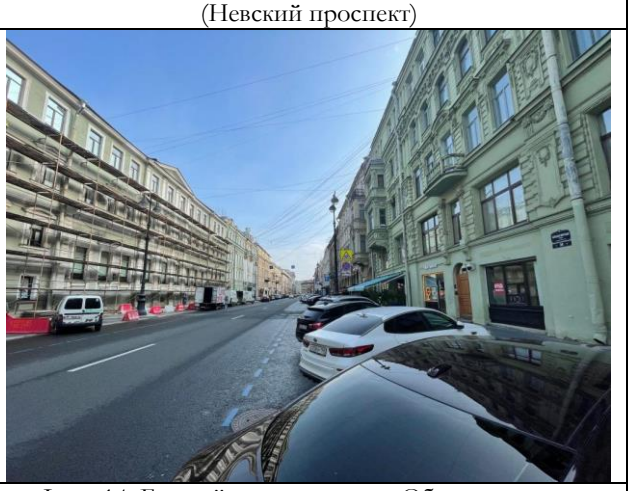


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большая Морская улица)

Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 23. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 24. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 25. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 26. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 27. Ближайшее окружение Объекта оценки

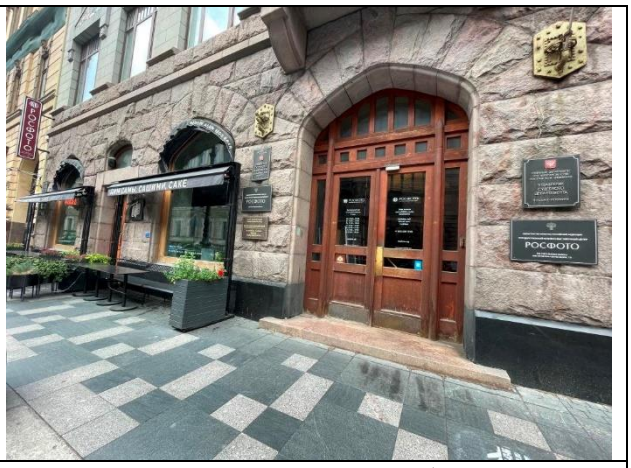


Фото 28. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 29. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 30. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 31. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 32. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 33. Адрес Объекта оценки

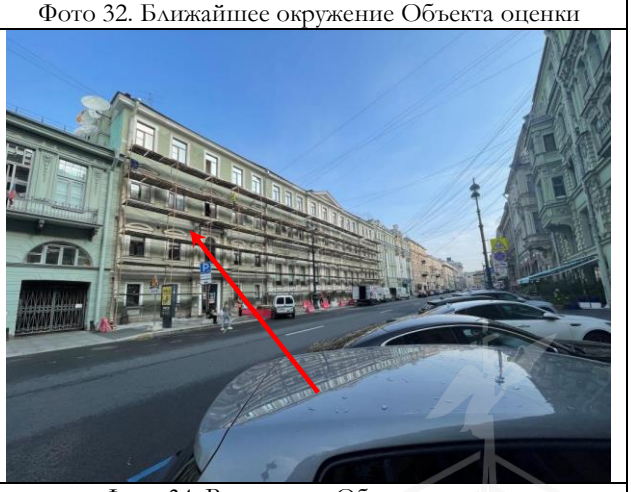


Фото 34. Вид здания Объекта оценки

Фото 35. Входная группа Объекта оценки с улицы (через ресторан Токио Сити)

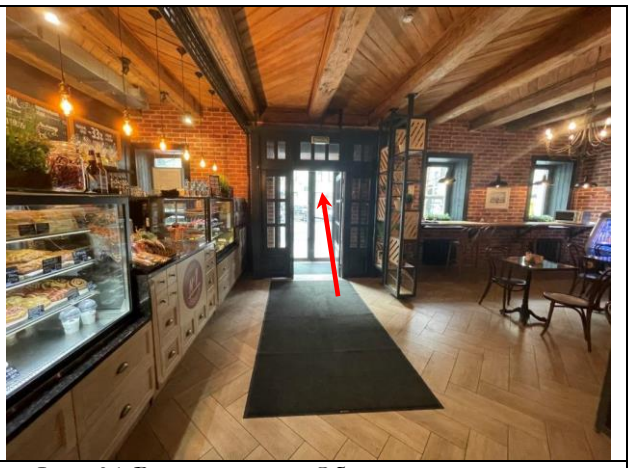


Фото 36. Входная группа Объекта оценки с улицы (через ресторан Токио Сити)

Фото 37. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 38. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 39. Вид здания расположения Объекта оценки (входная группа Объекта оценки со стороны двора, через приямок)

Фото 40. Входная группа Объекта оценки (со стороны двора через приямок)

Фото 41. Лестничный проём Объекта оценки

Фото 42. Входная группа Объекта оценки

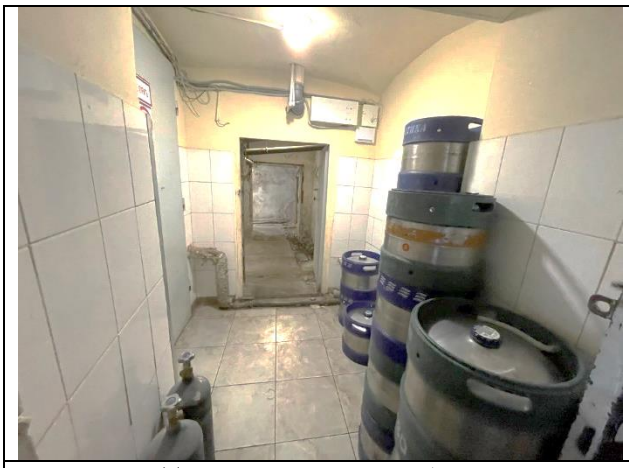


Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки

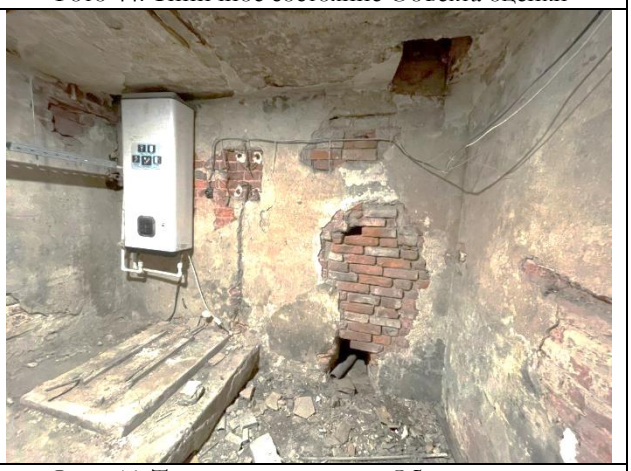


Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки

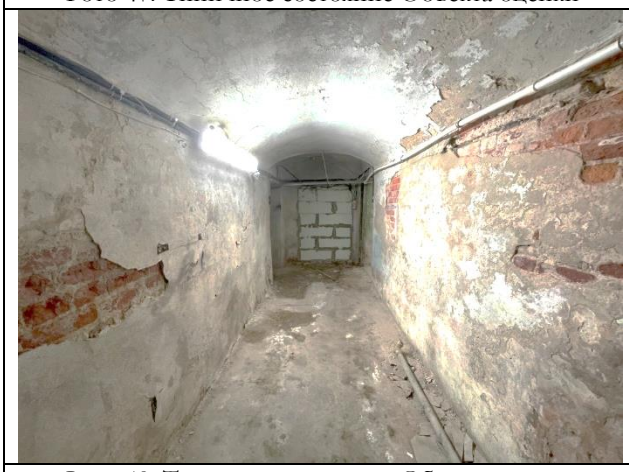


Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки

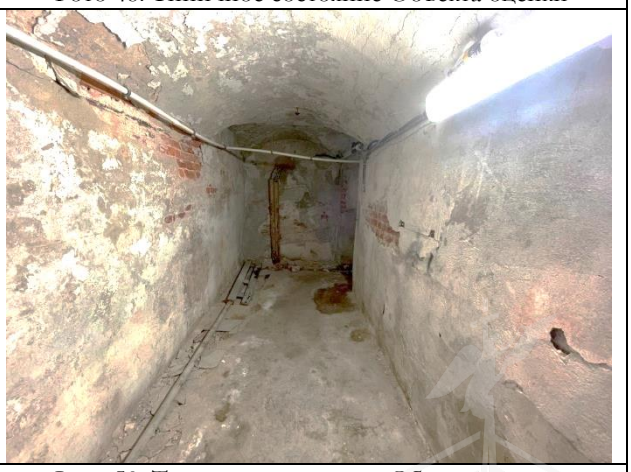


Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки

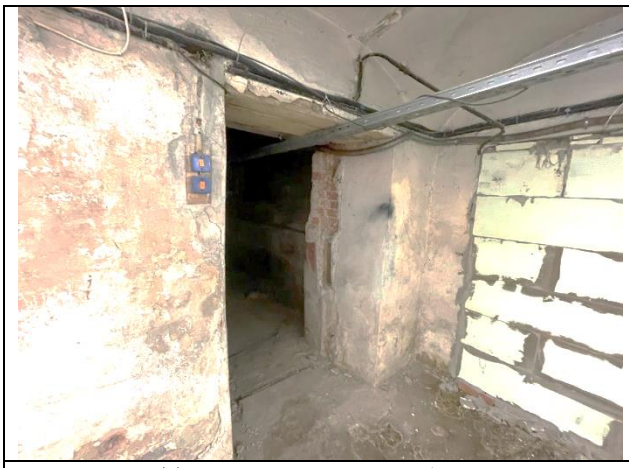


Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки

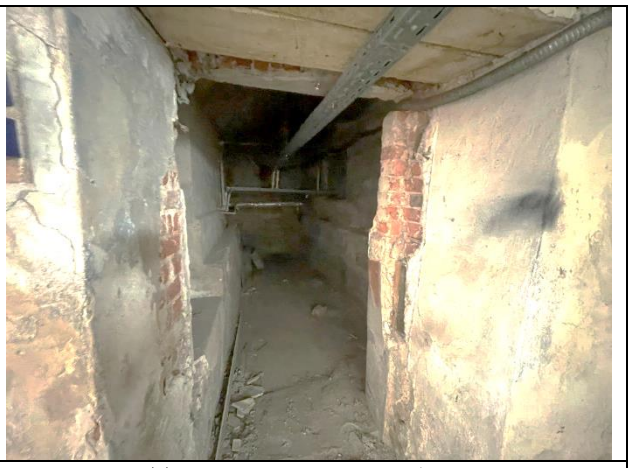


Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки

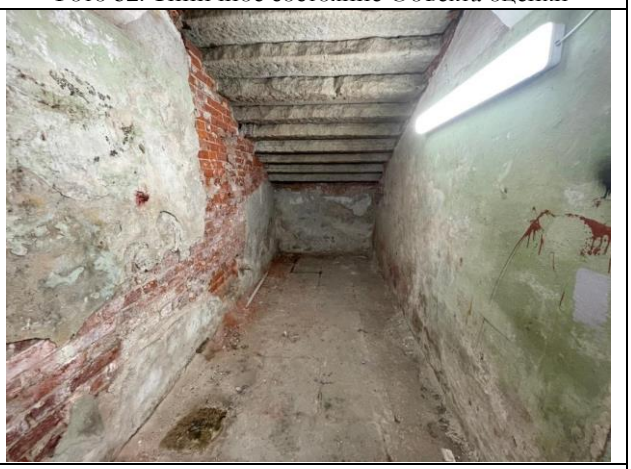


Фото 54. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 55. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 56. Типичное состояние Объекта оценки

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 31 августа 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 31, литера. А, помещение 4-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:32:0001180:1168	58,6	цоколь	*	+	*	+	—	—	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены: электроснабжение, канализация, конечные приборы частично отсутствуют.

В результате обследования выявлено:

- В помещении проходят транзитные трубы;
- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 31.07.2023 г. в помещении имеются перепланировки:
  - в стене между ч.п.2 и ч.п.3 оборудован дверной проем;
  - дверной проем в стене между ч.п.2 и ч.п.5 заложен;
  - из вышерасположенного помещения 1-Н оборудован проход в ч.п.1 пом. 4-Н.

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

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 №31, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 58,6 кв.м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной линии» Большой Морской улицы. 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 «ТОКИО-CITY», ресторан «Made In China» 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, 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 свободного (универсального коммерческого) назначения.

Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**3 400 000**
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	58 020
Диапазон стоимости, руб.	3 060 000 – 3 740 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 833 333,33
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	48 350

*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