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

Санкт-Петербург, улица Шпалерная, дом 28, литера. А, помещение 3-Н

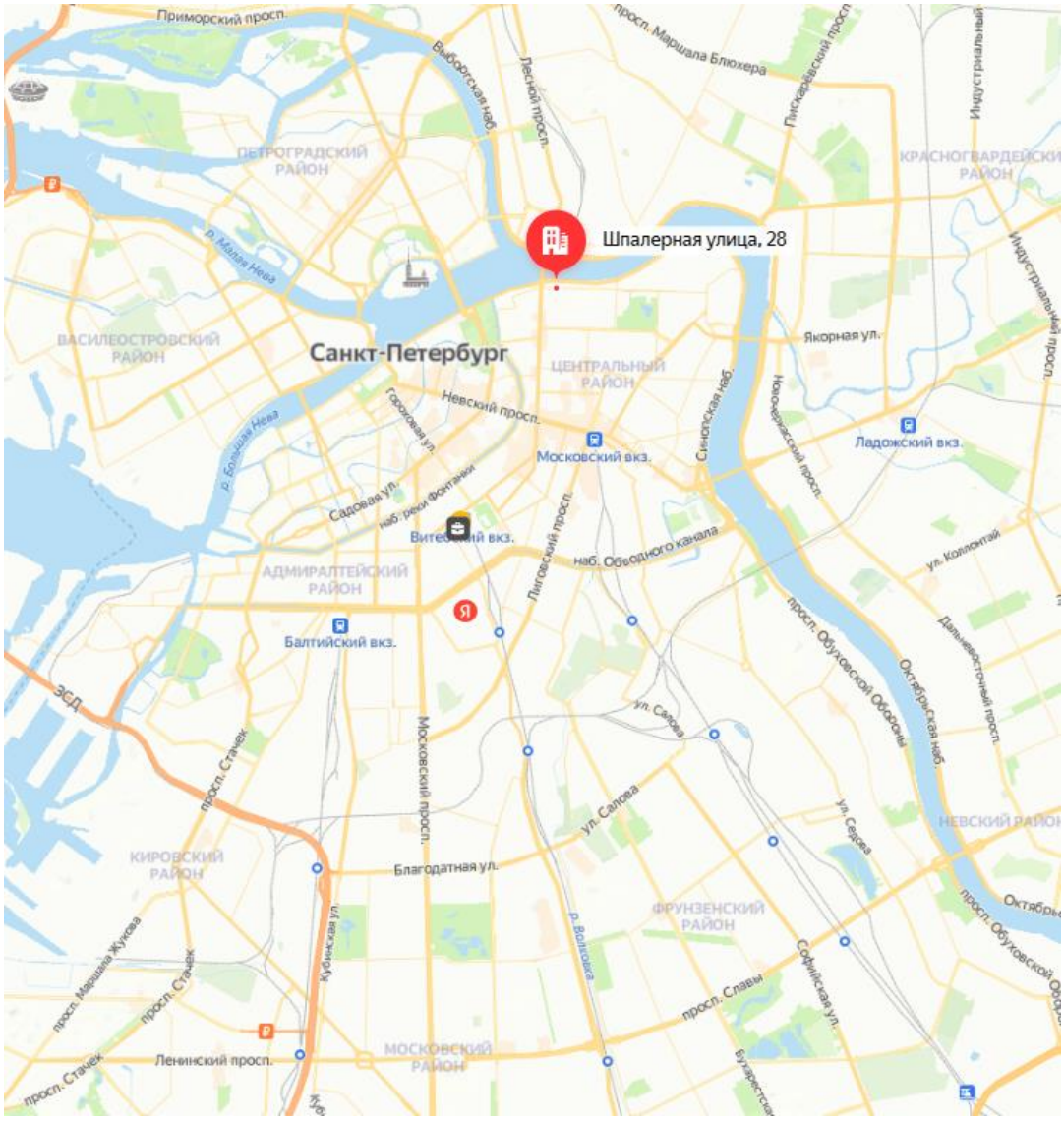
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 9 октября 2023 года

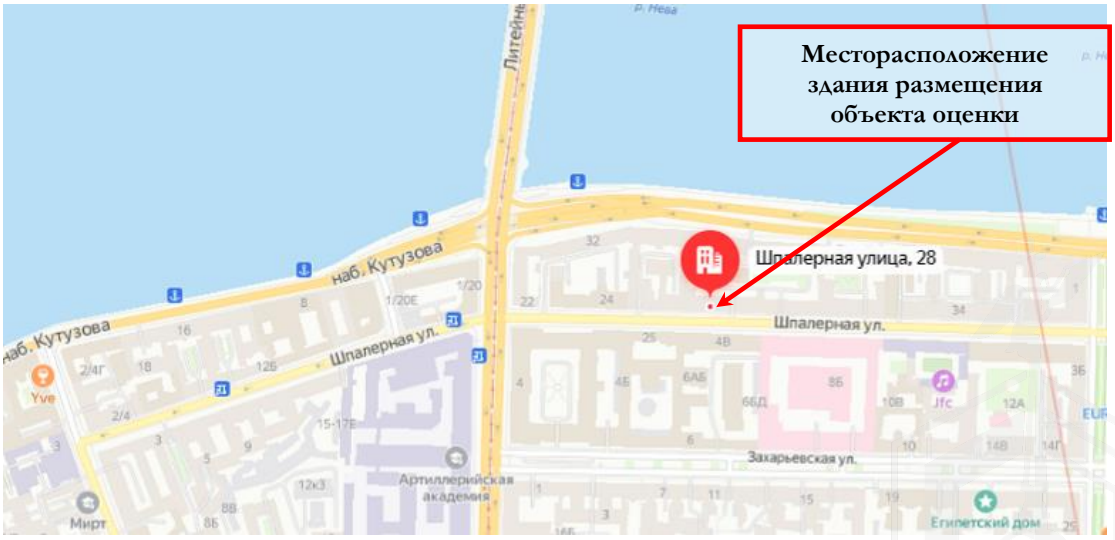
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

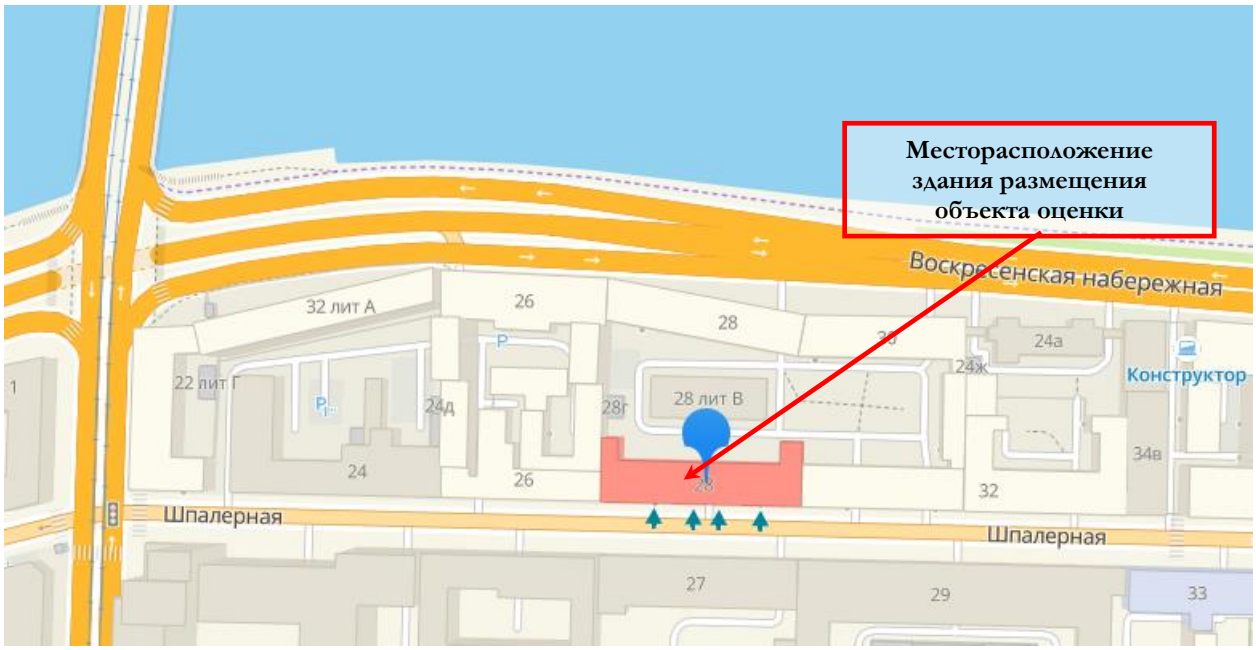
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

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

Кадастровый номер	78:31:0001026:2016
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1946
Год последнего кап. ремонта	н/д
Количество этажей	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

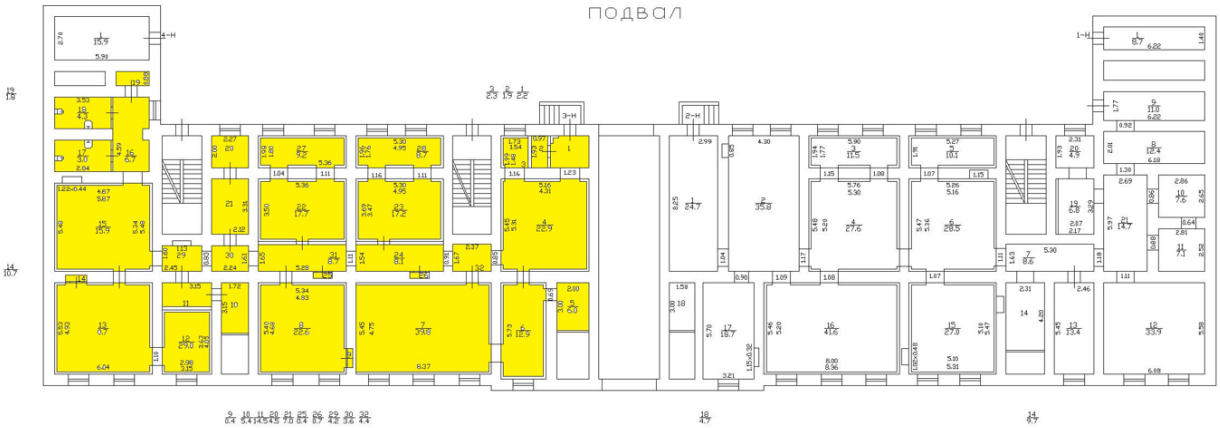
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.02.2023г. № КУВИ-001/2023-30918308
Кадастровый номер объекта	78:31:0001026:2435	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.02.2023г. № КУВИ-001/2023-30918308
Общая площадь, кв. м	297,4	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.02.2023г. № КУВИ-001/2023-30918308
Занимаемый объектом этаж	подвал	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.02.2023г. № КУВИ-001/2023-30918308
Высота помещения	2,42 м	В соответствии Протокол №20/Ц заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 15.02.2022 года, планом этажа, и результатам визуального осмотра
Оконные проемы	есть	В соответствии с результатом визуального осмотра
Вход	отдельный вход со двора	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 15.02.2022 года, планом этажа, и результатам

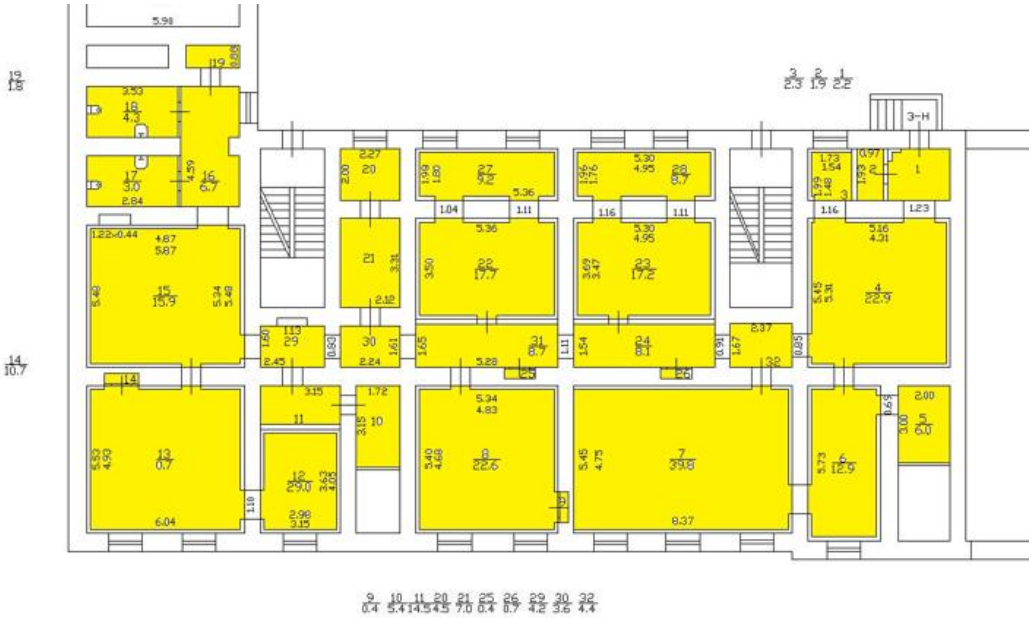
[1]Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» https://gorod.gov.spb.ru/; Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru/#/search/

		визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и вентиляция	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 15.02.2022 года, планом этажа, и результатам визуального осмотра
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 15.02.2022 г. в помещении имеются следующие перепланировки: • в ч.п.4 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.; • перегородка между ч.п.11 и ч.п.12 демонтирована; • в ч.п.15 установлены перегородки с дверями, образованы две новые ч.п; • в ч.п.8 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п. • оконный проем в ч.п.20 переоборудован в дверной проем, установлена дверь.	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 15.02.2022 года, планом этажа, и результатам визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 15.02.2022 года, планом этажа, и результатам визуального осмотра

План подвала



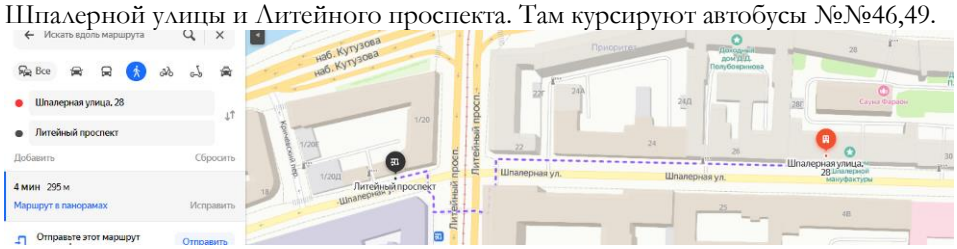
План помещений



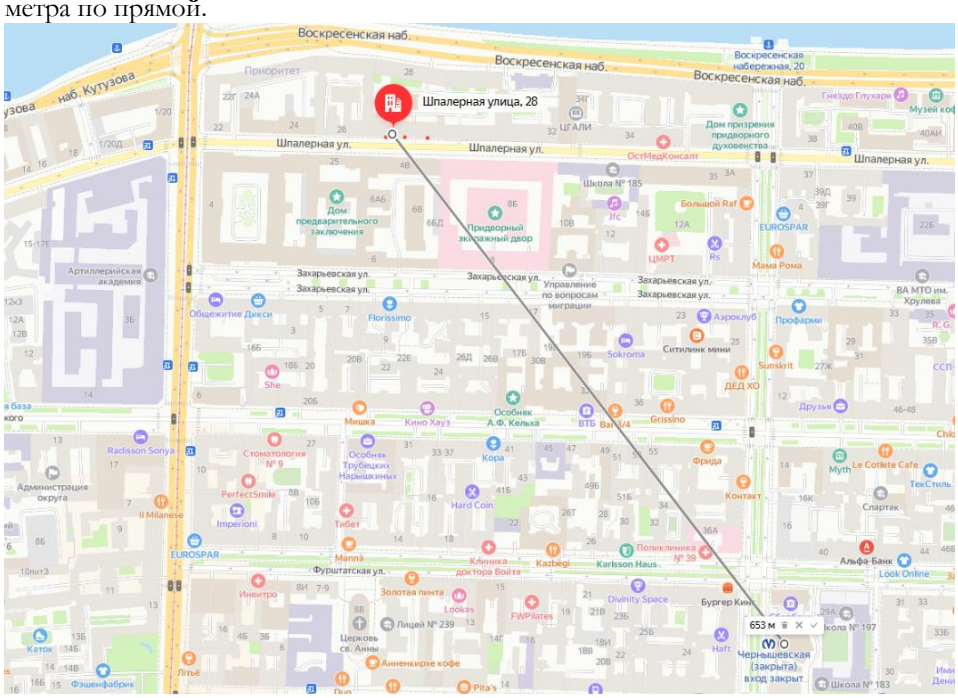
2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии 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 (магазин «Деми», медицинский цент «ОстМедКонсалт», стоматологическая клиника «Инвитра»). Дворовые помещения, как правило, используются в качестве офисов или апартаментов. Помещения на верхних этажах используются как жилые.
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.)	Объект оценки расположен Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений, школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, Летний сад и Таврический сад находятся на расстоянии около 1 км.
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 средняя. Воскресенская набережная, со стороны которой также есть подъезд к Объекту оценки, является одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на пересечении

Шпалерной улицы и Литейного проспекта. Там курсируют автобусы №№46,49.



Ближайшая станции метро «Чернышевская» расположена на расстоянии 653 метра по прямой.



2.3.3. Обременения объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 08.02.2023г. № КУВИ-001/2023-30918308, зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта: объект культурного наследия, дата государственной регистрации 03.06.2003, номер регистрации 78-01-123/2003-408.2, на основании Приказа №15 Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", выданного 20.02.2001.

Согласно Письму КГИОП от 10.02.2023 № 01-43-2962/23-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 28, литера А, на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Жилой дом", входящего в состав ансамбля «Жилой дом Шпалерной мануфактуры (со служебным флигелем)».

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: Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 28, литера А, пом. 3-Н» №400-рз от 21.02.2023 г. обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом», входящего в состав ансамбля «Жилой дом Шпалерной мануфактуры (со служебным флигелем» 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».

Фотографии объекта оценки

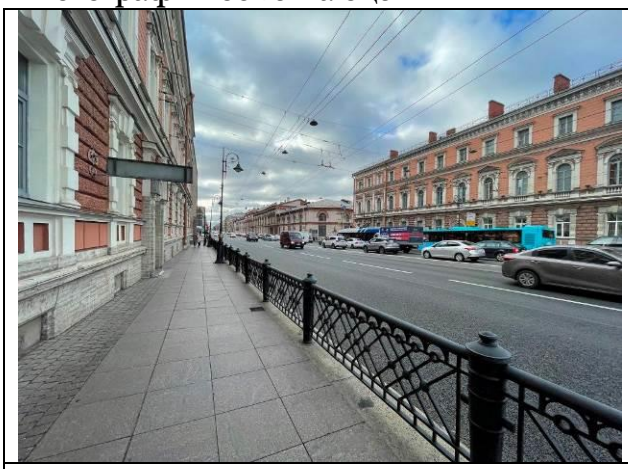


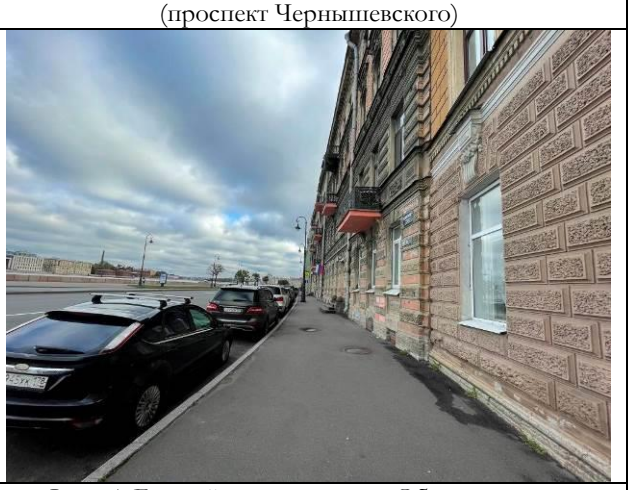
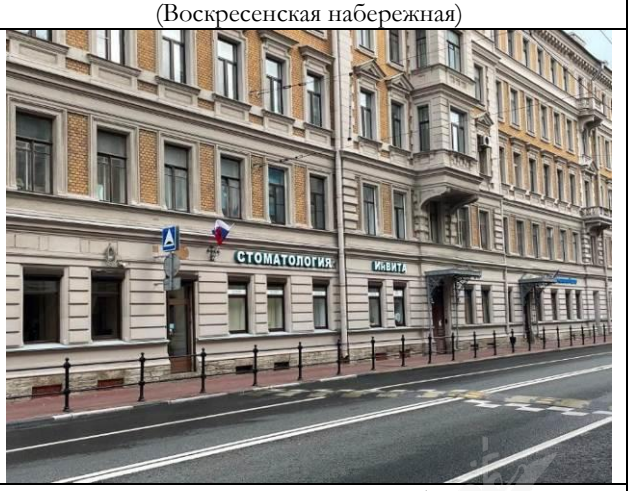
Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Чернышевского)
	
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Воскресенская набережная)
	
Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)	Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

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, оконная группа Объекта оценки

Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки (со стороны Шпалерная улица)

Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки (со стороны Воскресенская набережная)

Фото 14. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 18. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки, входная и оконная группа Объекта оценки

Фото 20. Оконная и входная группа Объекта оценки

Фото 21. Входная группа 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

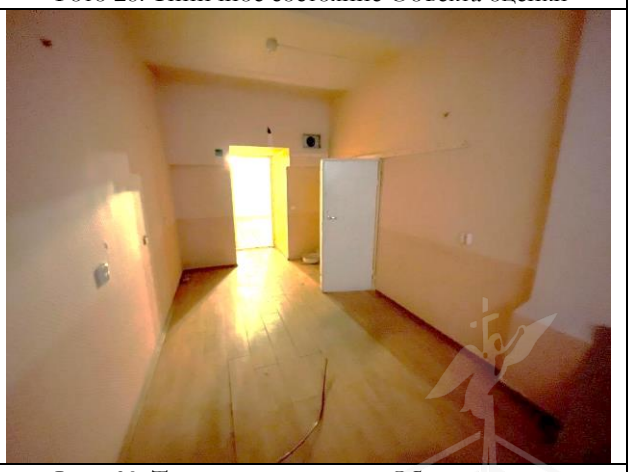


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

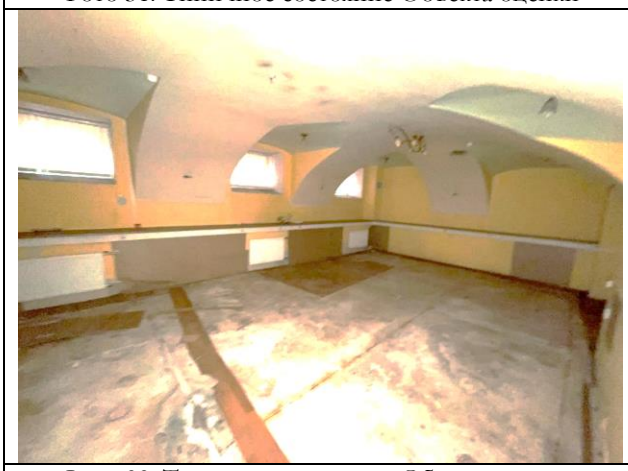


Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки

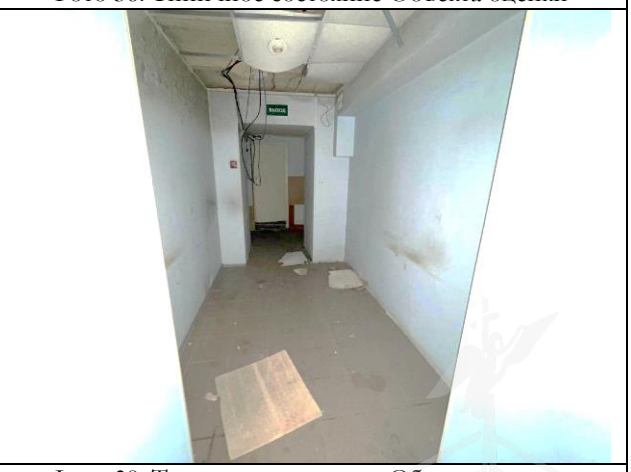


Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

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

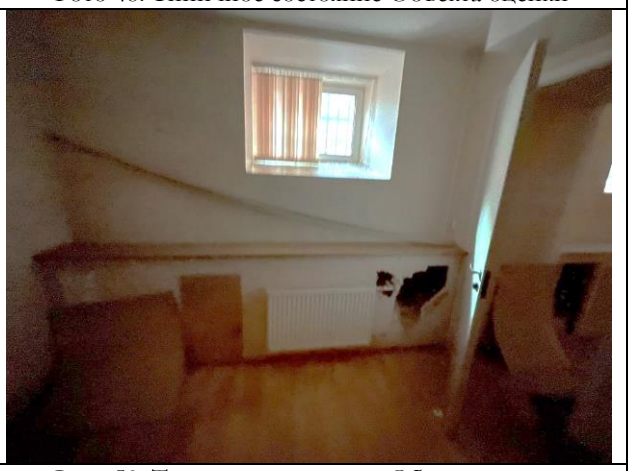


Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 54. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 55. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 56. Оконная группа Объекта оценки, окна во двор

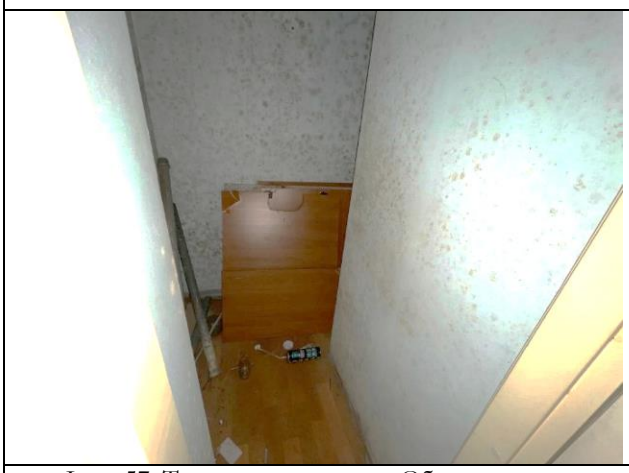


Фото 57. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 58. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 59. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 60. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 61. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 62. Типичное состояние Объекта оценки

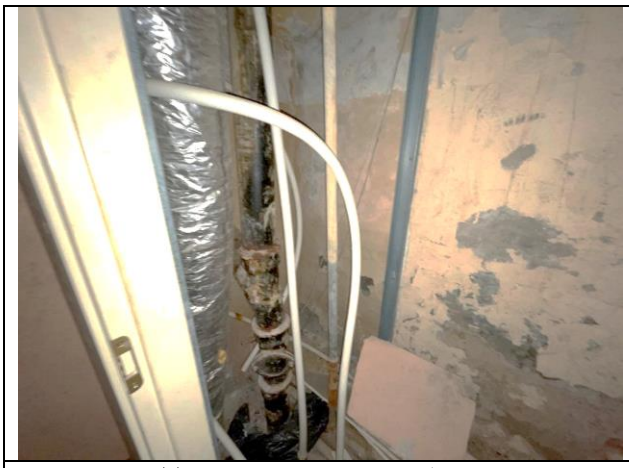


Фото 63. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 64. Типичное состояние Объекта оценки

2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещений от 9 октября 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 28, литера А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001026:2435	297,4	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: удовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 15.02.2022 г. и визуальному осмотру в помещении имеются перепланировки:
  - в ч.п.4 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.;
  - перегородка между ч.п.11 и ч.п.12 демонтирована;
  - в ч.п.15 установлены перегородки с дверями, образованы две новые ч.п;
  - в ч.п.8 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.;
  - оконный проем в ч.п.20 переоборудован в дверной проем, установлена дверь.

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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Шпалерной улице в доме № 28, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 297,4 кв.м. Вход в помещение отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно обеспечен (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция).
- Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков улицы Шпалерная характеризуется как средняя. Воскресенская набережная, со стороны которой также есть подъезд к Объекту 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 (магазин «Деми», медицинский цент «ОстМедКонсалт», стоматологическая клиника «Инвитра»). Дворовые помещения, как правило, используются в качестве офисов или апартаментов. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**15 400 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	51 782
Диапазон стоимости, руб.	13 860 000 – 16 940 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	12 833 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	43 152

***** 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 в 2023 году 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=143784003
https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=139286003
https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=134298003
https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=129278003