

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

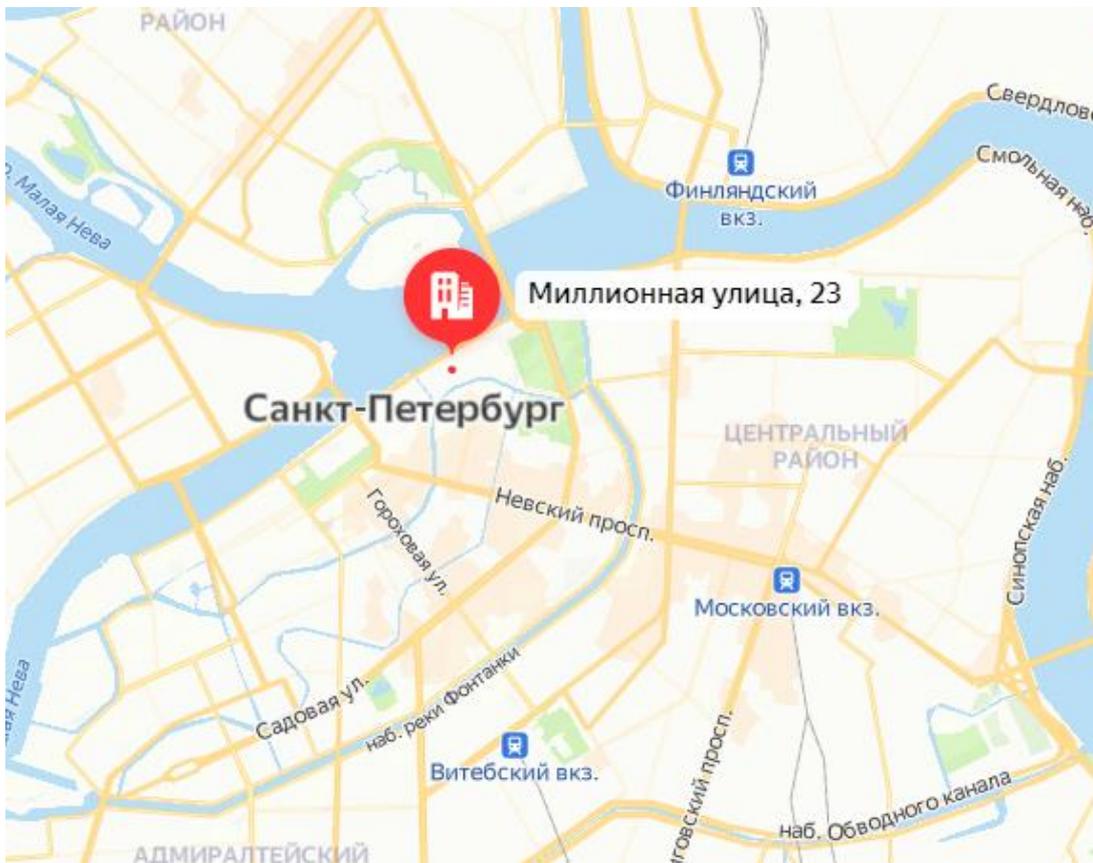
Санкт-Петербург, улица Миллионная, дом 23, литера А, помещение 13-Н

1. Данные об отчете

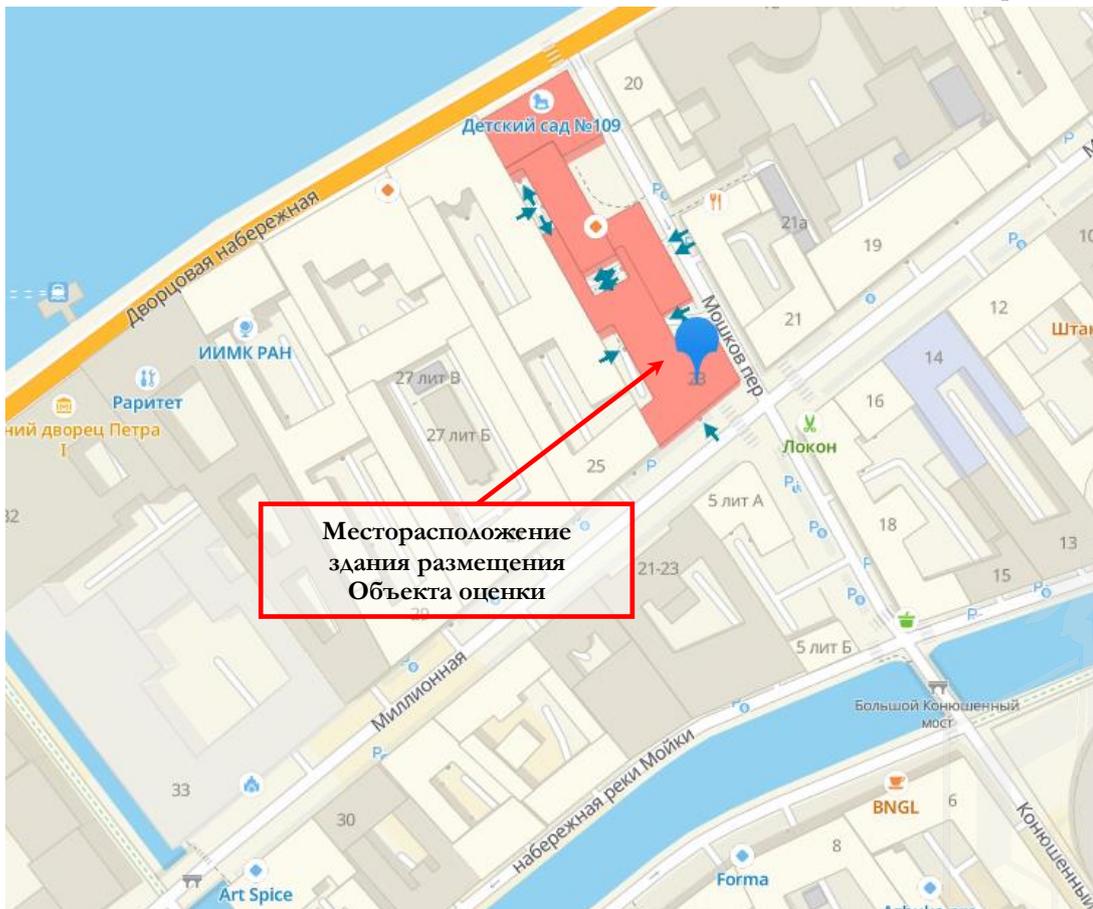
- 1.1. Дата проведения оценки: 18 октября 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

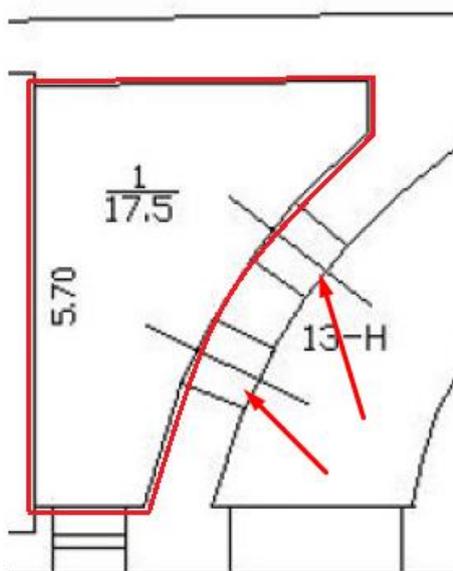
Кадастровый номер	78:31:0001017:1007
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1877
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	8 616,7
Этажность	8 (в том числе 1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид Объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер Объекта	78:31:0001017:1118
Общая площадь, кв. м	17,5
Занимаемый Объектом этаж	1 этаж
Состояние	удовлетворительное
Оконные проемы	имеется
Вход	2 отдельных со двора
Высота потолка, м	2,64
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 14.07.2022 г. в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none"><li>• В ч.п.1 установлены перегородки, образована новая ч.п. с отдельным входом со двора;</li><li>• В ч.п.1 установлены лестница и подпорные деревянные конструкции, являющиеся каркасом для пола и разделяющие помещение на два этажа. На уровне второго этажа установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел.</li></ul>
Инженерные коммуникации	По результатам визуального осмотра у Объекта оценки имеются элементы электроснабжения. Согласно Письму Администрации Центрального района от 02.08.2022 № 01-10-7308/22-0-1, инженерные коммуникации у Объекта оценки имеются.
Текущее использование	помещение не используется

### План помещений



- границы Объекта оценки;  
— вход в Объект оценки (2 отдельных со двора);

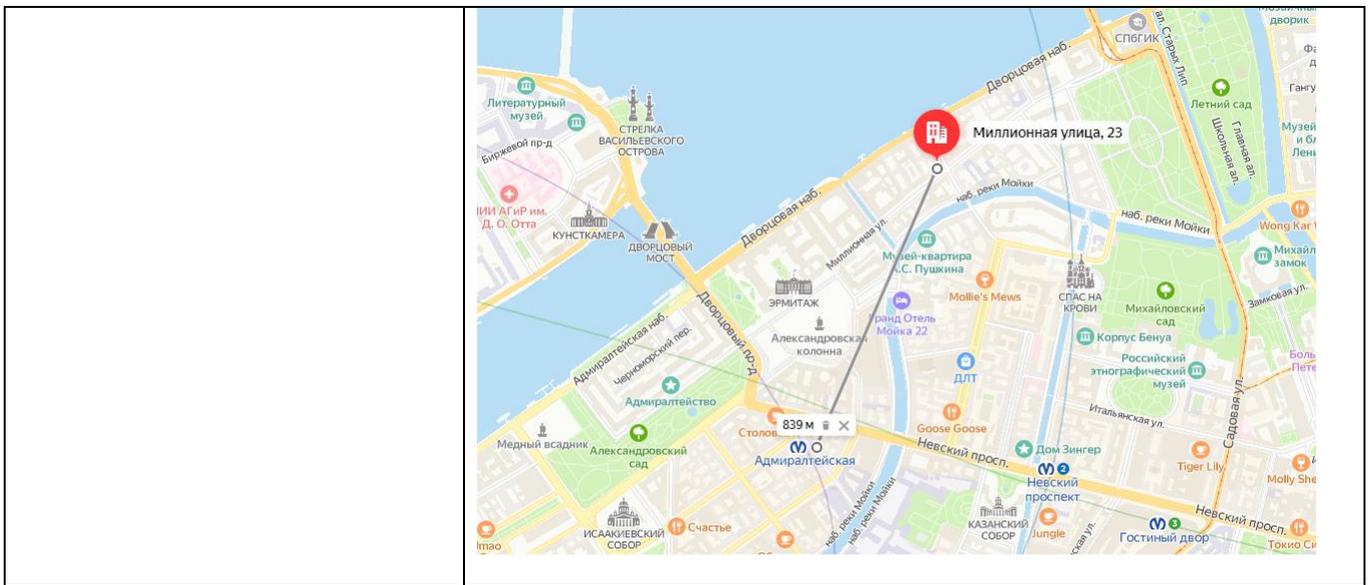
<sup>1</sup> Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



### 2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, находится на пересечении Миллионной улицы и Мошкова переулка. Расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую, сервисную функцию (кафе «Троицкий мост», магазин продуктов «Дикси», ресторан «1001 ночь», кофейня «Чао какао» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые, гостиницы и хостелы. Помещения на верхних этажах используются как жилье.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 4-6-этажные здания исторической постройки XVIII-XIX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен в ядре исторического центра Санкт-Петербурга, включенного ЮНЕСКО в Список всемирного наследия, в границах Центрального муниципального округа.</p> <p>Для Центрального района города особо престижными локациями и соответственно, особыми ценовыми зонами, является территория «Золотого треугольника», Невский проспект, улицы, прилегающие к Невскому проспекту, а также улицы, примыкающие к историческим памятникам архитектуры, формирующие пешеходные и транспортные потоки.</p> <p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности недалеко от Объекта расположен «Александровский сад», «Сад Зимнего дворца» в шаговой доступности находятся «Марсово поле» и «Михайловский сад». Также в районе местоположения есть много других малых скверов.</p> <p>В районе местоположения расположено много объектов социального значения: среднеобразовательные учреждения, дошкольные учреждения и поликлиники.</p> <p>На территории района местоположения Объекта оценки расположено много объектов культуры и искусства: Государственный Эрмитаж, Государственная Академическая Капелла Санкт-Петербурга и другие учреждения.</p> <p>В локальном районе расположения объекта имеется много объектов сферы услуг и торговли.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен, осуществляется со стороны Мошкова переулка. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков средняя.</p> <p>Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Суворовская площадь» расположена на пересечении Миллионной и Садовой улиц, на удалении около 8 минут пешком от Объекта оценки, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобус №46;</li> <li>• трамвай №3,</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена на удалении 839 метров по прямой от Объекта оценки.</p>





#### 2.4. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 31.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-12885552, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 01.12.2021 №07-9702/21-0-1 объект по адресу: 191186, г. Санкт - Петербург, Миллионная улица, дом 23, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Особняк и доходный дом Г.А. Черткова».

Объект подлежит государственной охране и использованно 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, Миллионная ул., д. 23, литера А, пом. 13-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Особняк и доходный дом Г.А. Черткова», 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

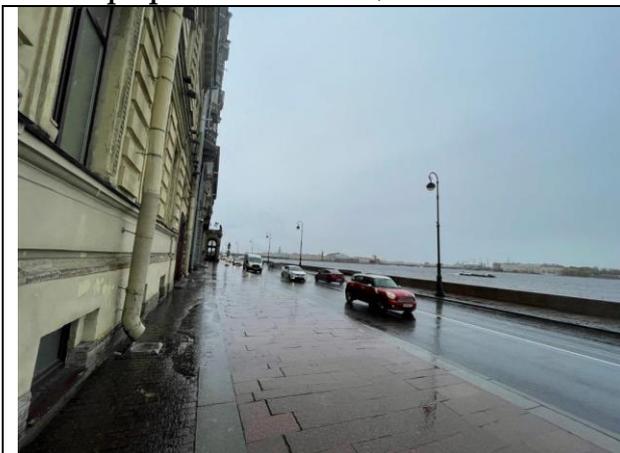


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дворцовая набережная)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Миллионная улица)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мошков переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



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

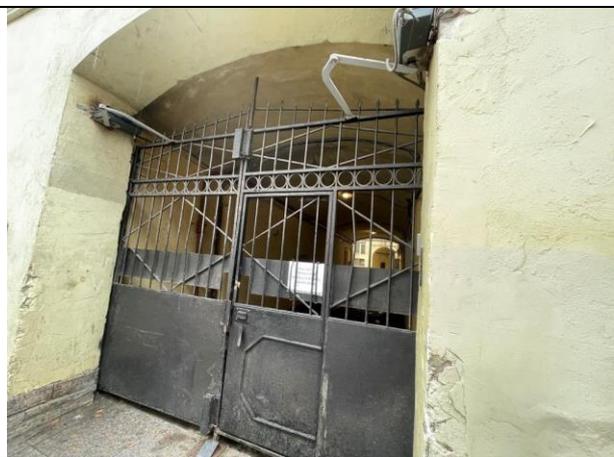


Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки

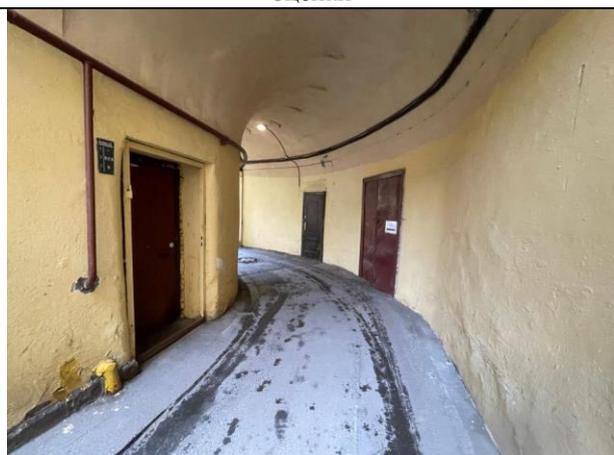


Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа 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



## 2.5. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 17 октября 2022 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Миллионная, дом 23, литера А, помещение 13-Н

2. Данные по помещению:

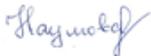
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001017:1118	17,5	1 этаж	*	+	*	+	—	—	—

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: 2 отдельных входа со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение.

В результате обследования выявлено:

- Проход к помещению осуществляется со стороны Мошкова переулка;
- Помещение не используется;
- Наличие перепланировок: Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 14.07.2022 г. в помещении имеются перепланировки:
  - В ч.п.1 установлены перегородки, образована новая ч.п. с отдельным входом со двора;
  - В ч.п.1 установлены лестница и подпорные деревянные конструкции, являющиеся каркасом для пола и разделяющие помещение на два этажа. На уровне второго этажа установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



## 2.6. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 13-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Миллионной улице в доме №23, литера А. Проход к Объекту оценки осуществляется со стороны Мошкова переулка.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 17,5 кв. м. У помещения имеется 2 отдельных входа со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Имеется оконный проем, с ориентацией во двор. Объект инженерно-обеспеченный.
- Здание, в котором находится Объект оценки, находится на пересечении Миллионной улицы и Мошкова переулка. Расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую, сервисную функцию (кафе «Троицкий мост», магазин продуктов «Дикси», ресторан «1001 ночь», кофейня «Чао какао» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг).

Вышесказанное, а именно локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

## 2.7. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 950 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	111 429
Диапазон стоимости, руб.	1 755 000 – 2 145 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 625 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	92 857

\*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, 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.



<sup>2</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647