

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

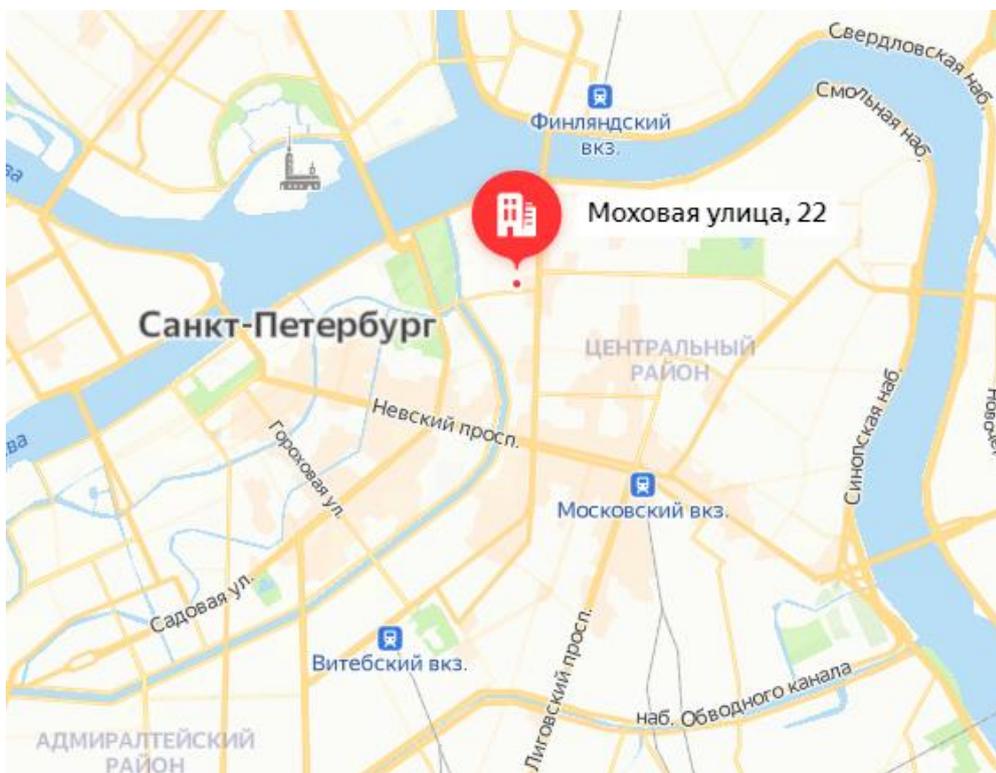
г. Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 22, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

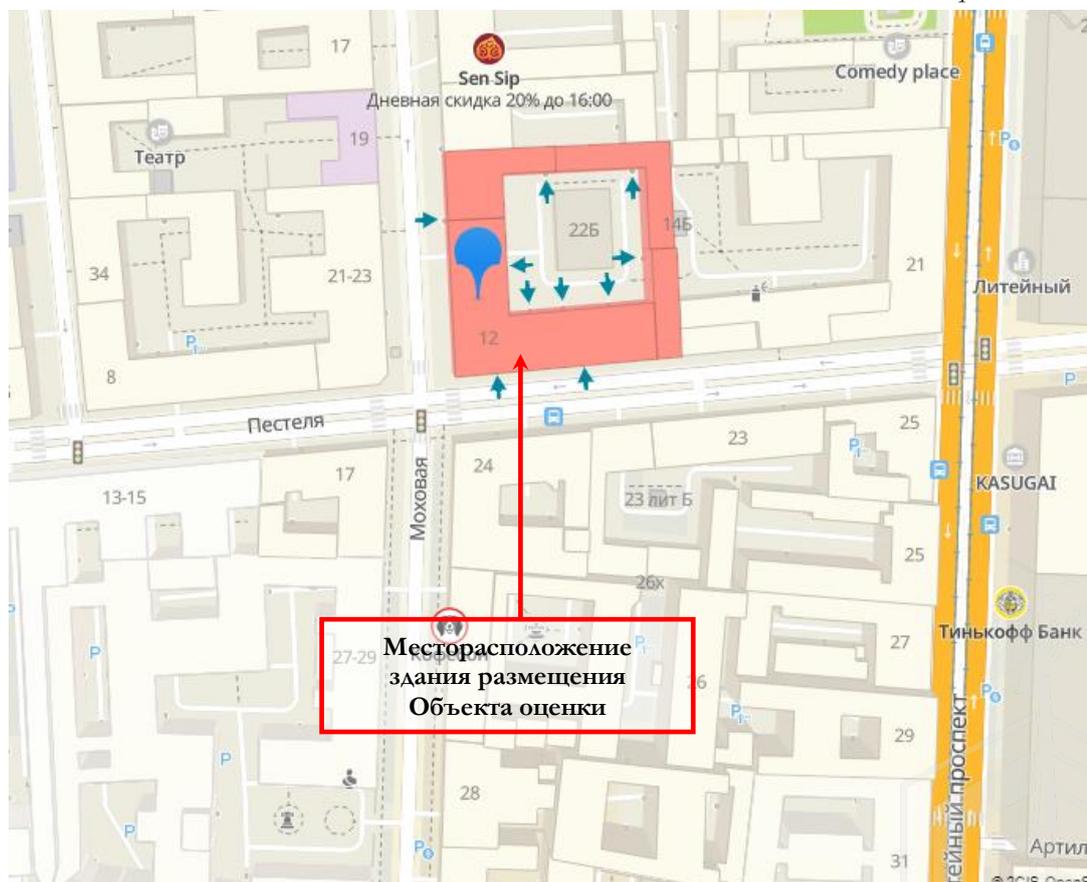
- 1.1. Дата проведения оценки: 2 ноября 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

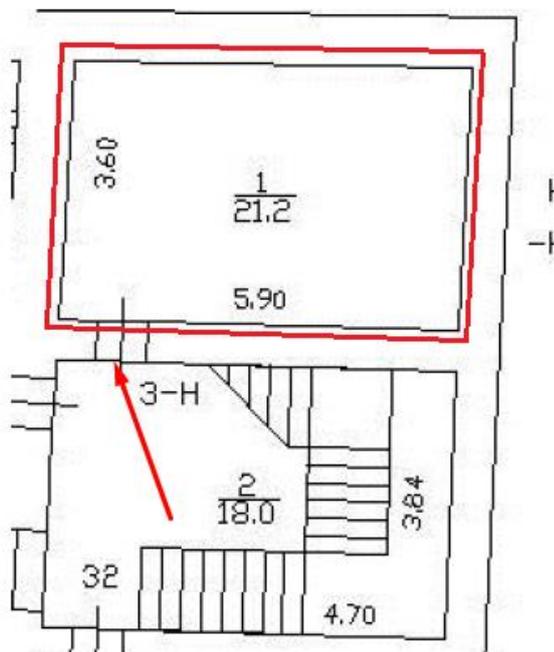
2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001194:2014
Тип здания	капитальное
Материал стен	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1846
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Площадь здания, кв. м	8 367,3 кв. м
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001194:2526
Общая площадь, кв. м	21,2
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Высота помещения	3,08 м
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное*
Оконные проемы	нет
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	по данным визуального осмотра на объекте есть элементы электроснабжения, водоотведения. Согласно письму Жилищного агентства Центрального района №17-1475/22-0-1 от 15.04.2022 г., инженерные коммуникации на объекте имеются
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.04.2022 г. в помещении не выявлено перепланировок

План помещения



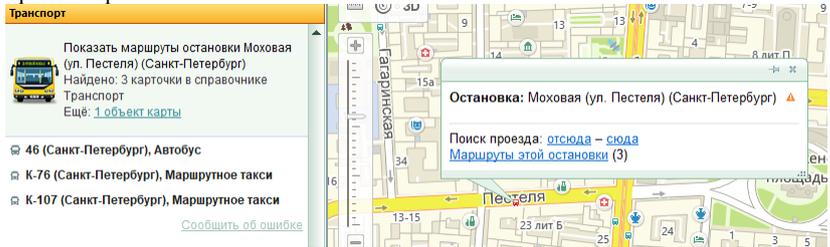
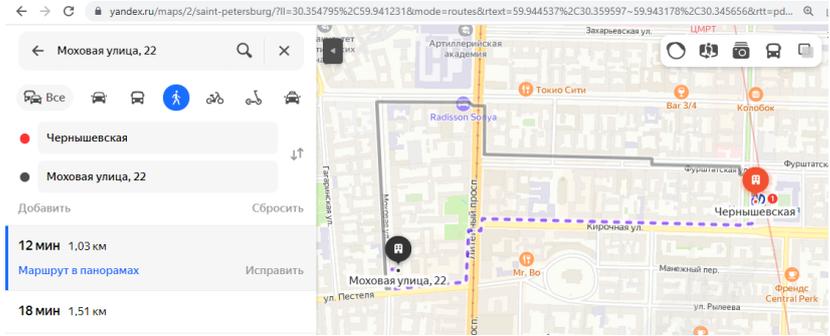
- границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки (общий со двора);

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/38136/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

* На момент осмотра, помещение было заполнено паром вследствие аварии в системе отопления



2.4. 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 пересечении Моховой улицы и улицы Пестеля и является угловым. Здание расположено на «красной» линии. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (антикварный магазин «Старый угол», магазин «Красное и белое», магазин «Все для художников», и др.), мини-отели. 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 4-6-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В непосредственной близости расположены Инженерный сквер, Михайловский сад, Летний сад, Марсово поле, а также множество небольших скверов и садов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности, Русский музей и Инженерный замок, музей Штигица.</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. Интенсивность движения транспорта и пешеходных потоков – средняя. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Пестеля» расположена напротив здания расположения Объекта оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 1 км от Объекта оценки, что составляет около 12 минут пешком.</p> 



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 05.04.2022 г. № КУВИ-001/2022-49232187 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 14.04.2022 № 01-43-9919/22-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 22, литера А, помещение 3-Н (дворовый флигель) не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Литейный проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Некрасова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Беллинского)

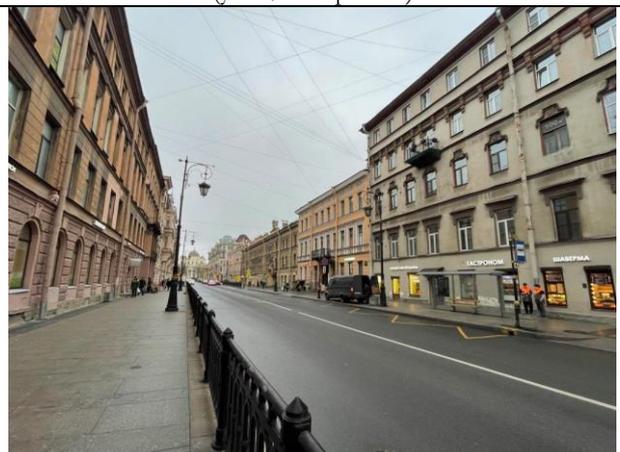


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Пестеля)

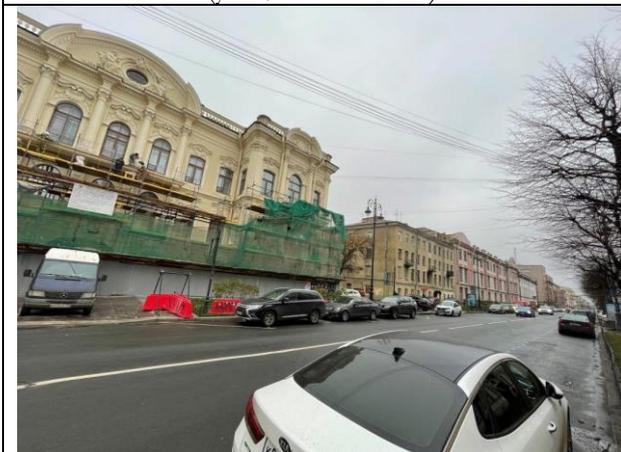


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Чайковского)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Моховая)

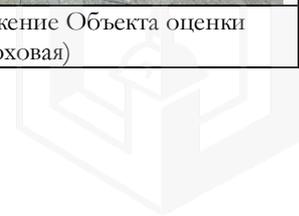




Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Вид здания Объекта оценки

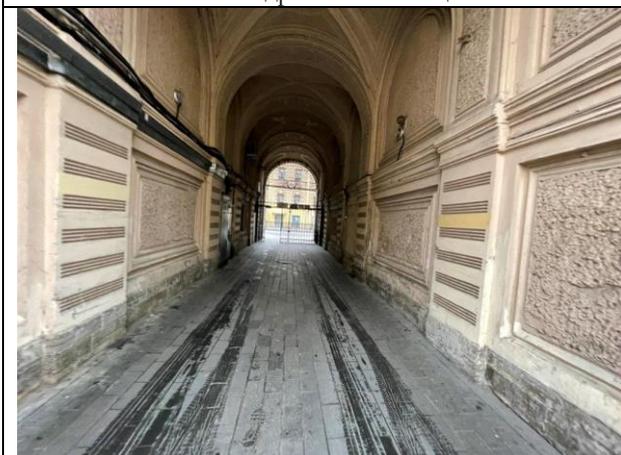


Фото 13. Проход через арку к объекту оценки



Фото 14. Внутри дворовая территория Объекта оценки

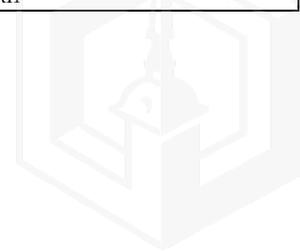




Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Вид здания расположения Объекта



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Лестничный проём Объекта оценки





Фото 23. Входная группа объекта оценки

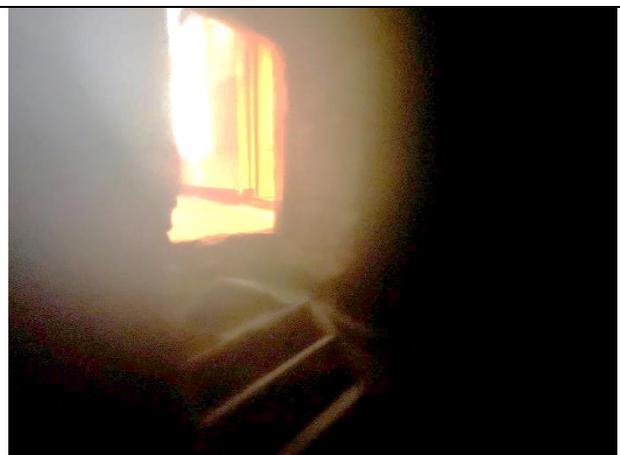


Фото 24. Входная группа объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 2 ноября 2022 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 22, 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	78:31:0001194:2526	21,2	цокольный	*	—	*	+	—	—	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.04.2022 г. в помещении не выявлено перепланировок
- На момент осмотра, помещение было заполнено паром вследствие аварии в системе отопления

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3. 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 Моховой улице в доме №22, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Вход в помещение – общий со двора. Оконных проемов нет. Состояние характеризуется как неудовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении Моховой улицы и улицы Пестеля и является угловым. Здание расположено на «красной» линии.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (антикварный магазин «Старый угол», магазин «Красное и белое», магазин «Все для художников», и др.), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

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

4. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 400 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	66 038
Диапазон стоимости, руб.	1 260 000 – 1 540 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 166 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	55 031

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², 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.

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

