

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

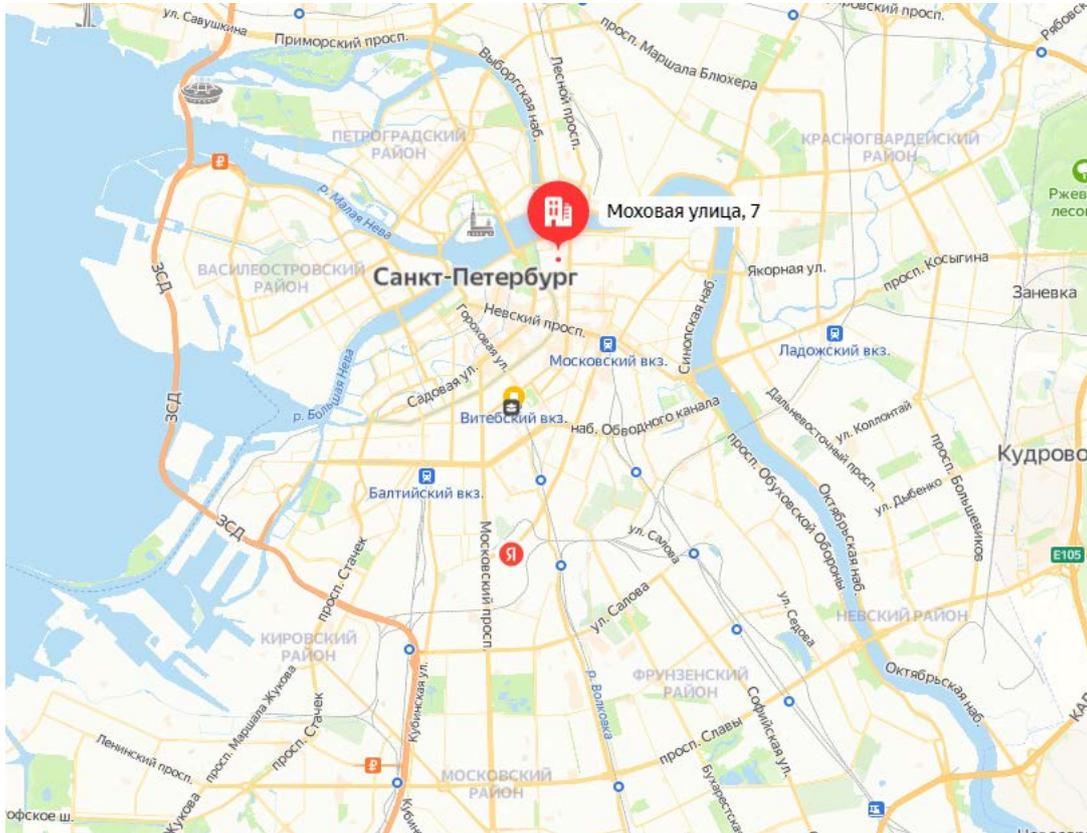
Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 7, литера Б, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

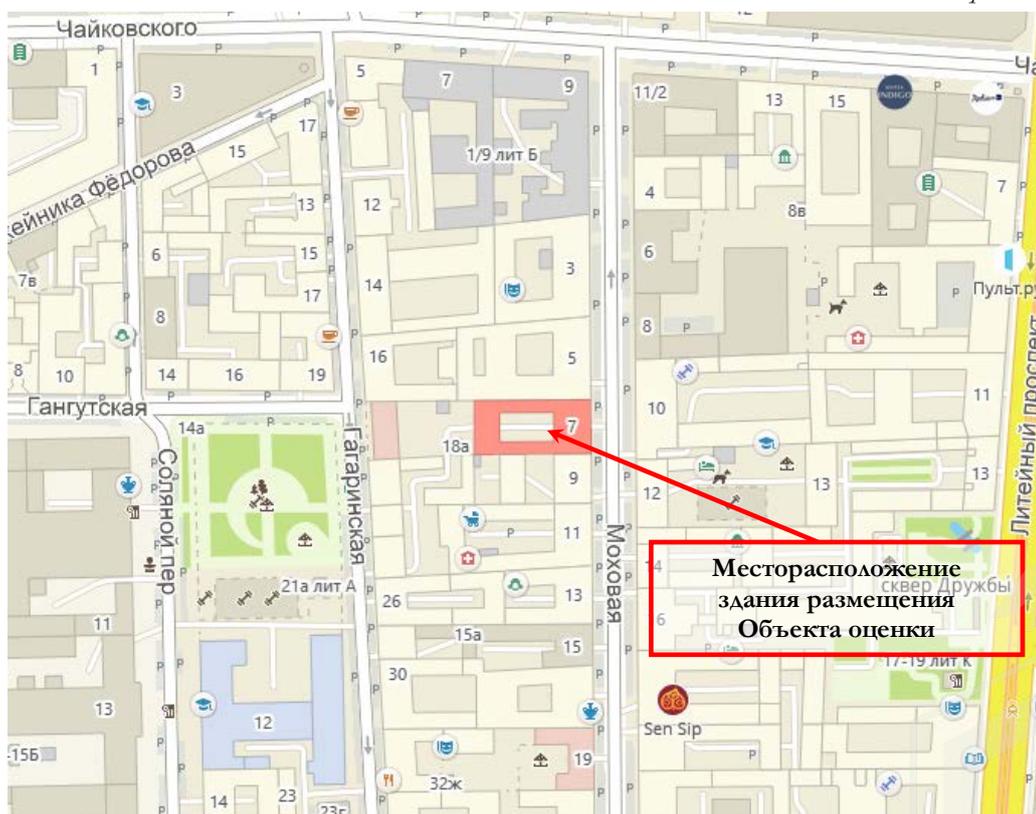
- 1.1. Дата оценки: 30 января 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

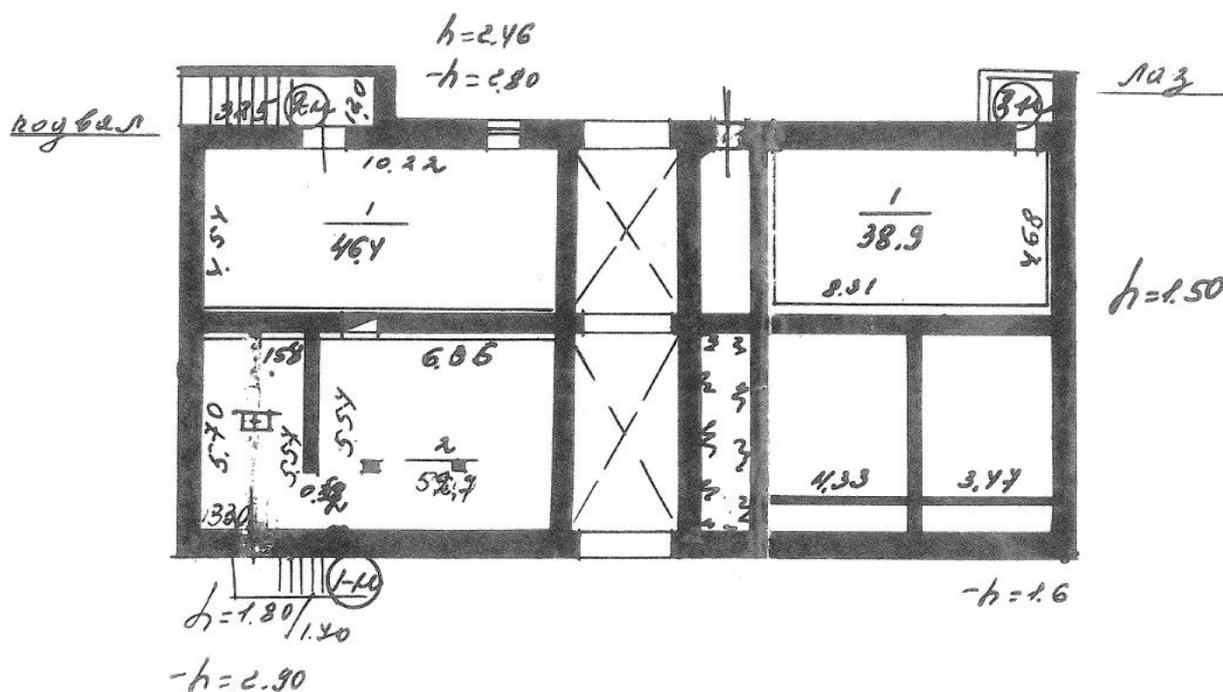
Кадастровый номер	78:31:0001193:2529
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1844
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

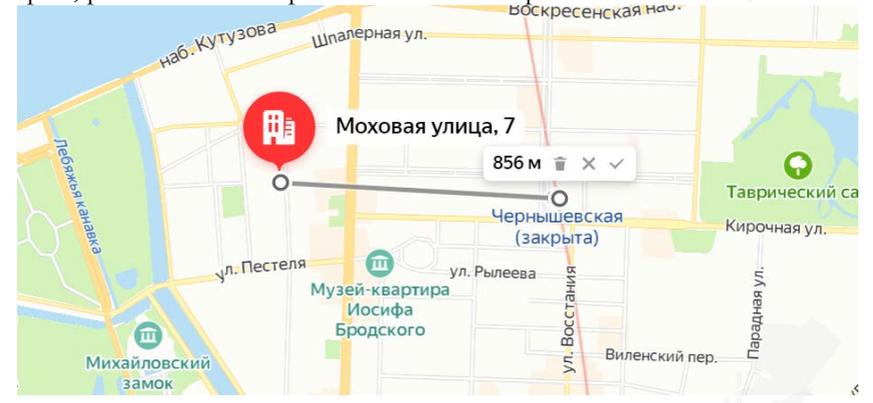
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001193:2869
Общая площадь, кв. м	19,2
Занимаемый объектом этаж	подвал
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	есть
Текущее использование	не используется, в помещении имеется имущество третьих лиц
Наличие перепланировок	в ч.п. 1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел

План помещения



¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/73127/info/>; 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 расположен Объект оценки, является фасадным и формирует фронт застройки Моховой 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 «Grain», кафе «Cookiens» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские (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 частности в непосредственной близости расположен сад «Данила Гранина», в пешеходной доступности Летний сад (менее одного километра до входа). Район расположения Объекта оценки также обеспечен множеством социальных объектов (общеобразовательные средние учреждения, детские учреждения, медицинские учреждения и другие). Рядом находятся объекты культуры и искусства: Музей обороны и блокады Ленинграда, музей и академия Штигилица и др.</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>Моховая улица характеризуется транспортными и пешеходными потоками средней интенсивности. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 110 м (Гангутская улица), там курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская», согласно данным Яндекс-карты, расположена на расстоянии 856 метров от Объекта оценки.</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.05.2022г. № КУВИ-001/2022-73517929, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 14.11.2022 № 01-43-29983/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 7, литера Б, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(31)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 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".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

В соответствии с Распоряжением КИО от 24.11.2022 №2793-рз Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 7, литера Б, пом. 4-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- 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.
- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Литейный проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гагаринская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Пестеля)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Моховая)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Расположения Объекта оценки



Фото 15. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки

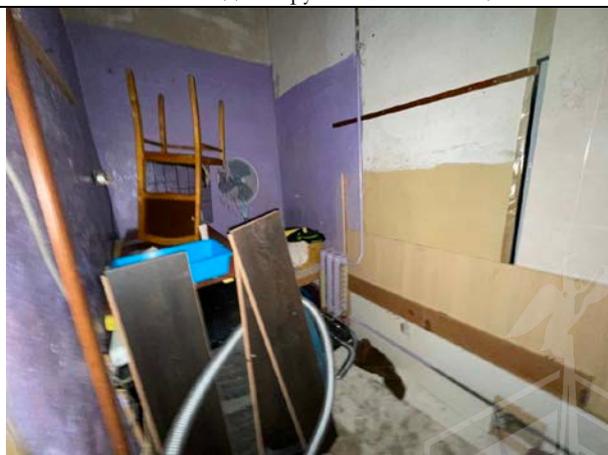


Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки

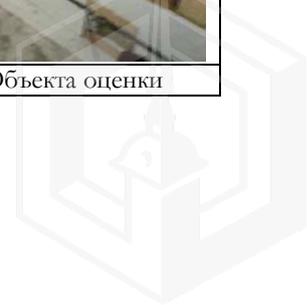




Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 30 «января» 2023 года

Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Моховая улица, д. 7, литера. Б, помещение 4-Н

Данные по помещению:

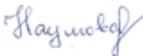
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001193:2869	19,2	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- В помещении имеется имущество третьих лиц;
- В ч.п. 1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел.

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 Центрального района города Санкт-Петербурга по адресу Моховая улица, дом 7, литера Б, помещение 4-Н.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 19,2 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект оценки инженерно обеспечен.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, является фасадным и формирует фронт застройки Моховой 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 «Grain», кафе «Cookiens» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
- Моховая улица характеризуется транспортными и пешеходными потоками средней интенсивности. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью потоков.
- Ближайшая станция метро «Чернышевская», согласно данным Яндекс-карты, расположена на расстоянии 856 метров от Объекта оценки.

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

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 840 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	95 833
Диапазон стоимости, руб.	1 656 000 – 2 024 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 533 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	79 861

*

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