

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объектов нежилого фонда по адресам:**

**Санкт-Петербург, переулок Ульяны Громовой, дом 1/13, литера А, помещение 2-Н,
общая площадь 69,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001044:2500, цокольный этаж;**

**Санкт-Петербург, переулок Ульяны Громовой, дом 1/13, литера А, помещение 6-Н,
общая площадь 20,3 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001044:2505, цокольный этаж;
в составе единого лота**

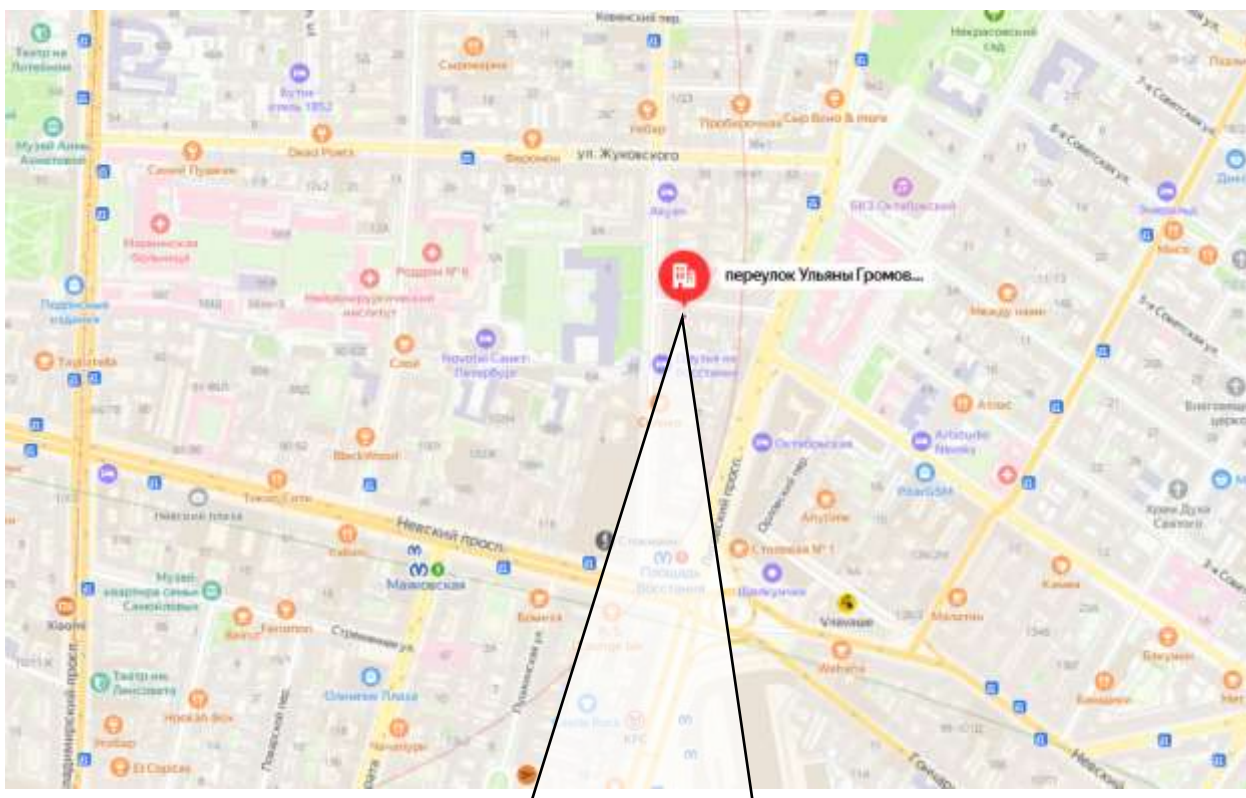
1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 27.02.2023.

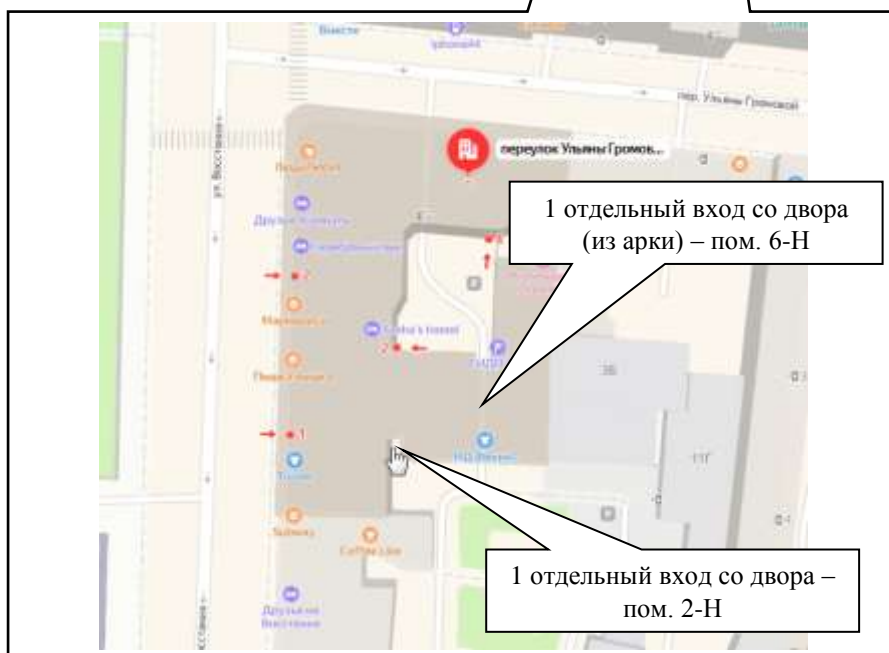
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения



<https://yandex.ru/maps>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1899
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	6
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения 2-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:31:0001044:2500
Общая площадь, кв. м	69,8
Полезная площадь, кв. м.	69,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж, заглубление -0,66 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное. Выявленные перепланировки: в стене м/у ч.п.3 пом. 2-Н и ч.п. 1 пом. 6-Н пробит проход
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Есть, во двор – цокольного типа
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	1 отдельный вход со двора. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,64 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный.

2.3.2. Общие характеристики помещения 6-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:31:0001044:2505
Общая площадь, кв. м	20,3
Полезная площадь, кв. м.	20,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж, заглубление -0,86 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное. Выявленные перепланировки: в стене м/у ч.п.3 пом. 2-Н и ч.п. 1 пом. 6-Н пробит проход
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Есть, во двор – цокольного типа
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие	1 отдельный вход со двора (из-под арки). Доступ во двор ограничен

домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	
Высота пол - потолок (по документам)	2,72 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение, отопление
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный.

2.3.3. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – пер. Ульяны Громовой, ▪ с юга – Невским пр., ▪ с востока – Лиговским пр., ▪ с запада – Восстания ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Невский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии ≈ 0,33 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Восстания

Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки
---	---

2.3.4. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(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".

ГОЧС: Объект не является защитным сооружением гражданской обороны.

Выявленные ограничения (обременения) права:

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

- 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.



2.3.6. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Доступ Объекта оценки (пом. 2-Н)



Фото 6. Отдельный вход Объекта оценки со двора (пом. 2-Н)





Фото 7. Окна Объекта оценки (пом. 2-Н)



Фото 8. Окна Объекта оценки (пом. 2-Н)



Фото 9. Доступ Объекта оценки (пом. 6-Н)



Фото 10. Отдельный вход Объекта оценки со двора (пом. 6-Н)



Фото 11. Окна Объекта оценки (пом. 6-Н)



Внутреннее состояние Объекта оценки (пом. 2-Н)



Фото 12.



Фото 13.

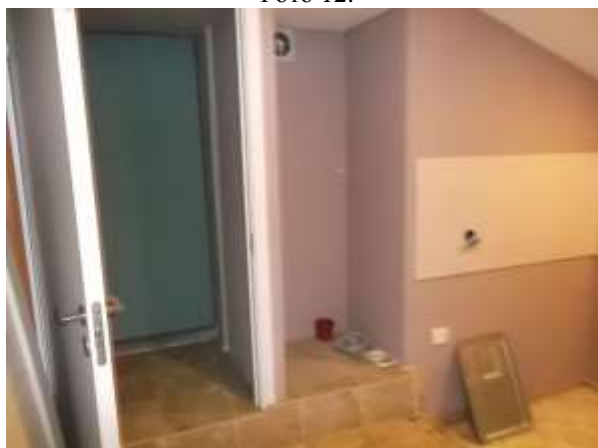


Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



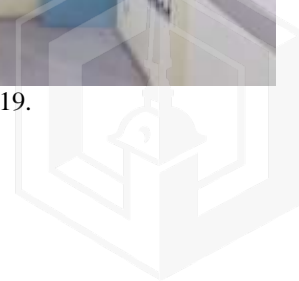
Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.





Φοτο 20.



Φοτο 21.



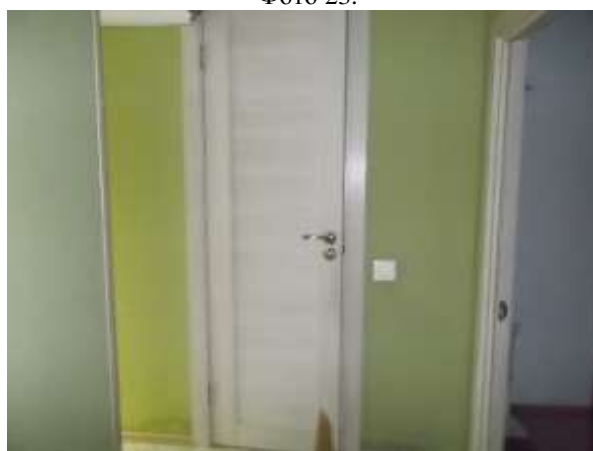
Φοτο 22.



Φοτο 23.



Φοτο 24.



Φοτο 25.



Φοτο 26.



Φοτο 27.

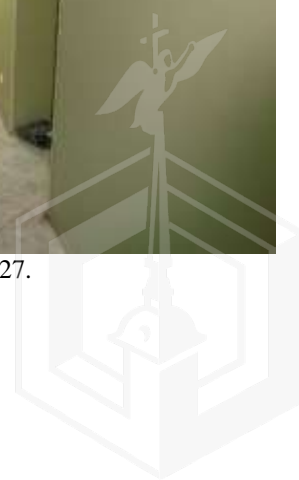




Фото 28.



Фото 29.

Внутреннее состояние Объекта оценки (пом. 6-Н)



Фото 30.



Фото 31.



Фото 32.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 27.02.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, переулок Ульяны Громовой, д. 1/13, литера А, помещение 2-Н.

Площадь: 69,8 кв. м.

Этаж: цокольный этаж, заглубление -0,66 м.

Высота: 2,64 м.

Входы: 1 отдельный вход со двора.

Окна: есть, во двор – цокольного типа.

Кадастровый номер: 78:31:0001044:2500.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в стене м/у ч.п.3 пом. 2-Н и ч.п. 1 пом. 6-Н пробит проход.

Примечание: -.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67 ocenka_nbk@mail.ru



Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 27.02.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, переулок Ульяны Громовой, д. 1/13, литера А, помещение 6-Н.

Площадь: 20,3 кв. м.

Этаж: цокольный этаж, заглубление -0,86 м.

Высота: 2,72 м.

Входы: 1 отдельный вход со двора (из-под арки).

Окна: есть, во двор – цокольного типа.

Кадастровый номер: 78:31:0001044:2505.

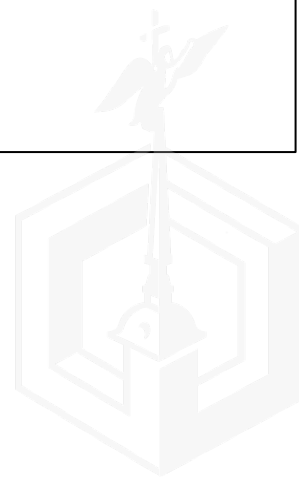
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в стене м/у ч.п.3 пом. 2-Н и ч.п. 1 пом. 6-Н пробит проход.

Примечание: -.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67 ocenka_nbk@mail.ru



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещению свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

Следует отметить что:

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

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	7 812 000	
Санкт-Петербург, переулок Ульяны Громовой, дом 1/13, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 69,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001044:2500, цокольный этаж	6 051 916	
Санкт-Петербург, переулок Ульяны Громовой, дом 1/13, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 20,3 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001044:2505, цокольный этаж	1 760 084	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	7 030 800	8 593 200
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	86 704	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	6 510 000	
Санкт-Петербург, переулок Ульяны Громовой, дом 1/13, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 69,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001044:2500, цокольный этаж	5 043 263	
Санкт-Петербург, переулок Ульяны Громовой, дом 1/13, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 20,3 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001044:2505, цокольный этаж	1 466 737	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	5 859 000	7 161 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	72 253	

¹ По состоянию на дату оценки Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии. В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации», в России объявлена частичная мобилизация. Настоящая оценка проводится в период частичной неопределенности.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.