

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

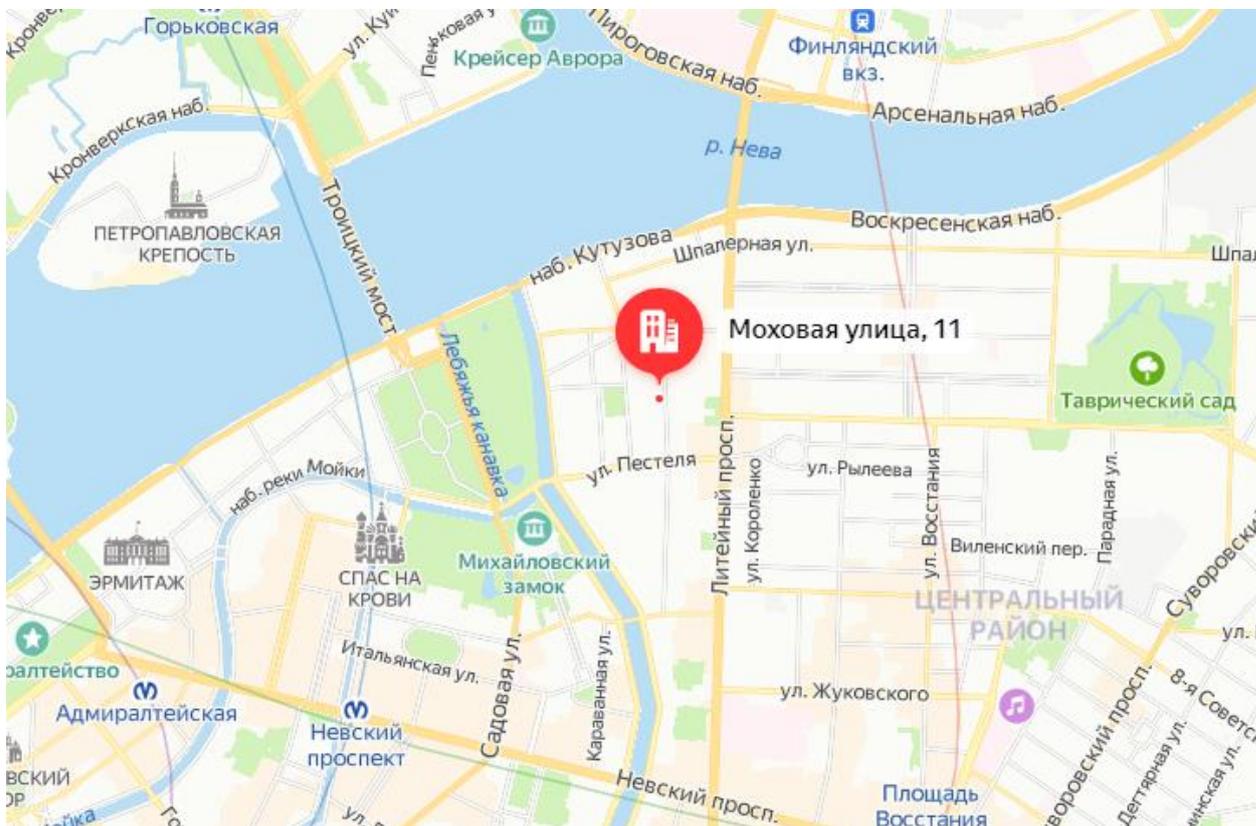
Санкт-Петербург, улица Моховая, дом 11, литера. А, помещение 15-Н

1. Данные об отчете

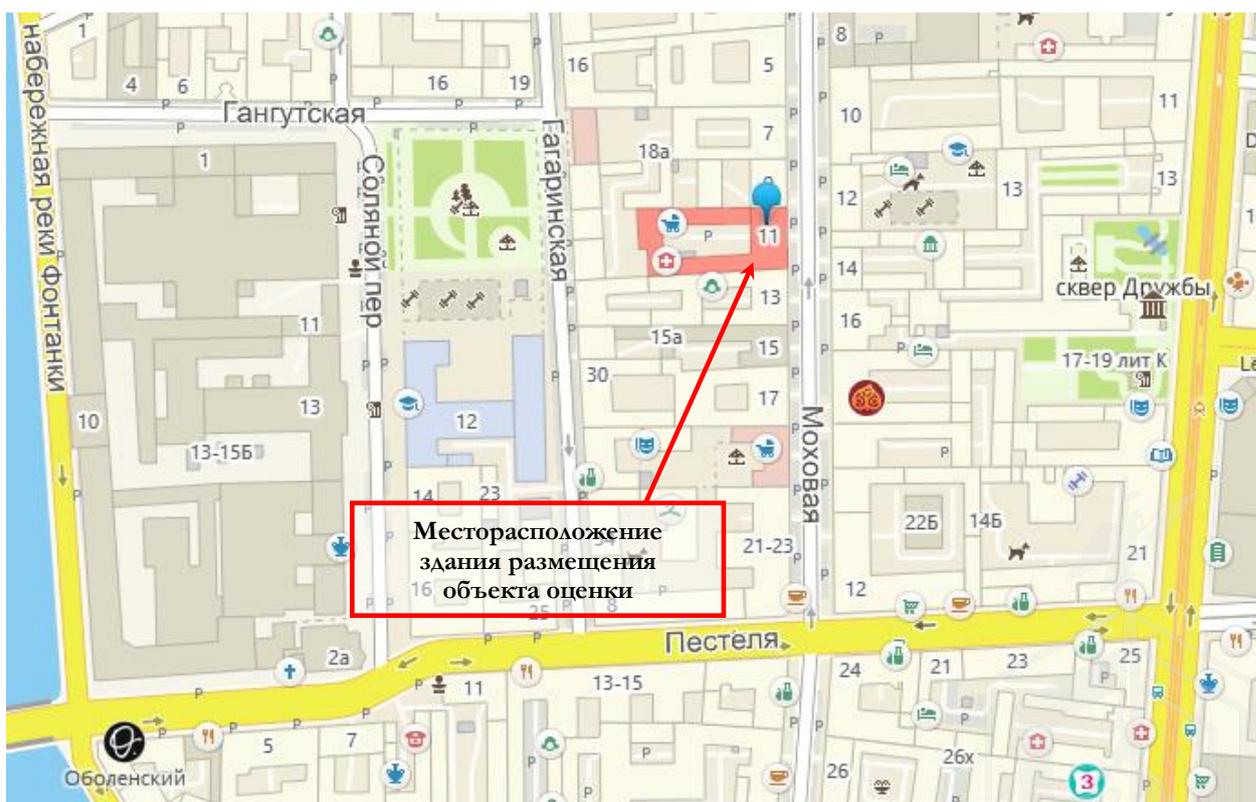
- 1.1. Дата проведения оценки: 14 февраля 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

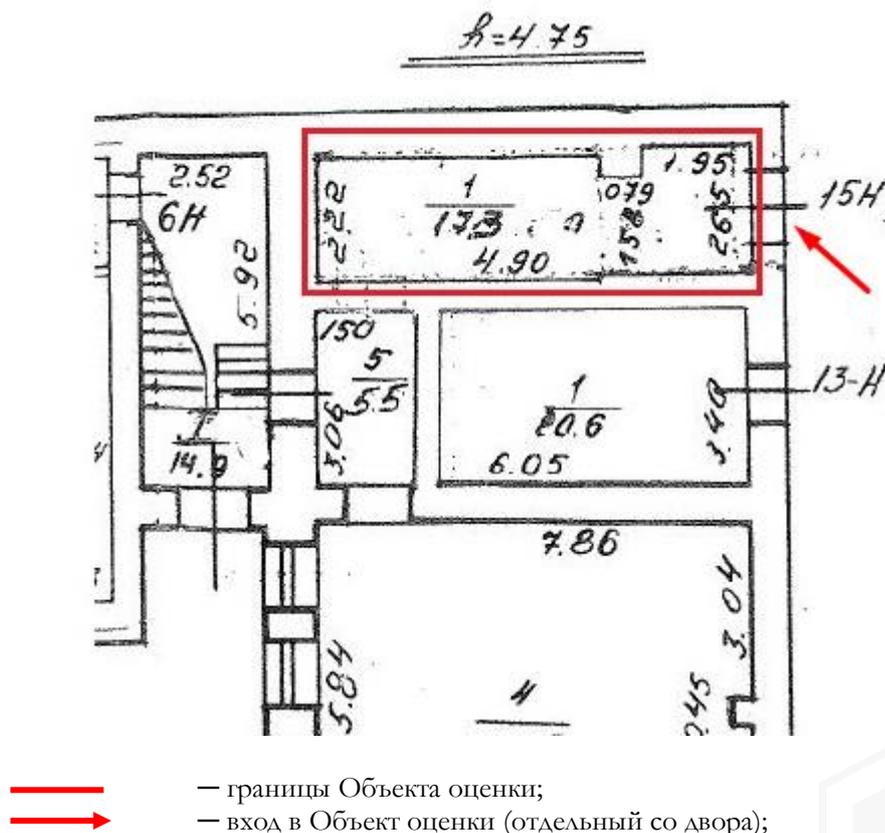
Кадастровый номер	78:31:0001193:2026
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1875 (согласно данным публичной кадастровой карты)
Год последнего кап. ремонта	н/д
Количество этажей (в том числе подземных)	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

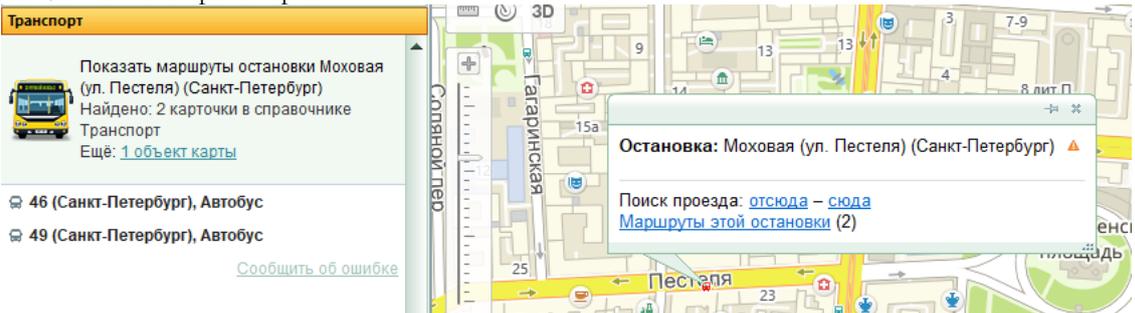
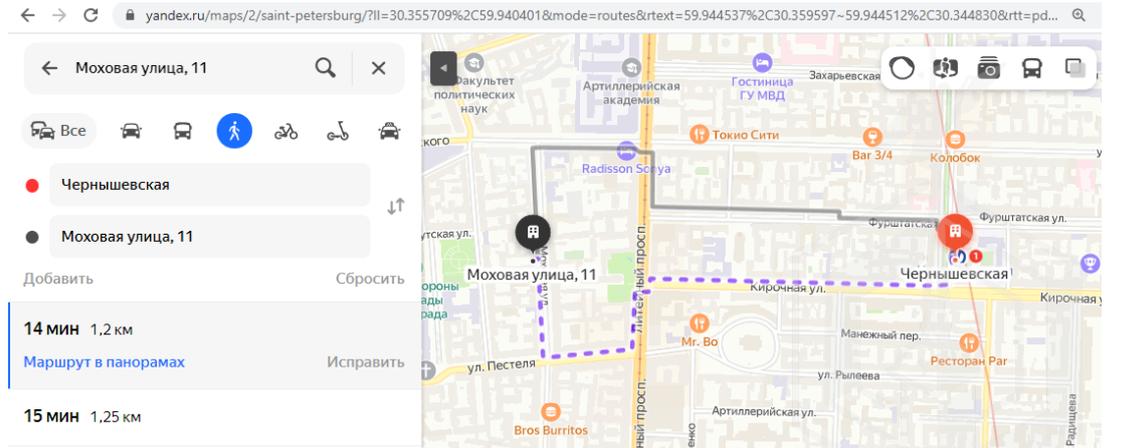
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001193:2600
Общая площадь, кв. м	17,3
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	4,75 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	по результатам визуального осмотра выявлены элементы электроснабжения и канализации; согласно письму Администрации Центрального района №01-10-370/22-0-1 от 11.02.2022 на объекте имеются инженерные коммуникации
Наличие перепланировок	согласно Акут осмотра объекта нежилого фонда от 20.01.2022 г. перепланировки не выявлены
Текущее использование	помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

План помещения



¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/102729/info/>; <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, расположено на «красной» линии Моховой улицы. Первые этажи здания расположения и соседних зданий, в случае если имеется отдельный вход с улицы, занимают предприятия общепита, различные магазины, салоны красоты и прочее (кафе «Тареока», бар «Grain», кафе-столовая «Тарелка», магазин «Красное и белое», и прочее) коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как офисы или гостиницы. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 5-7 этажные здания исторической постройки, многие 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 районе с высокой деловой активностью. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен сквер на Манежной площади, «Михайловский сквер», «Михайловский сад», «Инженерный сквер». В районе расположения много объектов культуры: Государственный академический театр Комедии имени Н. П. Акимова, Санкт-Петербургский государственный академический драматический театр имени В.Ф. Комиссаржевской, Театр Музкомедии, Российский этнографический музей, Государственный Русский музей, центр Михаила Шемякина, а также другие знаковые объекты культуры. Район расположения богат памятниками архитектуры. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ. Район расположения насыщен деловыми и торговыми центрами. В непосредственной близости расположен универсам «Большой Гостиный двор».</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен на четвертом этаже здания, куда можно попасть через общий вход со двора.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки. Так же парковка возможна на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Доступ к Объекту оценки осуществляется как со стороны Моховой улицы, так и со стороны Гагаринской улицы через арку дома №24. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Моховой улице в локации Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью. Локальное расположение объекта – во дворе, интенсивность пешеходных и транспортных потоков низкая. Движение автотранспорта по Моховой улице является односторонним в направлении от улицы Пестеля в сторону улицы Чайковского. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Пестеля, на удалении около 3 минуты пешком от Объекта оценки, где курсируют следующие маршруты общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станции метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 1200 м от Объекта оценки, что составляет около 14 минут пешком.</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 13.07.2022г. № КУВИ-001/2022-117253002, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 17.05.2021 г № 07-3928/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 11, литера А 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 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 01.02.2021) "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".

Фотографии объекта

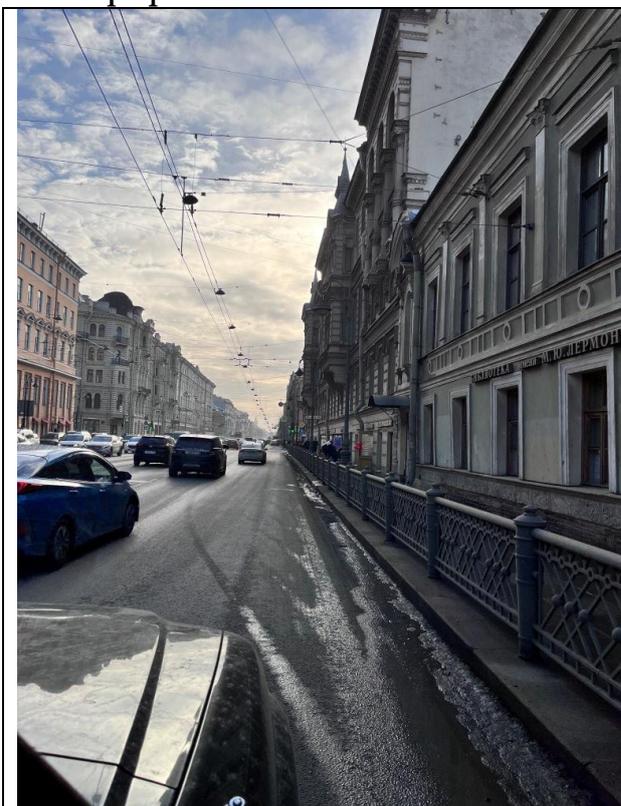


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Пестеля)

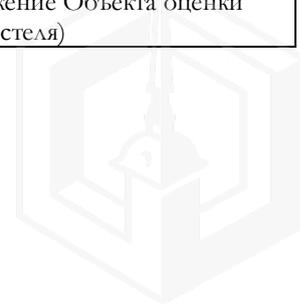




Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки

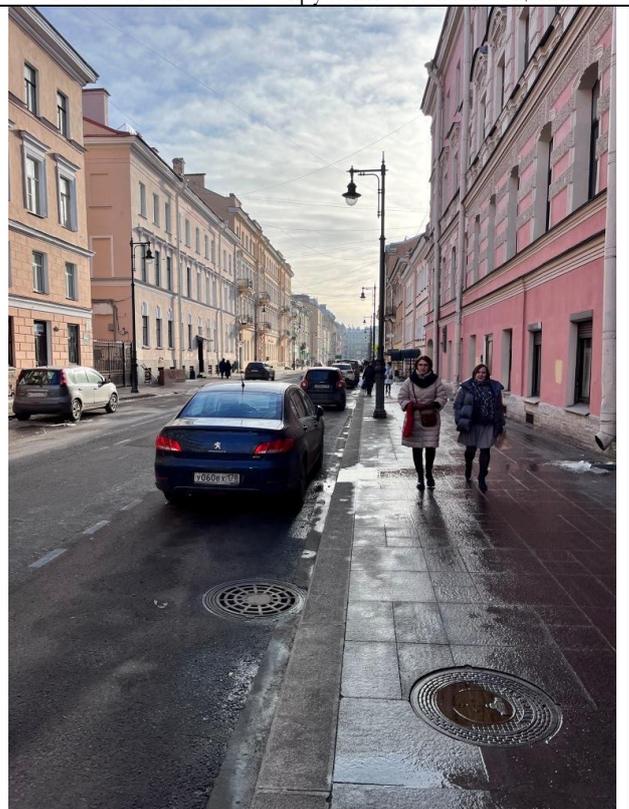


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



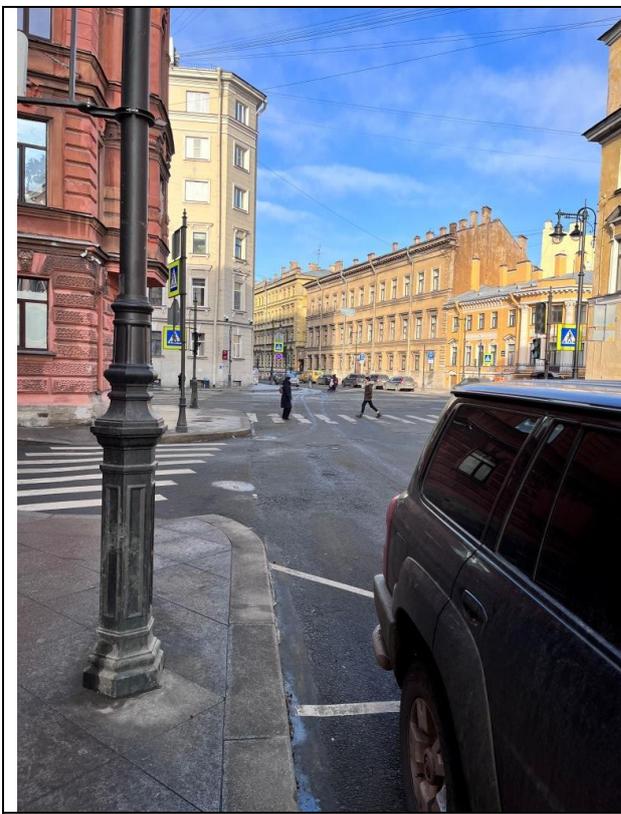


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

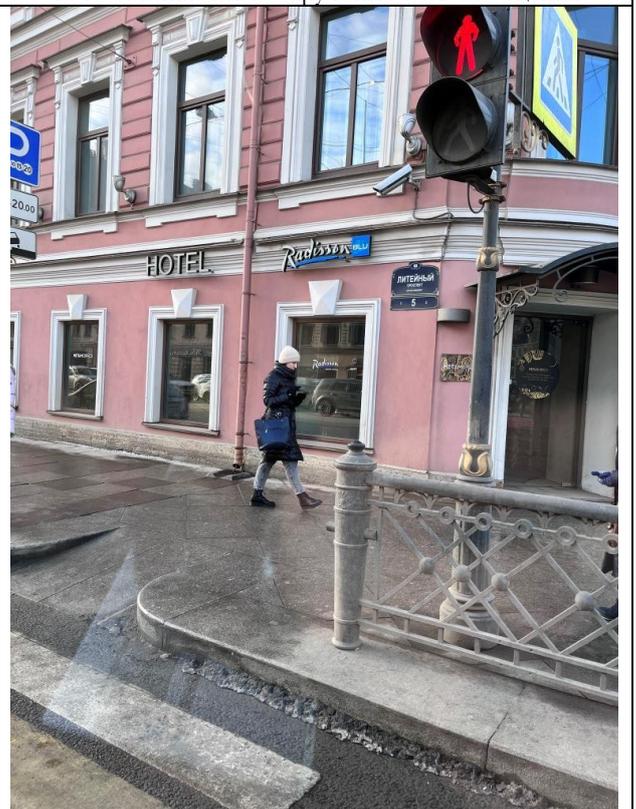


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



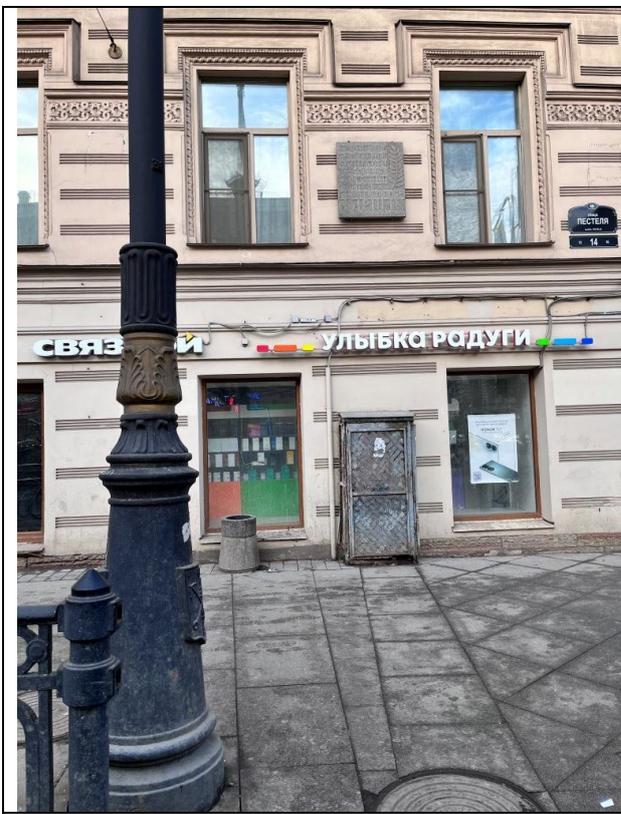


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

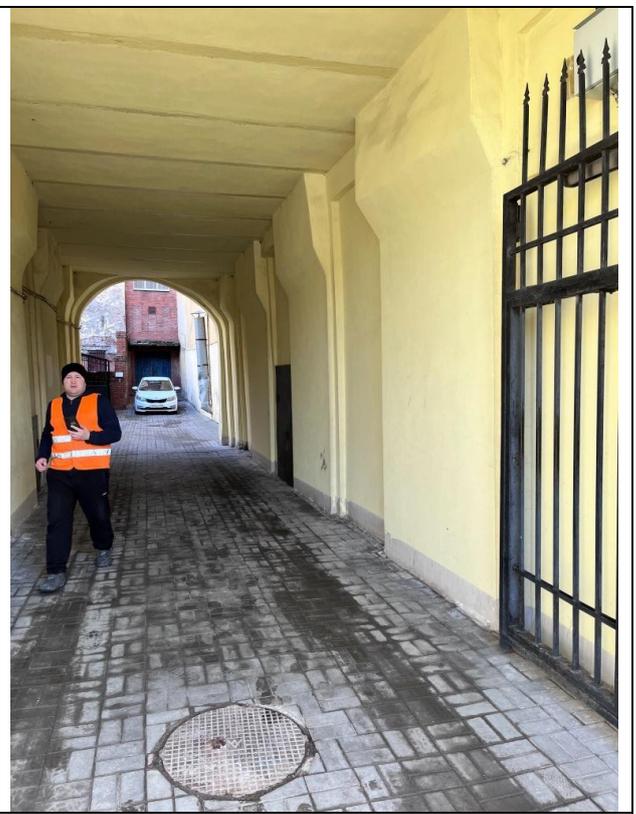


Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки

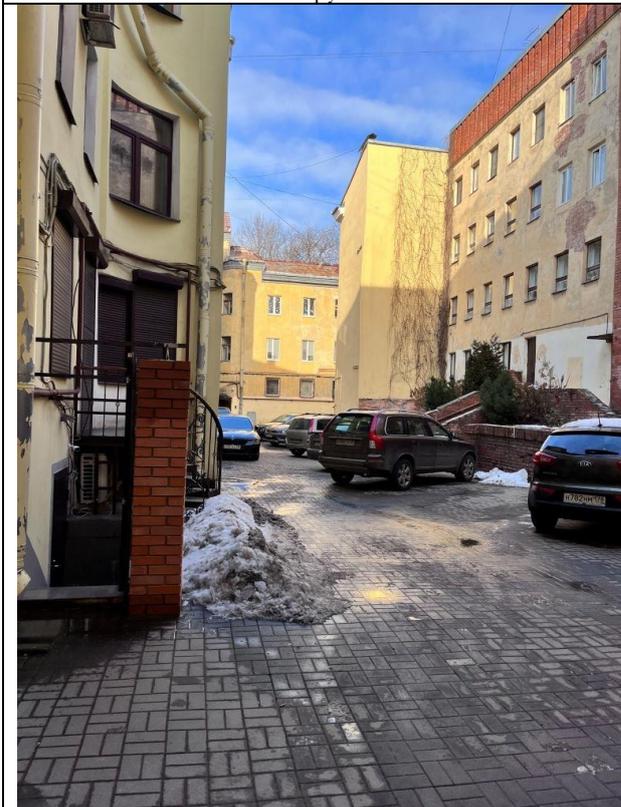


Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки

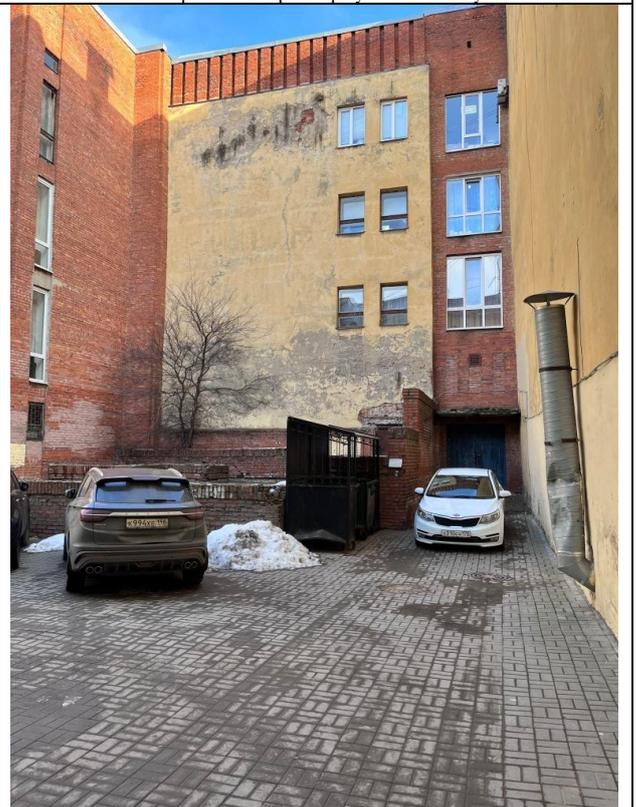


Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки





Фото 15. Входная группа Объекта оценки

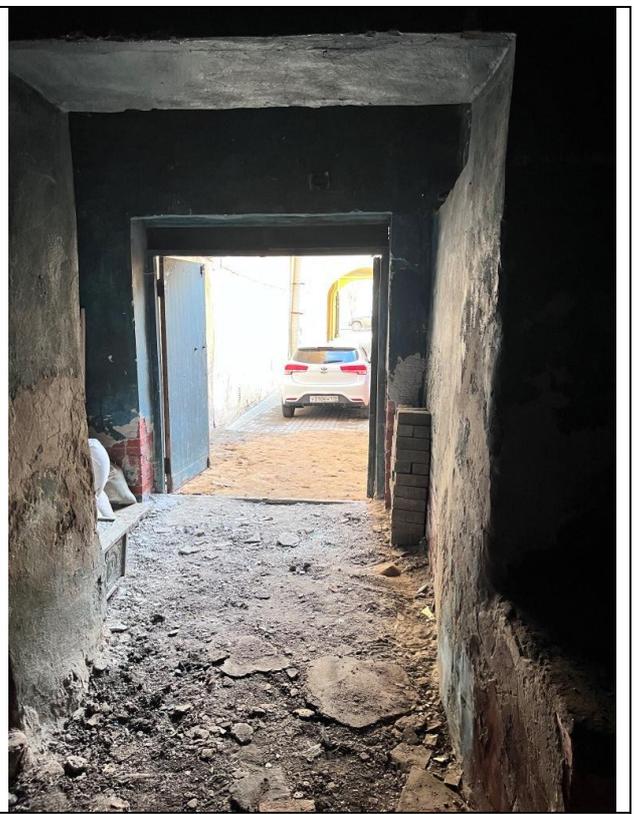


Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки

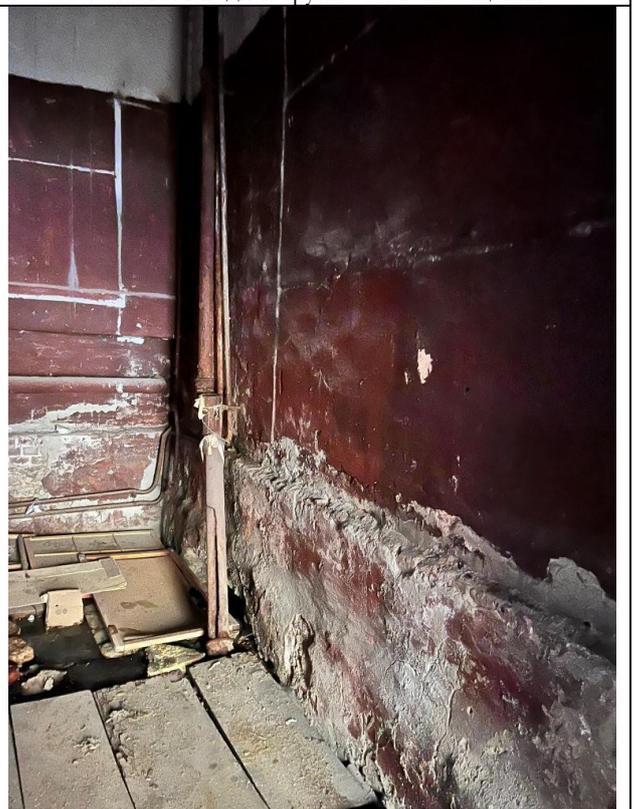


Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



А К Т
контрольного осмотра помещения от 14 февраля 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Моховая, дом 11, литера. А, помещение 15-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001193:2600	17,3	1 этаж	*	—	*	+	—	—	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 20.01.2022 г. в помещении не выявлены перепланировки

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова Я. А.</i>



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 15-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Моховой улице в доме №11, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 17,3 кв. м. Вход в помещение отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный. Оконные проемы отсутствуют.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен объект оценки, находится на «красной» линии Моховой улицы. Первые этажи здания расположения и соседних зданий, в случае если имеется отдельный вход с улицы, занимают предприятия общепита, различные магазины, салоны красоты и прочее («кафе «Тареока», бар «Grain», кафе-столовая «Тарелка», магазин «Красное и белое», и прочее) коммерческие помещения на верхних этажах, в основном заняты как офисы или гостиницы. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 800 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	104 046
Диапазон стоимости, руб.	1 620 000 – 1 980 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	86 705

*

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

