

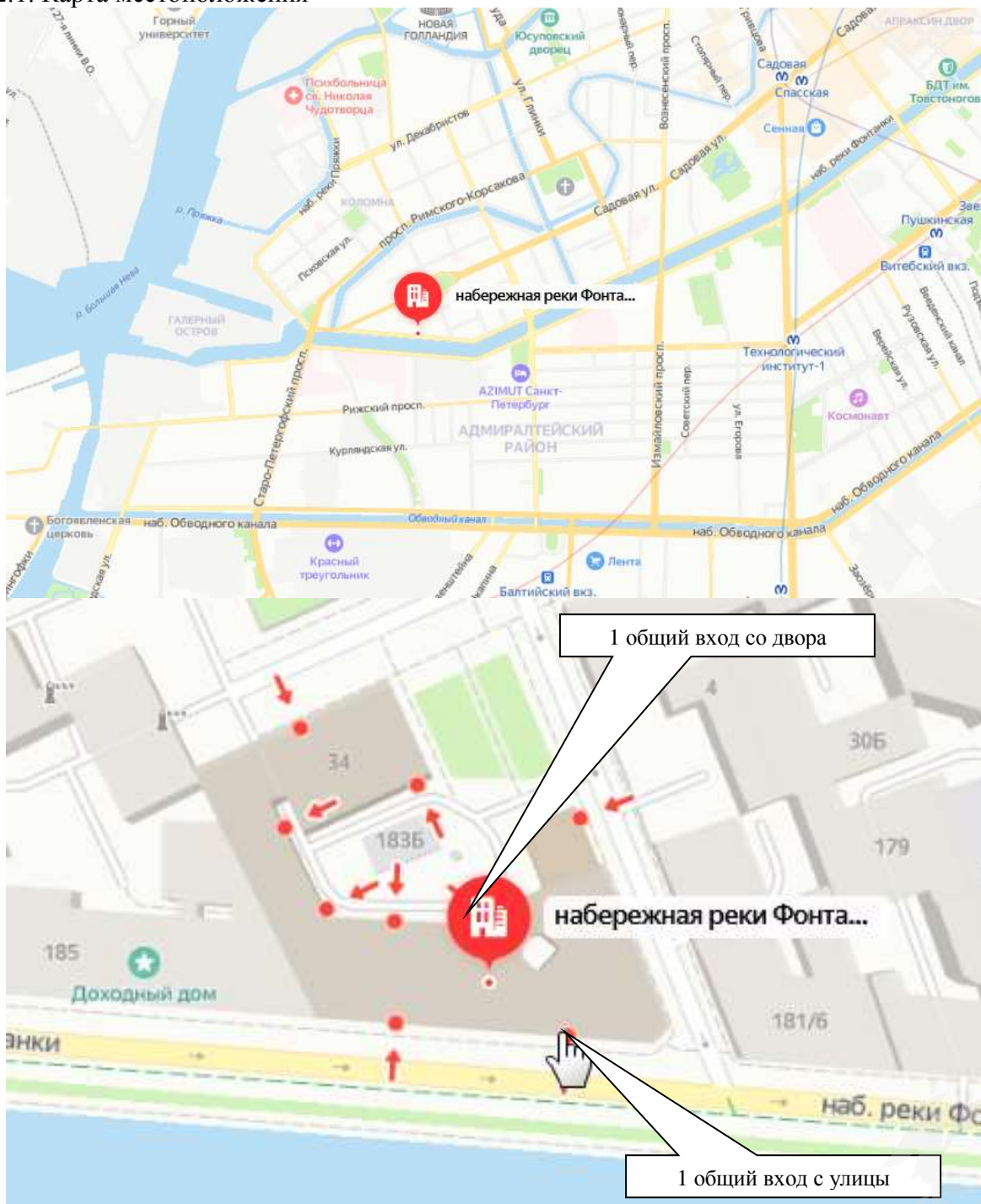
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:
Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А, помещение 10-Н,
общая площадь 26,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001074:1374, подвал**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.03.2023.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1872 Выявленный ОКН «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	5
Наличие подвала	+
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

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001074:1374
Общая площадь, кв. м	26,7
Полезная площадь, кв. м.	26,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,44 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: оконные проемы зашиты; входная дверь демонтирована
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 – на улицу – подвальные
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 общий с улицы, 1 общий со двора. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,54/1,85 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

2.3.2. 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 Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Лабутина ул., ▪ с юга – наб. р. Фонтанки, ▪ с востока – Калинкиным пер., ▪ с запада – наб. р. Фонтанки. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Садовая ул.) – 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 «Балтийская» расположена на расстоянии ≈ 1,64 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Садовой ул.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

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

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

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

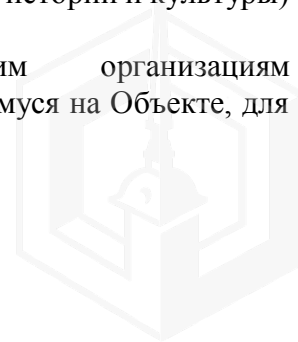
Объект на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена".

Объект подлежит государственной охране и использованию 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.

Выявленные ограничения (обременения):

Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», 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».

Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для



2.3.5. 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. Ближайшее окружение



Фото 5. Дворовая территория



Фото 6. Табличка с номером дома



Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 7. Доступ Объекта оценки, со двора

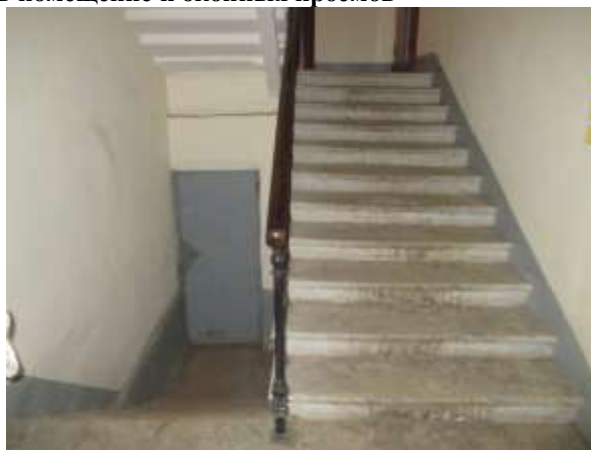


Фото 8. Доступ Объекта оценки



Фото 9. Доступ Объекта оценки, с улицы



Фото 10. Окна Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11.



Фото 12.





Φοτο 13.



Φοτο 14.



Φοτο 15.



Φοτο 16.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 16.03.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 26,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001074:1374, подвал.

Площадь: 26,7 кв. м.

Этаж: Подвал, заглубление 1,44 м.

Входы: 1 общий с улицы, 1 общий со двора.

Окна: 2 – на улицу – подвальные.

Высота потолков: 2,54/1,85 м.

Кадастровый номер: 78:32:0001074:1374.

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

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: Оконные проемы защиты; входная дверь демонтирована.

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 – помещение свободного назначения.

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

Следует принять во внимание, что:

Выявленные ограничения (обременения):

Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», 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».

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.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	1 764 000	
Диапазон стоимости, руб.	1 584 000	1 944 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	66 067	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 470 000	
Диапазон стоимости, руб.	1 320 000	1 620 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	55 056	

¹ На момент подготовки настоящего Отчета 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.