

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
нежилого помещения, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Новгородская улица, дом 7, литера А, помещение 2-Н, площадь  
11,3 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001417:4245, 1 этаж**

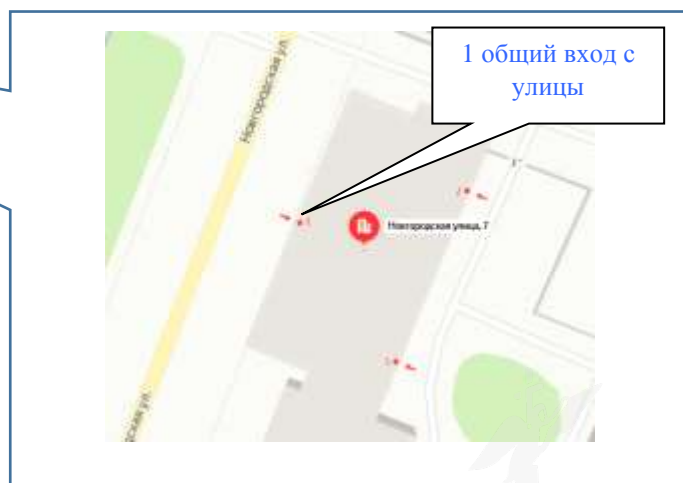
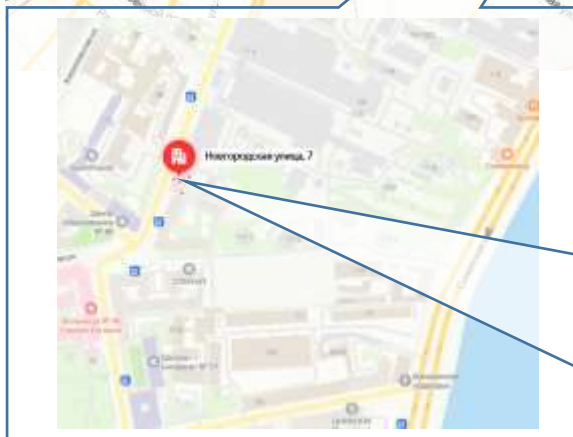
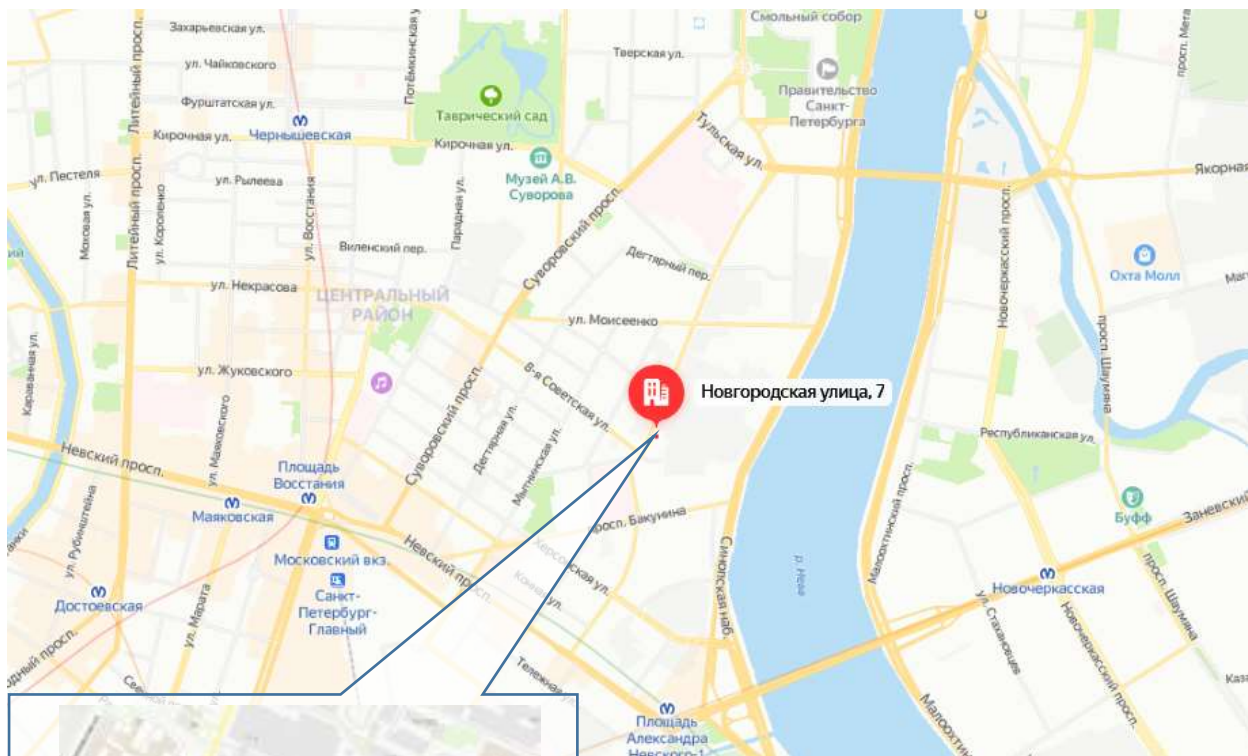
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.01.2023.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

|   |  |
|---|--|
| Тип здания  | Здание (Многоквартирный дом).<br>Год постройки: 1917.<br>Год последнего капитального ремонта: н/д    |
| Материал  | Кирпич   |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное   |
| Этажность   | 5  |
| Наличие подвала   | н/д  |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | -  |
| Инженерная обеспеченность                                 | Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта   | Встроенное нежилое  |
| Кадастровый номер объекта   | 78:31:0001417:4245  |
| Общая площадь, кв. м  | 11,3  |
| Полезная площадь, кв. м.  | 11,3  |
| Занимаемый объектом этаж или этажи  | 1   |
| Состояние (по осмотру)  | Состояние помещения неудовлетворительное. В ч.п. 1 обрудован проход в подлестничное пространство    |
| Окна (количество, размер, направленность и др.)   | 2 окна – во двор – стандартные (заложены кирпичом)  |
| Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения | 1 общий вход с улицы.<br>Доступ во двор ограничен (ворота)  |
| Высота пол - потолок (по документам)  | 3,10  |
| Инженерные коммуникации   | В здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.<br>В помещении: электроснабжение |
| 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 Новгородской ул. 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) | <p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Центральном административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Моисеенко ул.,</li> <li>▪ с юга – пр. Бакунина,</li> <li>▪ с востока – Синопской наб.,</li> <li>▪ с запада – Новгородской ул.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Невский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского-1» расположена на расстоянии ≈ 1,45 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Новгородской ул.</p> |
| 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:

Согласно выписке из ЕГРН от 16.05.2022г. № КУВИ-001/2022-73518178, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП от 21.06.2022, Объект оценки 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 (ред. от 07.07.2016) «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).

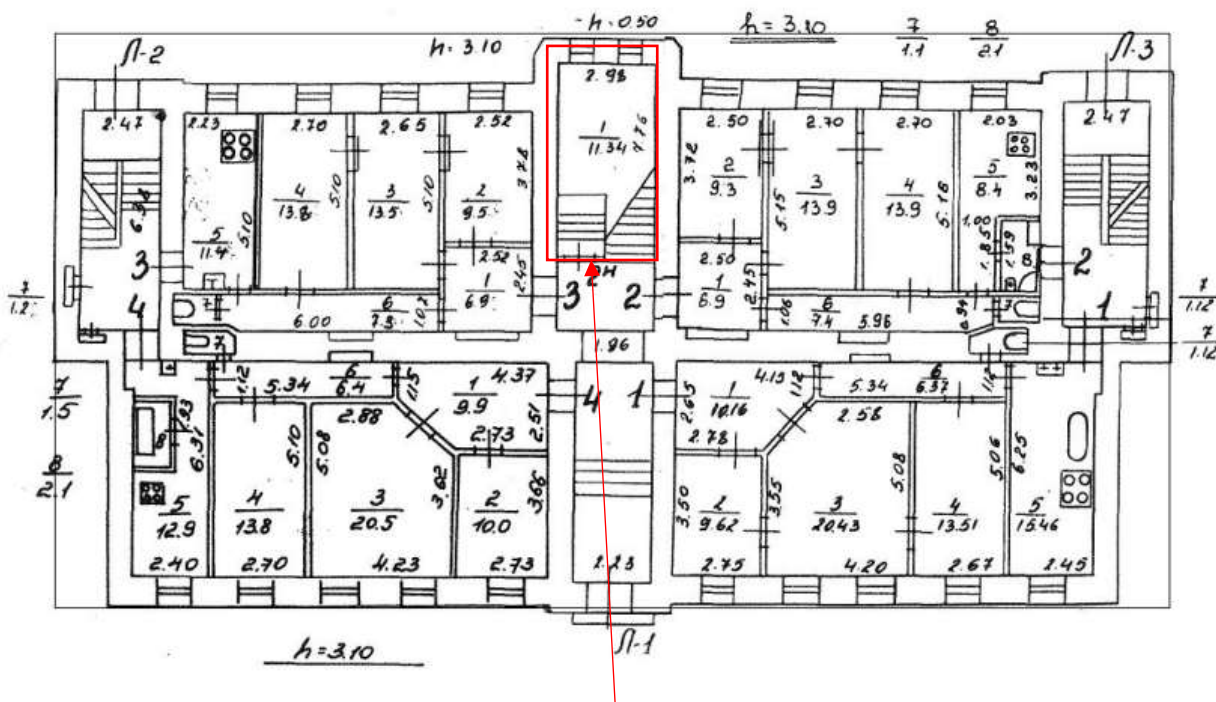
В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах 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».

Выявленные ограничения (обременения) прав:

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

2.3.4. План объекта

## 1 этаж





### 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. Дворовая территория



Фото 4. Табличка с номером дома

#### **Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 5. Общий вход с улицы Объекта оценки



Фото 6. Доступ Объекта оценки





Фото 7 Окна Объекта оценки



Фото 8. Доступ Объекта оценки

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 9. Вход Объекта оценки



Фото 10. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 12. Внутреннее состояние Объекта оценки





Фото 13. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 14. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 15. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 16. Внутреннее состояние Объекта оценки





## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 20.01.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Новгородская улица, дом 7, литера А, помещение 2-Н

#### 1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы  отдельных  общих  через проходную  
со двора  отдельных  общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует /  Частично соответствует /  Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение  
 отопление  канализация

1.10 Дополнения:





## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

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 нежилое на 1 этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (расположение на 1 этаже, вход с улицы, ликвидная площадь), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

Следует отметить, что:

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

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

## 2.5. Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

|  |                  |           |
|--|------------------|-----------|
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>              | <b>1 000 000</b> |           |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i>  | 900 000          | 1 100 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно) | 88 496           |           |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>               | <b>1 200 000</b> |           |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i>  | 1 080 000        | 1 320 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)  | 106 195          |           |

<sup>1</sup> 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.