

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенных нежилых помещений по адресу:

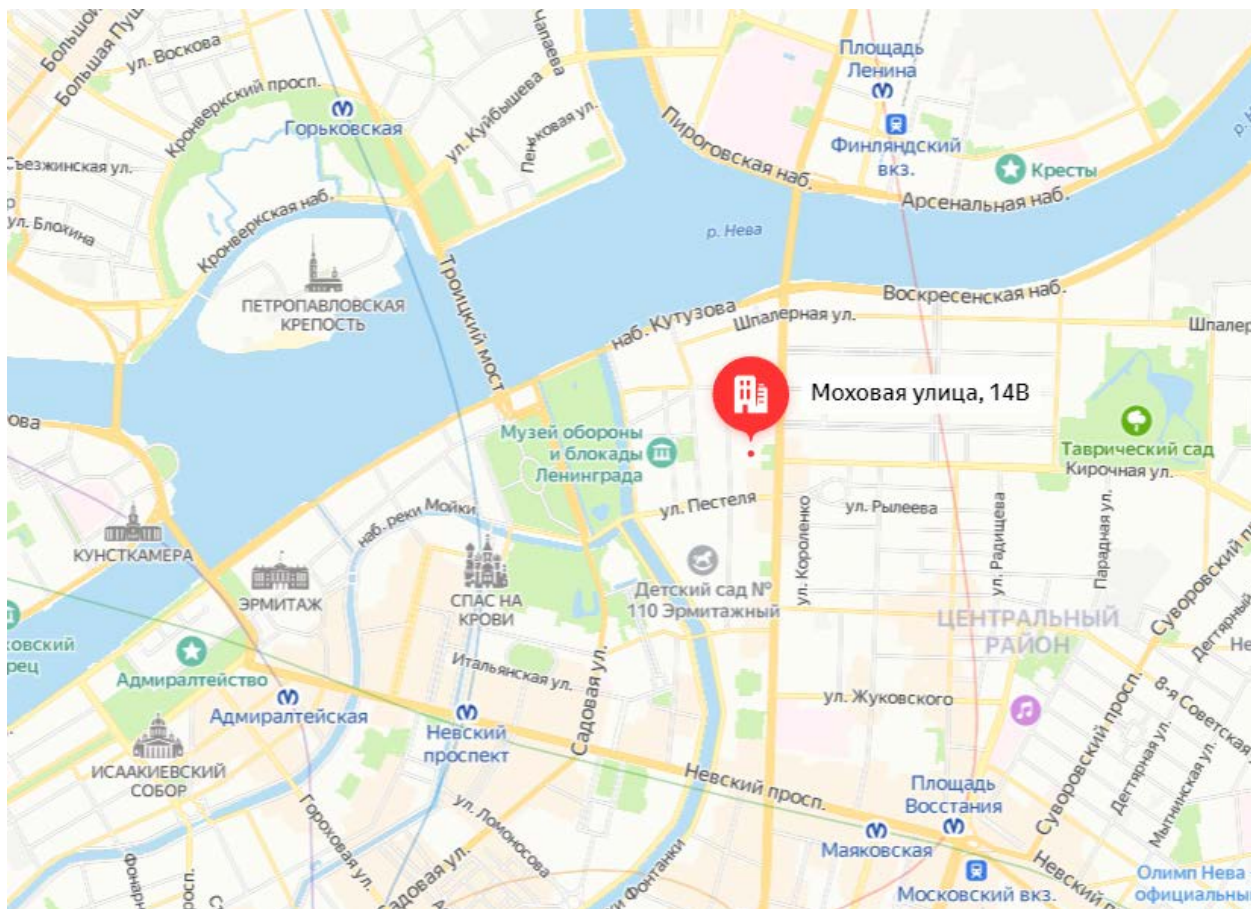
Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 14, литера. В, помещение 11-Н, помещение 12-Н

1. Данные об отчете

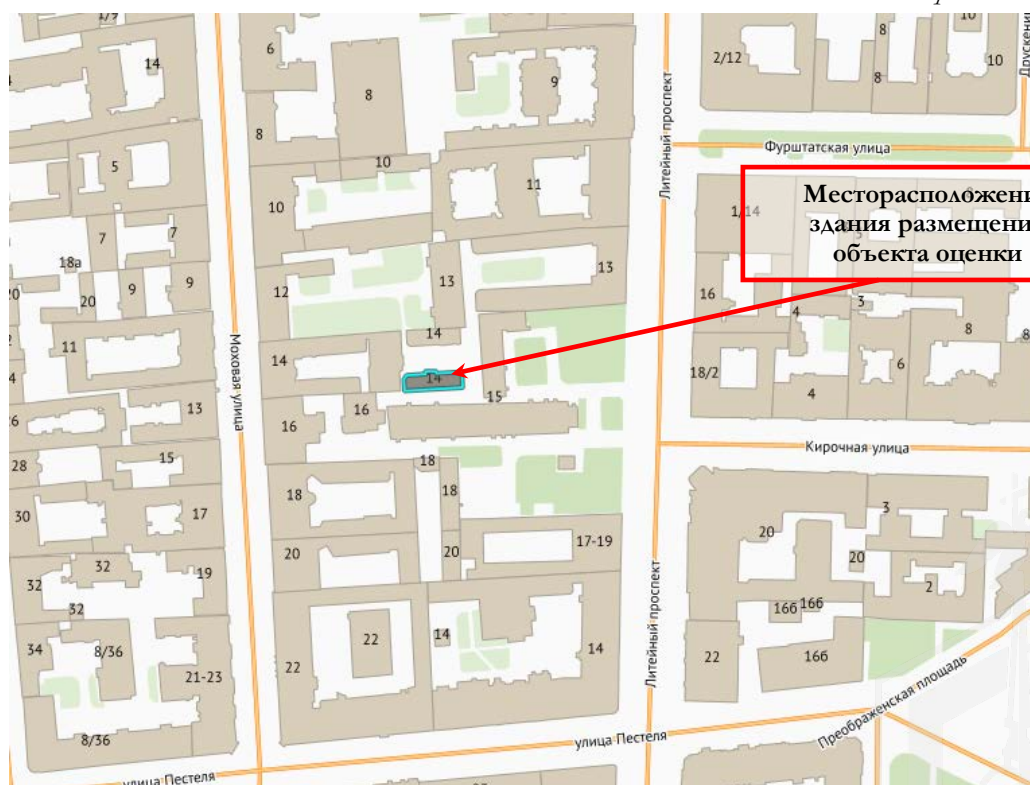
- 1.1. Дата проведения оценки: 22 февраля 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные интернет ресурса, в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001194:2480
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1892
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

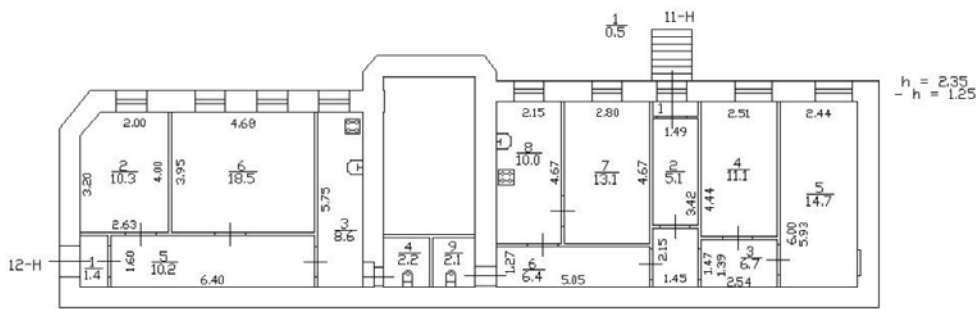
	11-Н	12-Н
Вид объекта	Встроенное нежилое помещение	
Кадастровый номер объекта	78:31:0001194:3180	78:31:0001194:3181
Общая площадь, кв. м	69,7	51,2
Занимаемый объектом этаж	подвал	
Высота помещения	2,35 м	2,35
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	неудовлетворительное
Оконные проемы	есть, ориентация во двор	есть
Вход	отдельный со двора (переделан в оконный проем, доступ в помещение осуществляется через ч.п.4 пом. 11-Н)	Отдельный вход со двора (запит)
Инженерные коммуникации	согласно данным визуального осмотра на объекте имеется электроснабжение, канализация	Визуально выявлены элементы электроснабжение
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 7.06.2022 г. в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• перегородки с дверями между ч.п.1 - ч.п.8 демонтированы,• перегородка между ч.п.9 пом. 11-Н и ч.п.4 пом. 12-Н демонтирована;• вход в помещение переоборудован в оконный проем;• все оконные проемы зашиты металлическими листами.	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.07.2022 г. в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• перегородка между ч.п.9 пом. 11-Н и ч.п.4 пом. 12-Н демонтирована;• перегородки с дверями между ч.п. 1,2,3,5,6 демонтированы;• оконные проемы в ч.п.2,3,6 заложены.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы.	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

План подвала

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



План подвала



2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено внутри квартально. Нижние этажи ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (кафе «Cookies», ресторан «Grain», антикварный магазин и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В непосредственной близости расположены Сад Дружбы и Сквер Дружбы, а также множество небольших скверов и садов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность движения транспорта и пешеходных потоков – средняя. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «улица Пестеля» расположена на Литейном проспекте на расстоянии около 300 метров, там курсируют следующие виды общественного транспорта:</p> <div data-bbox="531 1016 847 1330"> <p>Улица Пестеля Остановка общественного транспорта</p> <p>Маршрут</p> <p>Обзор Расписание</p> <p>Автобусы 290</p> <p>Троллейбусы 3 8 15</p> </div> <div data-bbox="858 1016 1485 1330"> </div> <div data-bbox="531 1361 804 1742"> <p>Все</p> <p>Моховая улица, 14Б</p> <p>Улица Пестеля</p> <p>Добавить Сбросить</p> <p>4 мин 310 м</p> <p>Маршрут в панорамах</p> <p>Отправьте этот маршрут на телефон</p> <p>Отправить</p> <p>2 150 000 Р</p> <p>Volvo V40 Cross Country 2019</p> </div> <div data-bbox="810 1361 1485 1742"> </div> <p>От ближайшей станции метро «Чернышевская» Объект находится на удалении около 747 метров по прямой.</p> <div data-bbox="531 1832 1485 2047"> </div>

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выписками из ЕГРН от 16 мая 2022г. № КУВИ-001/2022-73517183 и № КУВИ-001/2022-73517700, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 14.06.2022 № 07-1931/22-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 14, литера В, 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)).

Здание, в котором расположен Объект оценки, является историческим* (1892 год постройки).

* 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).

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 № 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».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Моховая ул., д. 14, литера В, пом. 11-Н, 12-Н» №177-РЗ от 26.01.2023 обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- 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 Объектах, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Фотографии объекта

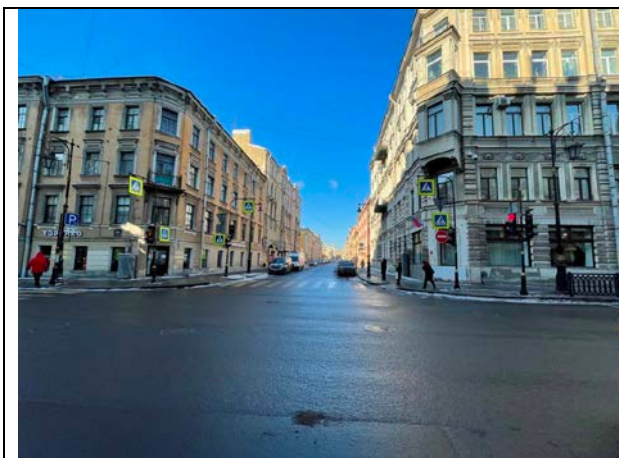


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гагаринская улица)

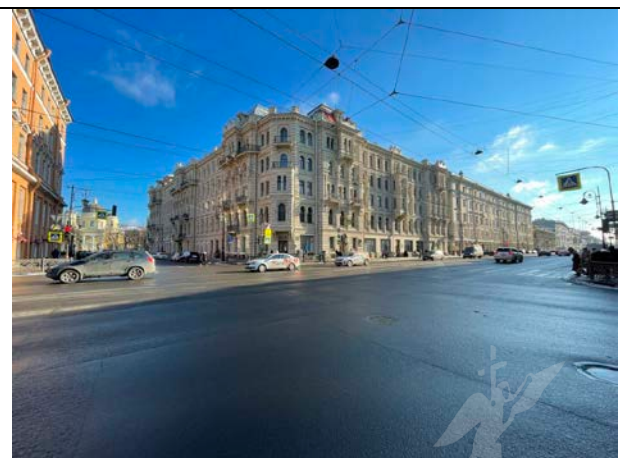


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Пестеля и Литейный проспект)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на улицу Гагаринская и Чайковского)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Оружейника Фёдорова)

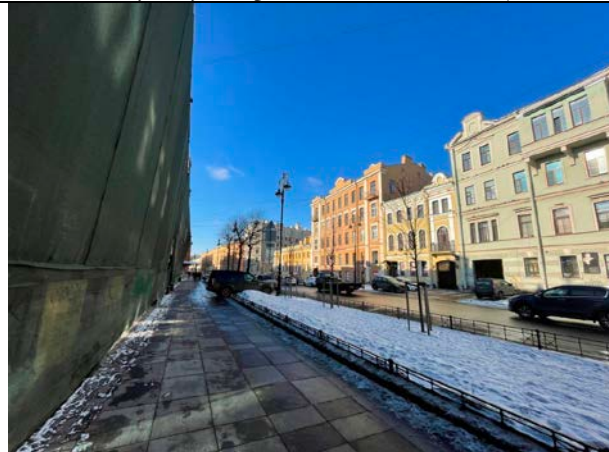


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Моховая улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



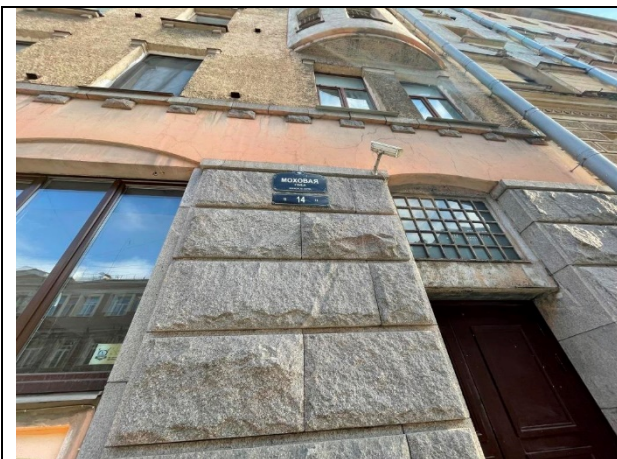


Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Вид здания Объекта оценки



Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 21. Оконная группа Объекта оценки



Фото 22. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 23. Входная группа Объекта оценки (помещений 11-Н и 12-Н)



Фото 24. Входная группа Объекта оценки (помещений 11-Н и 12-Н)



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 12-Н)



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 12-Н)





Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки
(помещение 12-Н)



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки
(помещение 11-Н)



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки
(помещение 11-Н)



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки
(помещение 11-Н)



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 22 «февраля» 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 14, литера В, помещение 11-Н, помещение 12-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
11-Н	78:31:0001194:3180	69,7	ПОДВАЛ	*	+	*	+	-	-	+
12-Н	78:31:0001194:3181	51,2	ПОДВАЛ	*	+	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход (в помещении 11-Н переделан в оконный проем, в помещении 12-Н зашит, доступ в помещение осуществляется через ч.п.4 пом. 11-Н);
- Состояние: помещения 11-Н – удовлетворительное, помещения 12-Н - неудовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц.
- В помещениях имеются перепланировки:
 - перегородки между ч.п.1 - ч.п.8 помещения 11-Н демонтирована,
 - перегородка между ч.п.9 пом. 11-Н и ч.п.4 пом. 12-Н демонтирована;
 - перегородки между ч.п. 1,2,3,5,6 помещения 12-Н демонтированы;
 - вход в помещении 11-Н переделан в оконный проем, вход в помещении 12-Н зашит, доступ в помещение осуществляется через ч.п.4 пом. 11-Н;
 - оконные проемы зашиты.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения 11-Н, 12-Н расположенные на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Моховая в доме № 14, литера В.
- Этаж расположения оцениваемых помещений – подвал. Площадь помещения 11-Н 69,7 кв.м, помещения 12-Н - 51,2. Состояние помещения 11-Н характеризуется как удовлетворительное, помещения 12-Н – неудовлетворительное.
- Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность движения транспорта и пешеходных потоков – средняя. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено внутри квартально. Нижние этажи ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (кафе «Cookies», ресторан «Grain», антикварный магазин и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений универсального коммерческого (склад, мастерская и т.п.) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 700 000
в том числе 11-Н	3 862 614
в том числе 12-Н	2 837 386
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	55 418
Диапазон стоимости с учетом НДС, руб.	6 030 000 – 7 370 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 583 333,33
в том числе 11-Н	3 218 844,78
в том числе 12-Н	2 364 488,56
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	46 181

*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

