

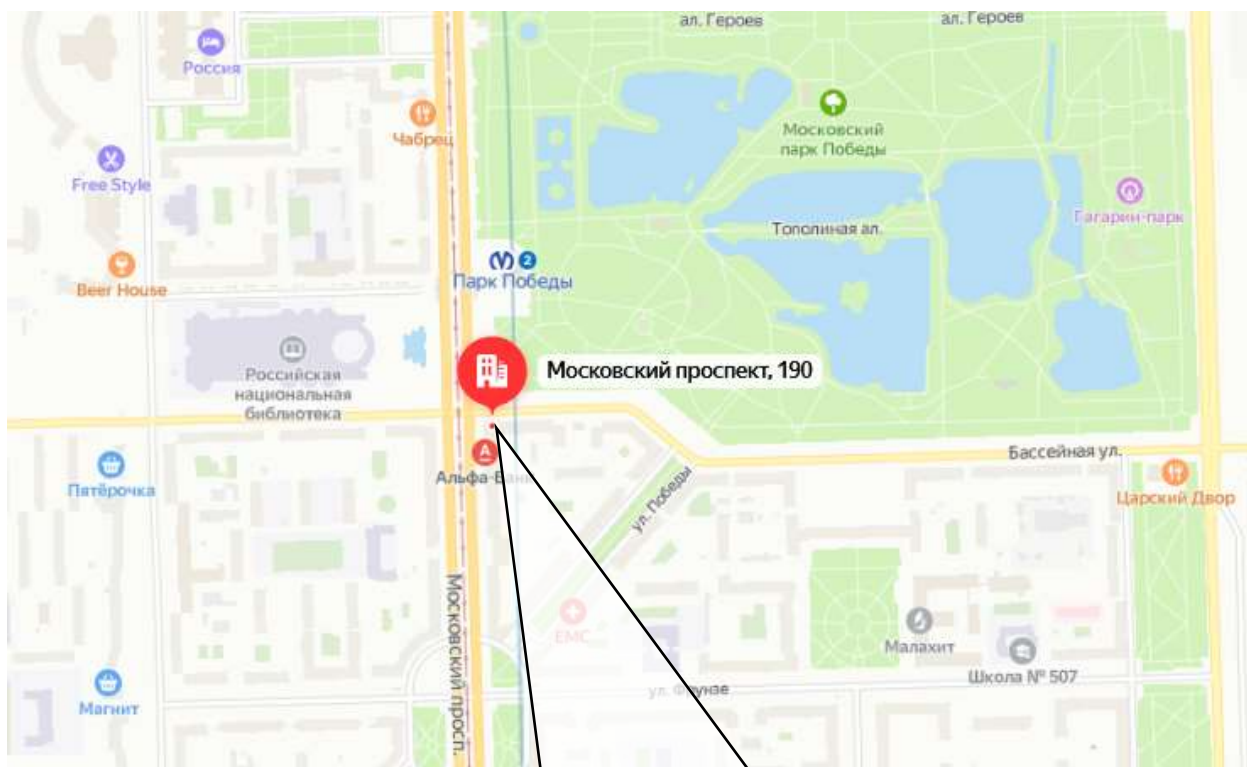
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 190, литера А, помещение 24-Н, общая  
площадь 273,7 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007636:1737, мезонин-надстройка,  
чердак**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 29.05.2023.
- 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 (Жилое)
Материал	Кирпич
Год постройки	1952
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	9
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

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:14:0007636:1737
Общая площадь, кв. м	273,7
Полезная площадь (расчет), кв. м.	220,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Мезонин-надстройка, чердак
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Несколько, чердачного типа, на улицу и во двор
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. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	3,00/2,30/6,52 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. 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. 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 Московском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Бассейной ул.,</li> <li>▪ с юга – Победы ул.,</li> <li>▪ с востока – Победы ул.,</li> <li>▪ с запада – Московским пр.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «высокая». По ближайшей магистрали (Московский 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 «Парк Победы» расположена на расстоянии <math>\approx 0,23</math> м.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Московскому пр.</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:

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 190, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Жилой дом».

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) права:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом», 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.





### 2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

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

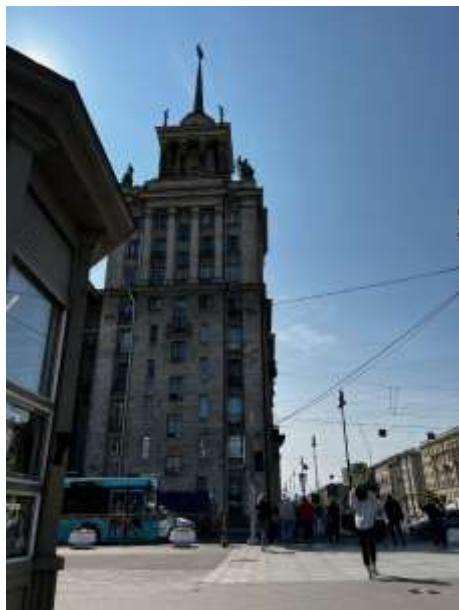


Фото 1. Вид здания Объекта оценки с улицы



Фото 2. Вид здания Объекта оценки со двора



Фото 3. Табличка с номером дома



Фото 4. Табличка с номером дома



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Ближайшее окружение





Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 7. Доступ Объекта оценки



Фото 8. Доступ Объекта оценки



Фото 9. Доступ Объекта оценки



Фото 10. Доступ Объекта оценки



Фото 11. Вид окон Объекта оценки



Фото 12. Вид окон Объекта оценки





Фото 13. Вид окон Объекта оценки



Фото 14. Вход Объекта оценки

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.







Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.

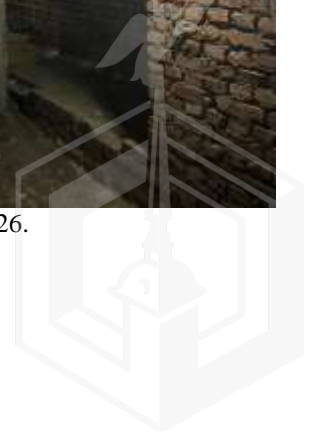






Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.



Фото 30.



Фото 31.



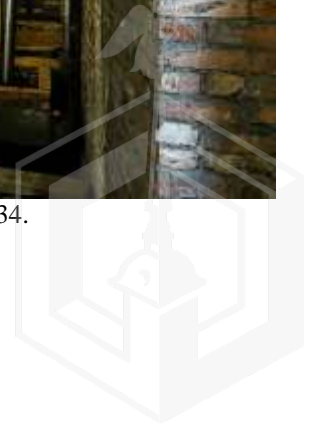
Фото 32.



Фото 33.



Фото 34.







Φοτο 35.



Φοτο 36.



Φοτο 37.



Φοτο 38.



Φοτο 39.



Φοτο 40.



Φοτο 41.



Φοτο 42.

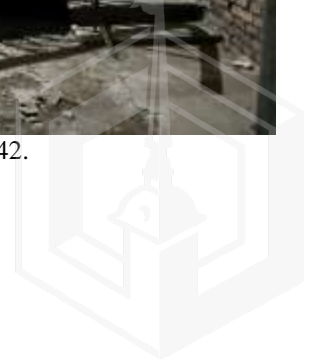




Фото 43. Вид из окон



Фото 44. Вид из окон





## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта нежилого фонда

#### помещения

от 29.05.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 190, литера А, помещение 24-Н.

Площадь: 273,7 кв. м.

Этаж: мезонин-надстройка, чердак.

Высота: 3,00/2,30/6,52 м.

Входы: 1 общий с улицы.

Окна: Несколько, чердачного типа, на улицу и во двор.

Кадастровый номер: 78:14:0007636:1737.

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

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: -.

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:*

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом», 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».
- Объект имеет ограничения, связанные с обязанностью 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 оценки<sup>1</sup>

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>12 000 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>10 800 000</i>	<i>13 200 000</i>
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	43 844	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>10 000 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>9 000 000</i>	<i>11 000 000</i>
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	36 536	

<sup>1</sup> 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.