

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:
Санкт-Петербург, улица Кирочная, дом 8, литера А, помещение 6-Н,
площадь 79,9 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001196:2792, подвал, цоколь**

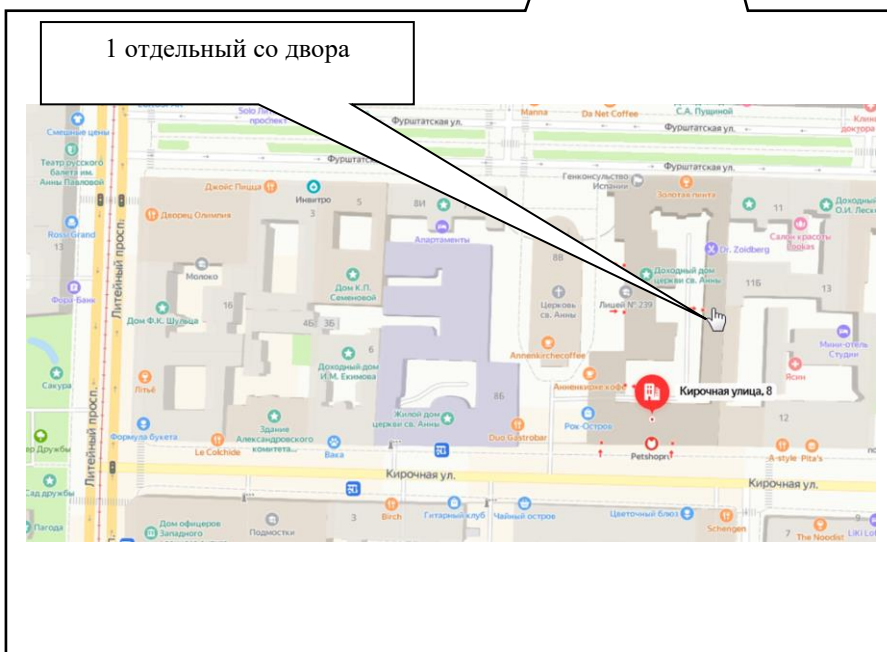
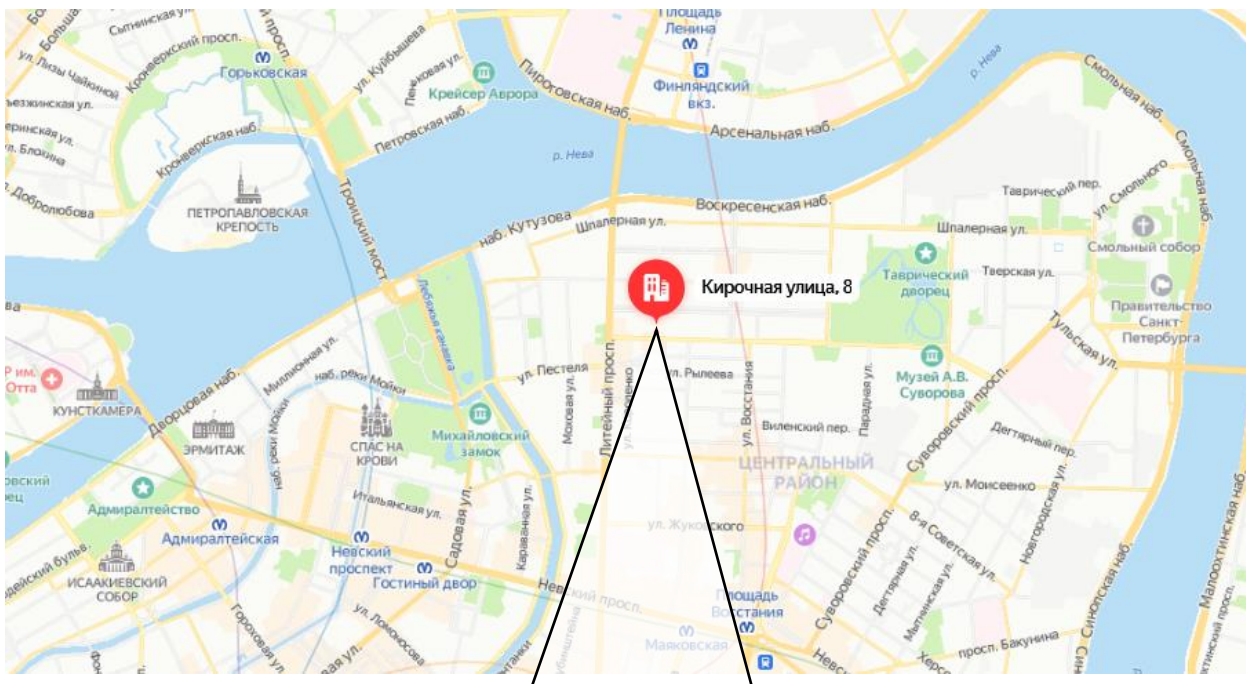
1. Данные об отчете.

1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



<https://yandex.ru/maps>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1903
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	5
Наличие подвала	Подвал
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	78:31:0001196:2792
Общая площадь, кв. м	79,9
Полезная площадь, кв. м.	79,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, цоколь, заглубление -1,28 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. В помещении проходят общедомовые транзитные трубы. Выявленные перепланировки: перегородки с дверью м/у ч.п. 2 и 3 демонтированы, в ч.п. 1 установлены перегородки с дверями, образовано 3 новые ч.п.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	5 – во двор – 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 отдельный со двора, 1 общий вход со двора (защит). Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,55 м
Инженерные коммуникации	В здании: 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.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный.

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	Дом, в котором находится оцениваемое

(наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	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 Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – ул. Фурштатской, ▪ с юга – Кировной ул., ▪ с востока – пр. Чернышевского, ▪ с запада – Литейным пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Литейный пр.) – 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 «Чернышевская (закрыта)» расположена на расстоянии ≈ 0,55 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Кировной 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:

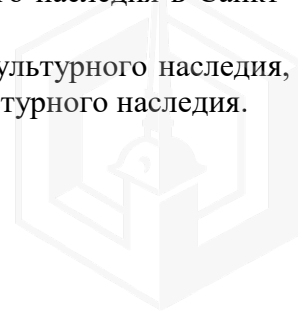
Согласно выписке из ЕГРН, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Объект по адресу: 191028, г. Санкт-Петербург, Кировная улица, дом 8, литера А:

- частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Жилые дома и учебные здания при евангелическо-лютеранской церкви св. Анны".

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.

- частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(31)) объектов культурного наследия.



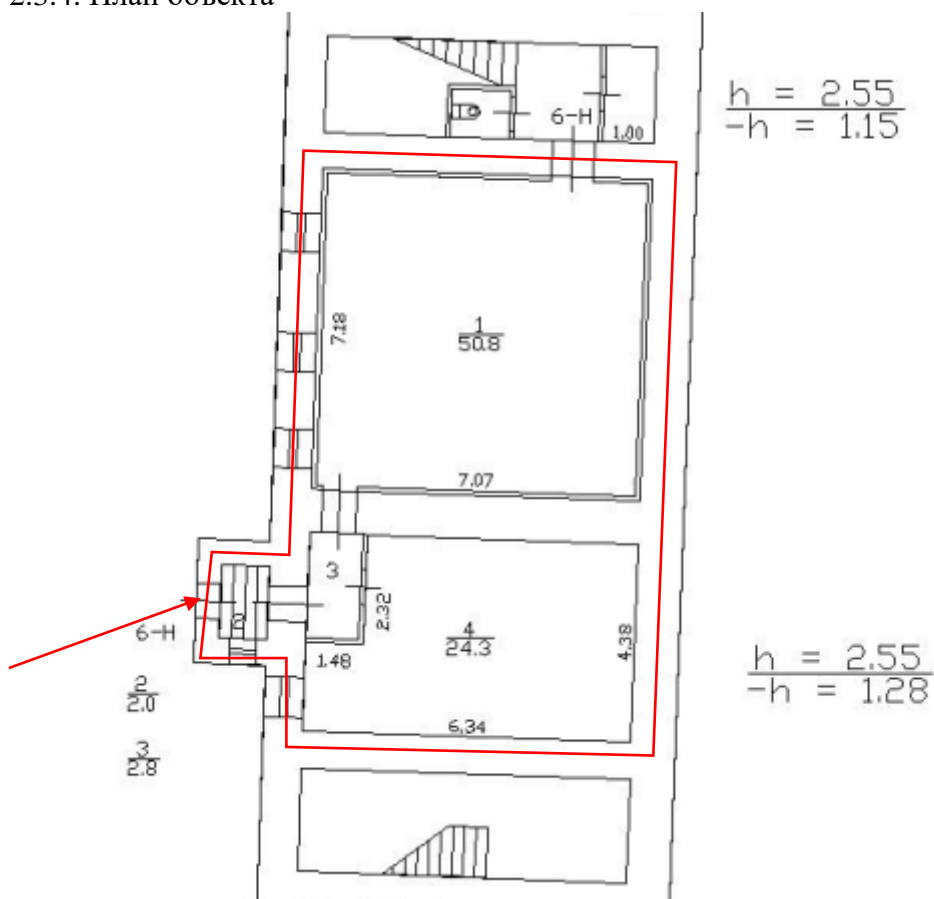
Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

Помещение 6-Н расположено в части здания, относящейся к выявленному объекту культурного наследия "Жилые дома и учебные здания при евангелическо-лютеранской церкви св. Анны".

Выявленные ограничения (обременения) права:

- Объект расположен в части здания, являющейся выявленным объектом культурного наследия «Жилые дома и учебные здания при евангелическо-лютеранской церкви св. Анны», 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.

2.3.4. План объекта



*Вход в помещение с ЛК отсутствует (защит/заложен)



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. Табличка с номером дома
Характеристика входной группы в помещение

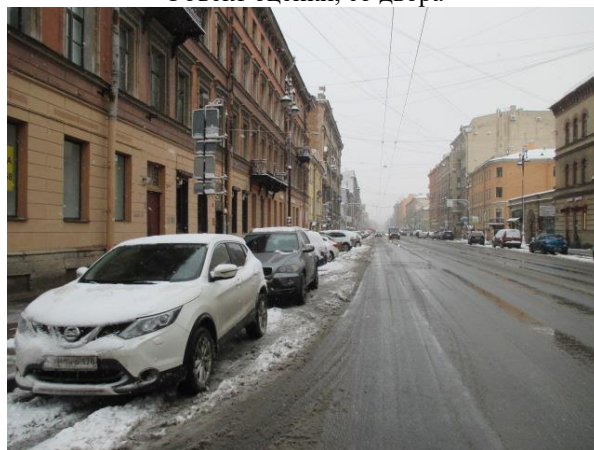


Фото 4. Ближайшее окружение
Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Доступ Объекта оценки



Фото 6. Окна Объекта оценки





Фото 7. Окна Объекта оценки



Фото 8. Окна Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.





Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.

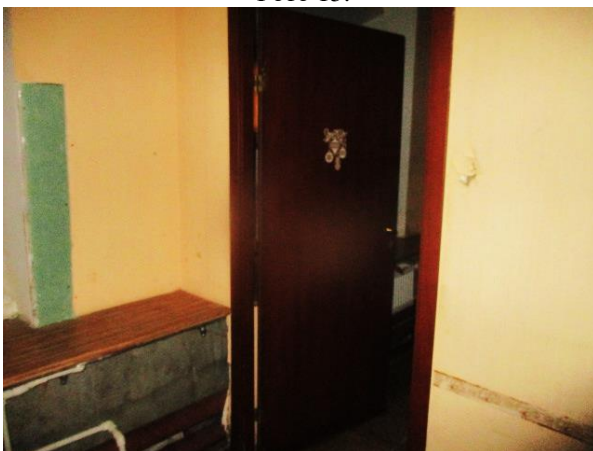


Фото 17.



Фото 18.

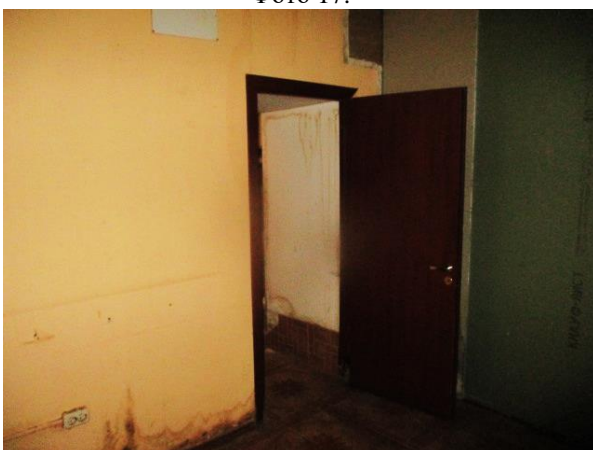


Фото 19. Дверь, ведущая в соседнее помещение

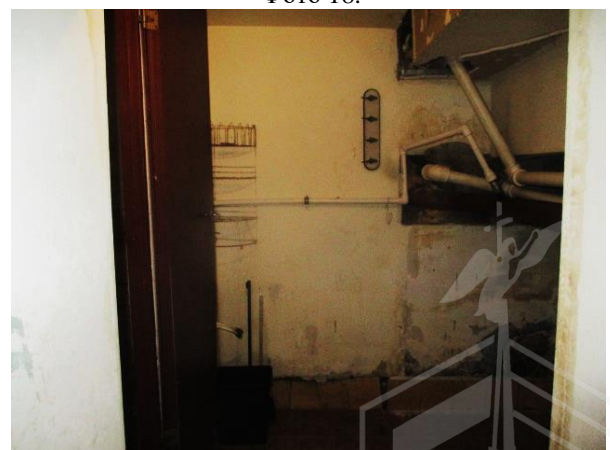
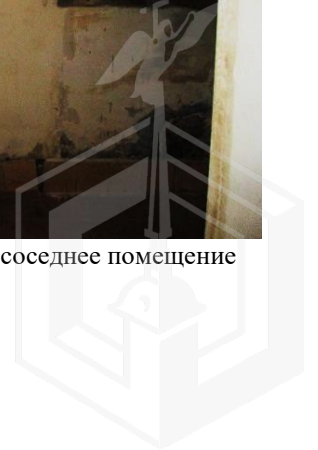


Фото 20. Дверь, ведущая в соседнее помещение



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта нежилого фонда
помещения
от 27.03.2023**

Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Кирочная, дом 8, литера А, помещение 6-Н.

Площадь: 79,9 кв. м.

Этаж: подвал-цоколь, заглубление -1,28 м.

Высота: 2,55 м.

Окна: 5 – во двор – подвальные.

Входы: 1 отдельный со двора, 1 общий со двора (защит).

Кадастровый номер: 78:31:0001196:2792.

Состояние: удовлетворительное.

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

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: перегородки с дверью м/у ч.п. 2 и 3 демонтированы, в ч.п. 1 установлены перегородки с дверями, образовано 3 новые ч.п. Выход из помещения 6-Н в ЛК отсутствует.

Примечание: в помещении проходят общедомовые транзитные трубы.

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.

В оцениваемом помещении высота потолков 2,55 м.

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 части здания, являющейся выявленным объектом культурного наследия «Жилые дома и учебные здания при евангелическо-лютеранской церкви св. Анны», 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.

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	4 536 000	
Диапазон стоимости, руб.	4 082 400	4 989 600
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	56 771	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	3 780 000	
Диапазон стоимости, руб.	3 402 000	4 158 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	47 309	

¹ 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.