

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:
Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 11, литера А, помещение 3-Н,
площадь 49,4 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002021:3419, 1 этаж**

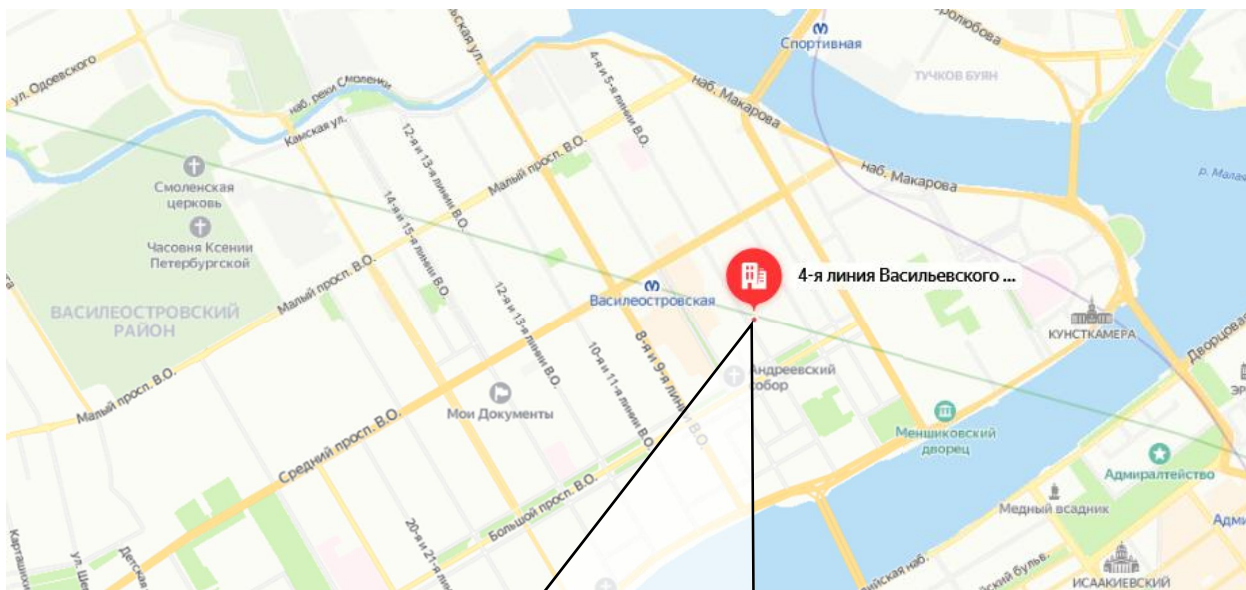
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.06.2023.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

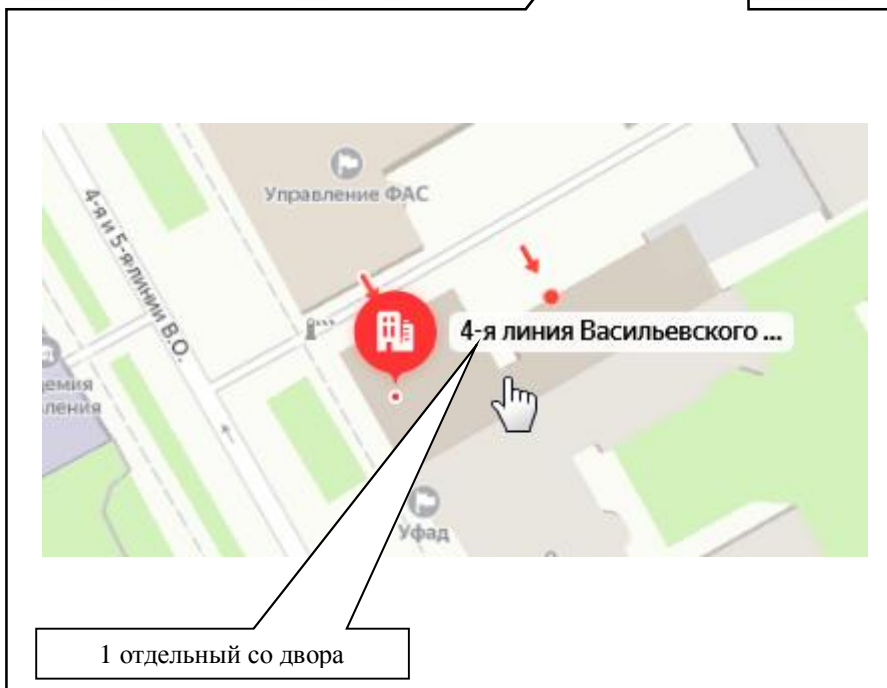
2. Описание объекта оценки:

- 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	1917
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	3
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	78:06:0002021:3419
Общая площадь, кв. м	49,4
Полезная площадь, кв. м.	49,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	3 – во двор – стандартные
Вход	1 отдельный со двора. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	н/д
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
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 (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 Василеостровском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Средним пр. В.О.,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ с юга – Большим пр. В.О., ▪ с востока – 3-й линией В.О., ▪ с запада – 4-й линией В.О. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Средний пр. В.О.) – 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 «Василеостровская» расположена на расстоянии $\approx 0,54$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по 4-й линии В.О</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: 199053, г. Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 11, литера А, помещение 3-Н на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Д. Гилмора".

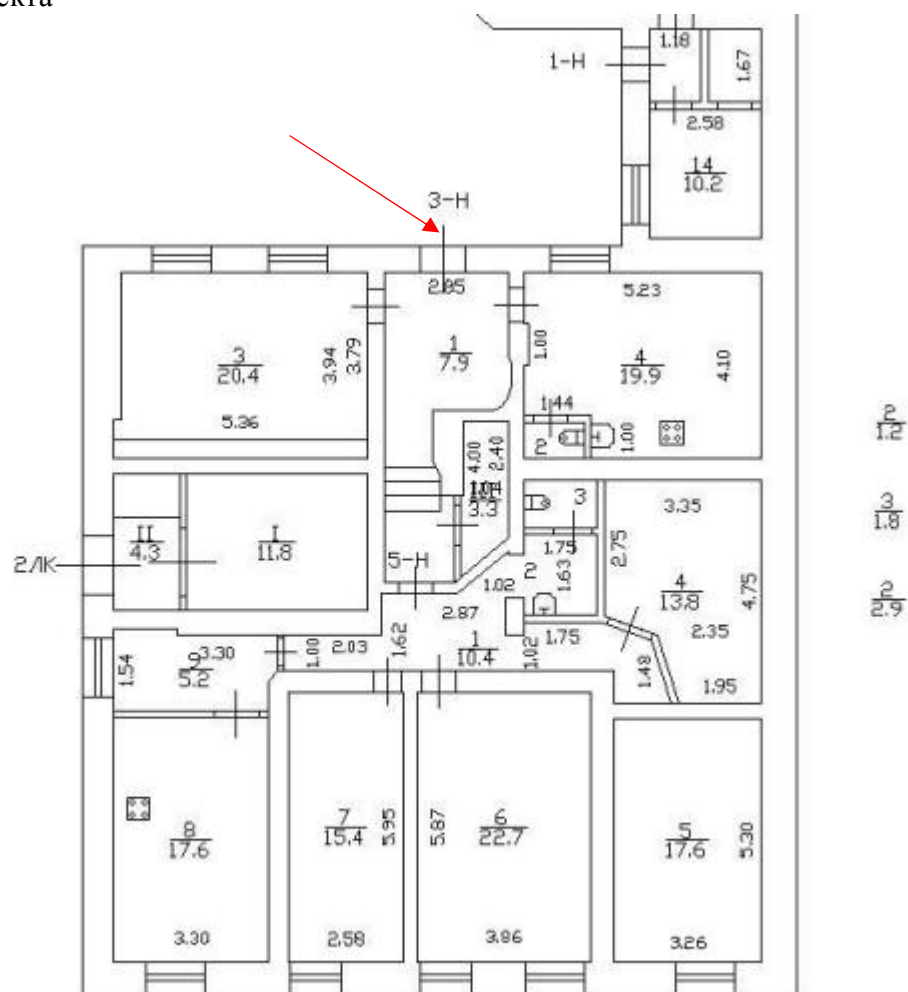
Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Выявленные ограничения (обременения) права:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Д. Гилмора», 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».



2.3.4. План объекта



* в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п., в одной из образованных ч.п. оборудован санузел



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. Табличка с номером дома



Фото 6. Дворовая территория



Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 7. Доступ Объекта оценки



Фото 8. Окна Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.





Φοτο 13.



Φοτο 14.



Φοτο 15.



Φοτο 16.



Φοτο 17.



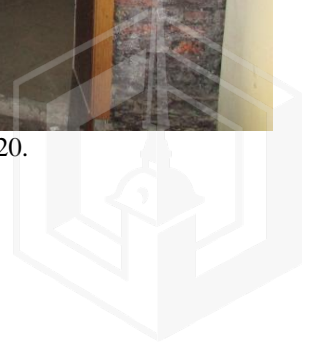
Φοτο 18.



Φοτο 19.



Φοτο 20.





Φοτο 21.



Φοτο 22.



Φοτο 23.



Φοτο 24.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта нежилого фонда
помещения
от 01.06.2023**

Адрес объекта: Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 11, литера А, помещение 3-Н.

Площадь: 49,4 кв. м.

Этаж: 1.

Высота: н/д.

Входы: 1 отдельный со двора.

Кадастровый номер: 78:06:0002021:3419.

Окна: 3 – во двор – стандартные.

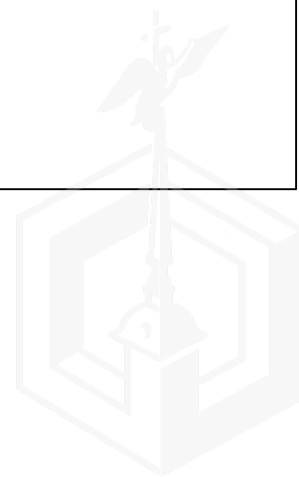
Инженерные коммуникации: в здании: центральные; в помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение; канализация.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п., в одной из образованных ч.п. оборудован санузел.

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, с учетом существующих ограничений.

Следует отметить что:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Д. Гилмора», 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».

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	7 800 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	7 020 000	8 580 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	157 895	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	6 500 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	5 850 000	7 150 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	131 579	

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.