

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 63,
литера А, помещение 7-Н, площадь 34 кв.м.,
кадастровый номер 78:32:0001716:1212, 1 этаж**

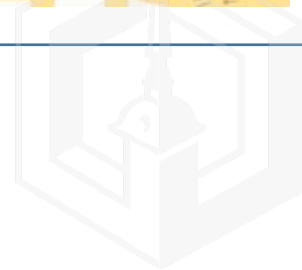
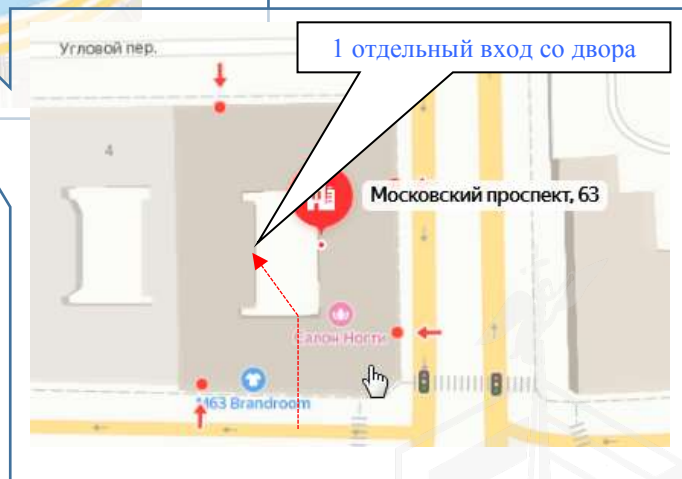
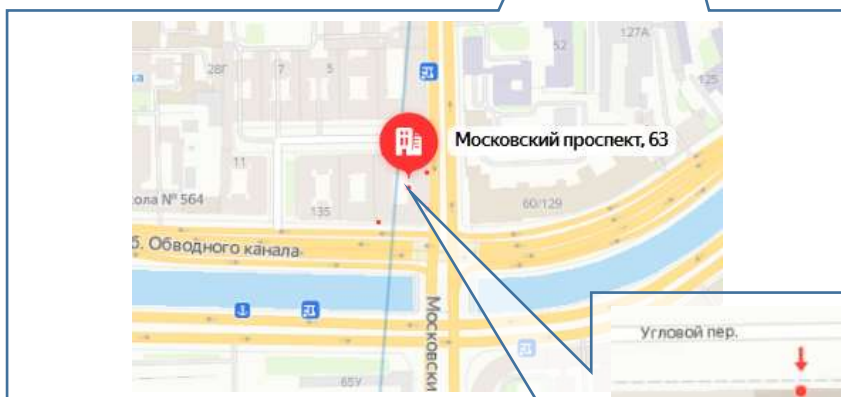
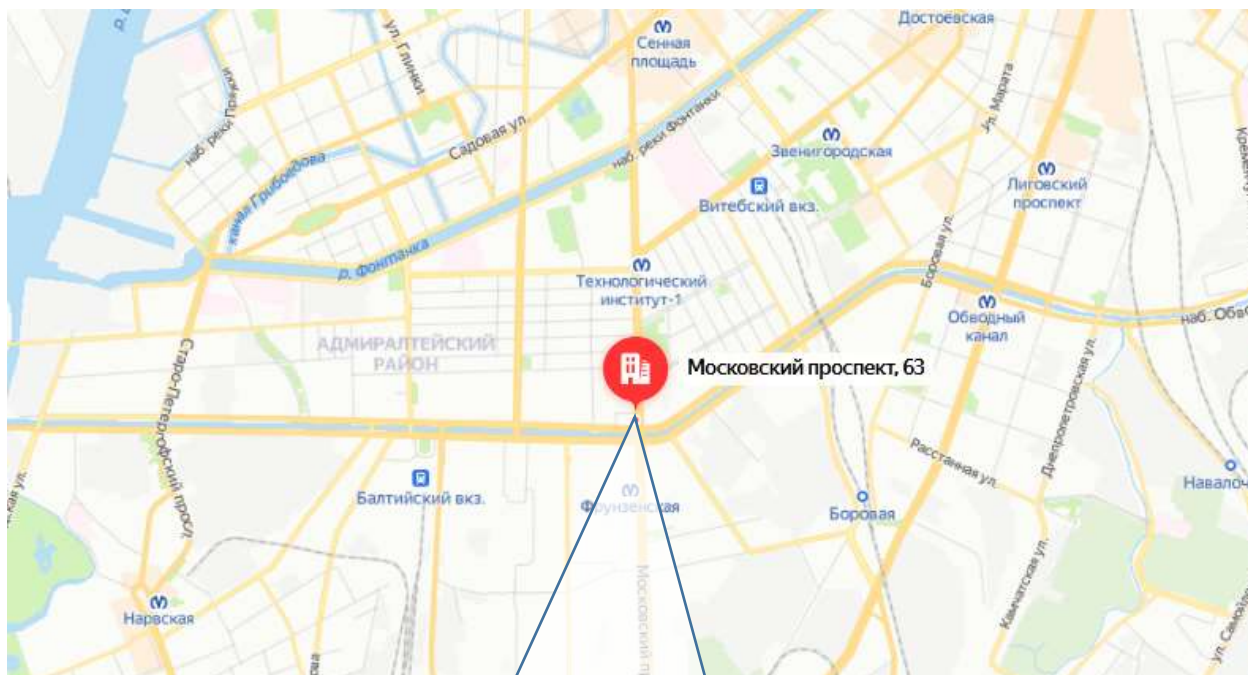
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.05.2023.
- 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). Год постройки: 1875. Год проведения последнего капитального ремонта: -
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	6
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
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	78:32:0001716:1212
Общая площадь, кв. м	34
Полезная площадь, кв. м. (расчет, с учетом ограничений)	Площадь около 8 кв. м занимают общедомовые транзитные трубы
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. В помещении проходят транзитные трубы (в связи с чем в помещении постоянная повышенная температура); излишняя влажность (в связи с постоянными подтоплениями в подвале здания). В ч.п.3 расположен технологический люк. Стенки, ограждающие оцениваемое помещение от соседнего помещения 9-Н, выполнены из гипсокартона
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – 1 окно; стандартное (решетка)
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 вход со двора. Доступ во двор через арку, ограничен, возможен с наб. Обводного канала
Высота пол - потолок (по документам)	2,42 м
Инженерные коммуникации	В здании: инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: сантехническое оборудование, осветительные и отопительные приборы не установлены
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 Московского пр. 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 Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Угловой пер., ▪ с юга – наб. Обводного кан., ▪ с востока – Московским пр., ▪ с запада – Егорова ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже средней». По ближайшей магистрали (Московский 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 «Фрунзенская» расположена на расстоянии ≈ 0,38 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Московскому пр.
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 01.04.2022, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.



Согласно письму КГИОП от 10.08.2021, Объект оценки на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Жилой дом", входящего в состав ансамбля "Комплекс доходных домов Н.И. Львовой".

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.

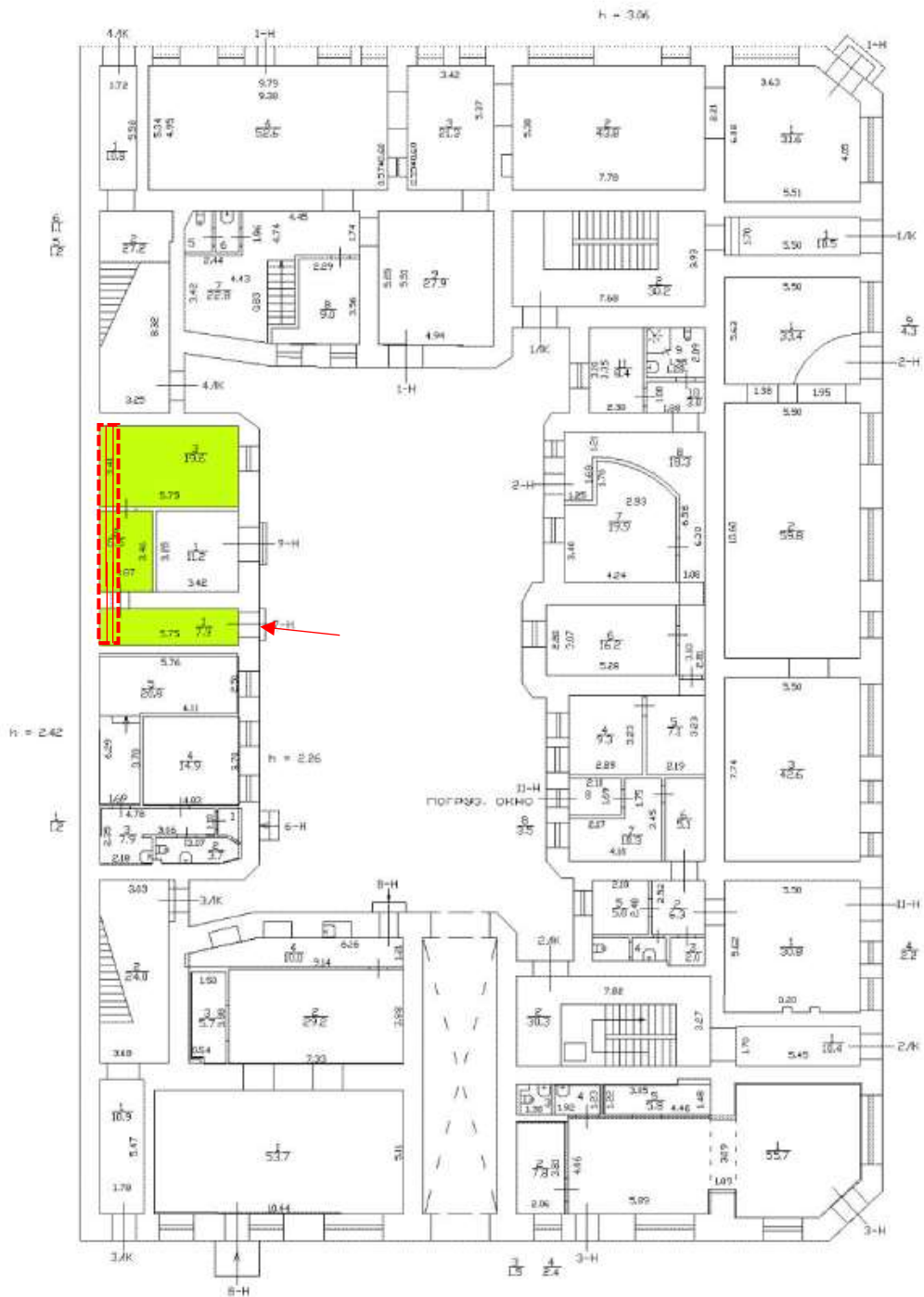
Выявленные ограничения (обременения) права:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом», входящего в состав ансамбля «Комплекс доходных домов Н.И. Львовой», 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

План 1 этажа



*красным контуром отмечена схема прохождения общедомовых транзитных труб в помещении 7-Н; прерывистым контуром отмечена площадь, не предполагаемая к использованию – около 8 кв. м, расчетно)



2.3.5. Фотографии объекта
Внешний и внутренний виды объекта:

Вид здания Объекта оценки



Фото 1. Вид здания Объекта оценки с улицы



Фото 2. Вид здания Объекта оценки с улицы.
Доступ Объекта оценки

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 3. Табличка с номером дома



Фото 4. Окно Объекта оценки



Фото 5. Доступ Объекта оценки
с наб. Обводного канала



Фото 6. Отдельный вход со двора



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13. Транзитные трубы в помещении



Фото 14. Транзитные трубы в помещении

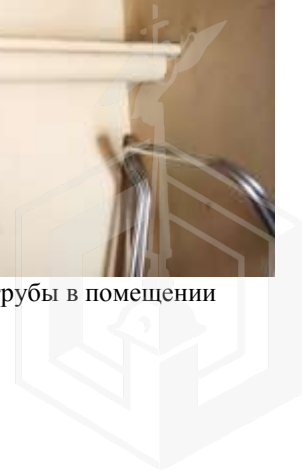




Фото 15. Технологический люк в ч.п.3



Фото 16.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 15.05.2023

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 63, литера А, помещение 7-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

В ч.п.3 расположен технологический люк; в помещении проходят транзитные трубы (всвязи с чем в помещении постоянная повышенная температура); излишняя влажность (всвязи с постоянными подтоплениями в подвале здания); сантехническое оборудование, осветительные и отопительные приборы не установлены. Стенки, ограждающие оцениваемое помещение от соседнего помещения 9-Н, выполнены из гипсокартона

1.10 Дополнения:



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.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (отдельный вход со двора, удобная планировка, расположение на 1 этаже, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта как помещение свободного назначения.

Следует отметить что:

- В помещении проходят транзитные трубы (всвязи с чем в помещении постоянная повышенная температура); излишняя влажность (всвязи с постоянными подтоплениями в подвале здания). В ч.п.3 расположен технологический люк. Стенки, ограждающие оцениваемое помещение от соседнего помещения 9-Н, выполнены из гипсокартона.

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом», входящего в состав ансамбля «Комплекс доходных домов Н.И. Львовой», 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».

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

2.5. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 400 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 260 000</i>	<i>1 540 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	41 176	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	1 680 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 512 000</i>	<i>1 848 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	49 412	

¹ 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.