

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
г. Санкт-Петербург, улица Подковырова, дом 22, литера А, помещение 1-Н, общая  
площадь 127,3 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003133:1088, подвал**

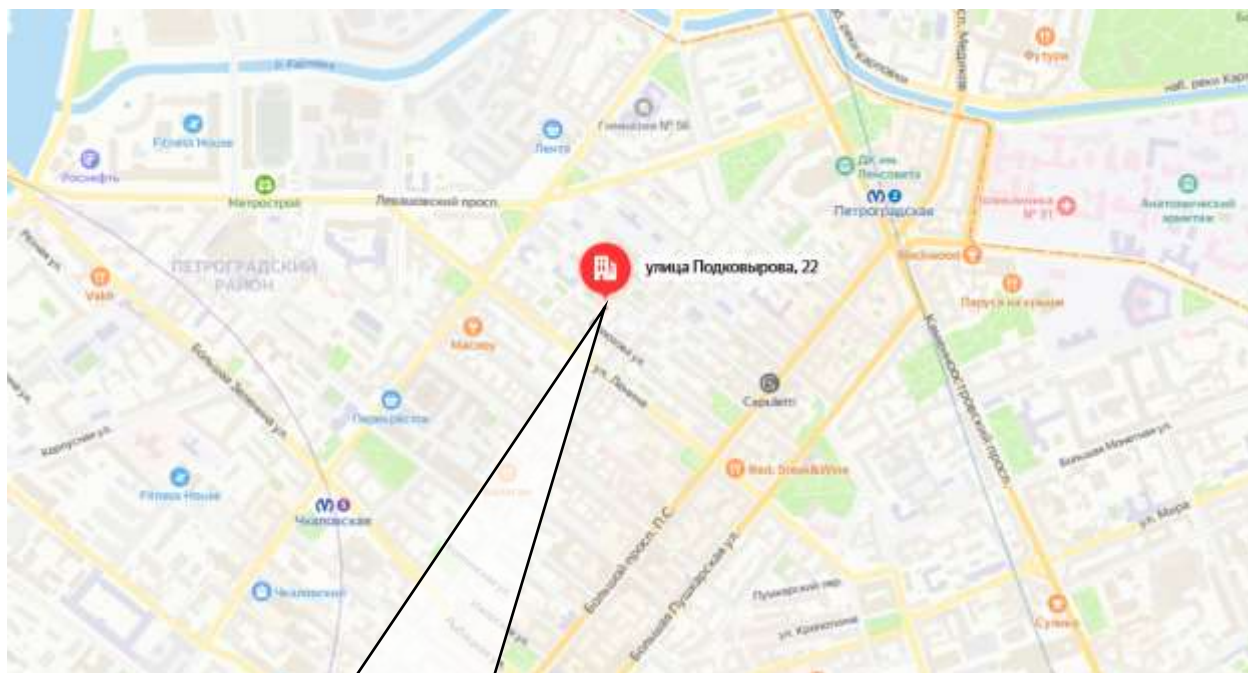
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.08.2023.
- 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	1913
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	5
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	78:07:0003133:1088
Общая площадь, кв. м	127,3
Полезная площадь, кв. м.	127,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,21 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: перегородка Доступ в ч.п.14 отсутствует, ч.п.14 заложена кирпичом; перегородки с дверным проемом между ч.п.2 и ч.п.10 демонтированы. перегородка с дверным проемом между ч.п.3 и ч.п.4 демонтирована. в стене между ч.п.4 пом. 1-Н и ч.п.1 ЛК оборудован дверной проем, установлена дверь; перегородка с дверным проемом между ч.п.10 и ч.п.13 демонтирована. в стене между ч.п.12 и ч.п.14 дверной проем заложена кирпичом.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	9 – во двор и на улицу – подвального типа
Вход (Отдельный /общий с жилыми /нежилыми со двора/с улицы/арки и др)	1 отдельный со двора. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	В здании: инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении проходят транзитные трубы
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 ул. Кропоткина. 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 Петроградском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – ул. Подковырова,</li> <li>▪ с юга – ул. Полозова,</li> <li>▪ с востока – Малый пр. ПС,</li> <li>▪ с запада – Чкаловский пр.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Малый пр. ПС) – 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 «Петроградская» расположена на расстоянии ≈ 0,80 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Подковырова
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 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)).

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 N 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».

\* 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).

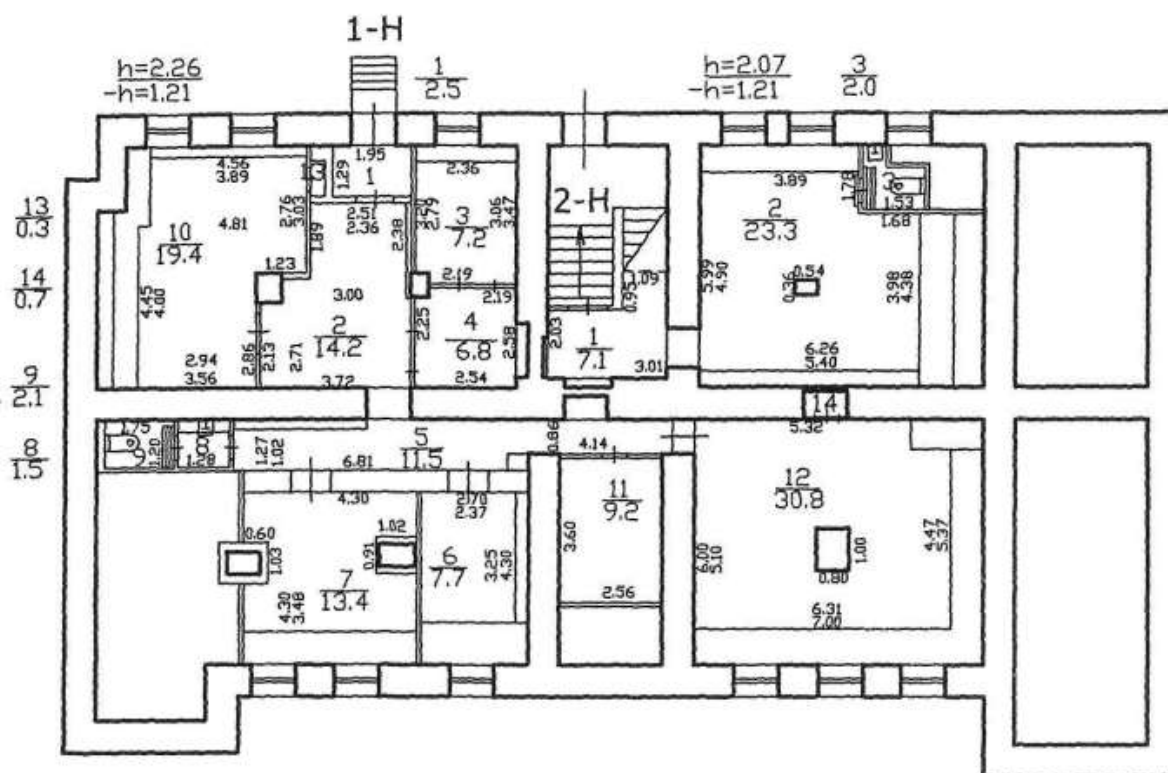
В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Выявленные ограничения (обременения) права:

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

#### 2.3.4. План объекта



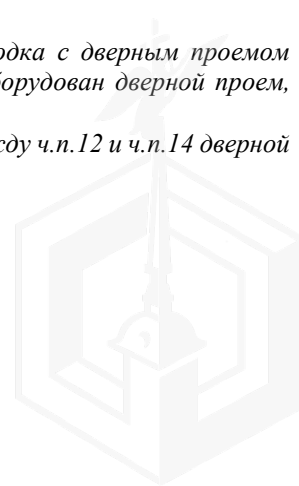
\*Выявленные перепланировки:

Доступ в ч.п.14 отсутствует, ч.п.14 заложена кирпичом;

Перегородки с дверным проемом между ч.п.2 и ч.п.10 демонтированы. перегородка с дверным проемом между ч.п.3 и ч.п.4 демонтирована. в стене между ч.п.4 пом. 1-Н и ч.п.1 ЛК оборудован дверной проем, установлена дверь.

Перегородка с дверным проемом между ч.п.10 и ч.п.13 демонтирована. в стене между ч.п.12 и ч.п.14 дверной проем заложен кирпичом.

Примечание: в помещении проходят транзитные трубы.



### 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, номерная табличка



Фото 2. Доступ Объекта оценки

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 3. Отдельный вход со двора



Фото 4. Отдельный вход со двора

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 5.



Фото 6.







Φοτο 7.



Φοτο 8.



Φοτο 9.



Φοτο 10.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта нежилого фонда

#### помещения

от 16.08.2023

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Подковырова, дом 22, литера А, помещение 1-Н.

Площадь: 127,3 кв. м.

Этаж: подвал, заглубление 1,21 м.

Высота: 2,26.

Входы: 1 отдельный со двора.

Окна: есть, 9 шт., во двор и на улицу, подвальные.

Кадастровый номер: 78:07:0003133:1088.

Состояние: удовлетворительное.

Инженерные коммуникации: в здании: центральные; в помещении: выявлены элементы электроснабжения, канализации, отопления, водоснабжения.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки:

Доступ в ч.п.14 отсутствует, ч.п.14 заложена кирпичом;

Перегородки с дверным проемом между ч.п.2 и ч.п.10 демонтированы. перегородка с дверным проемом между ч.п.3 и ч.п.4 демонтирована. в стене между ч.п.4 пом. 1-Н и ч.п.1 ЛК оборудован дверной проем, установлена дверь.

перегородка с дверным проемом между ч.п.10 и ч.п.13 демонтирована. в стене между ч.п.12 и ч.п.14 дверной проем заложено кирпичом.

Примечание: в помещении проходят 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 – 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:*

- высота потолков 2,26 м;
- 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 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>

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	4 680 000	
Диапазон стоимости, руб.	4 212 000	5 148 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	36 764	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	3 900 000	
Диапазон стоимости, руб.	3 510 000	4 290 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	30 636	

<sup>1</sup> 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.