

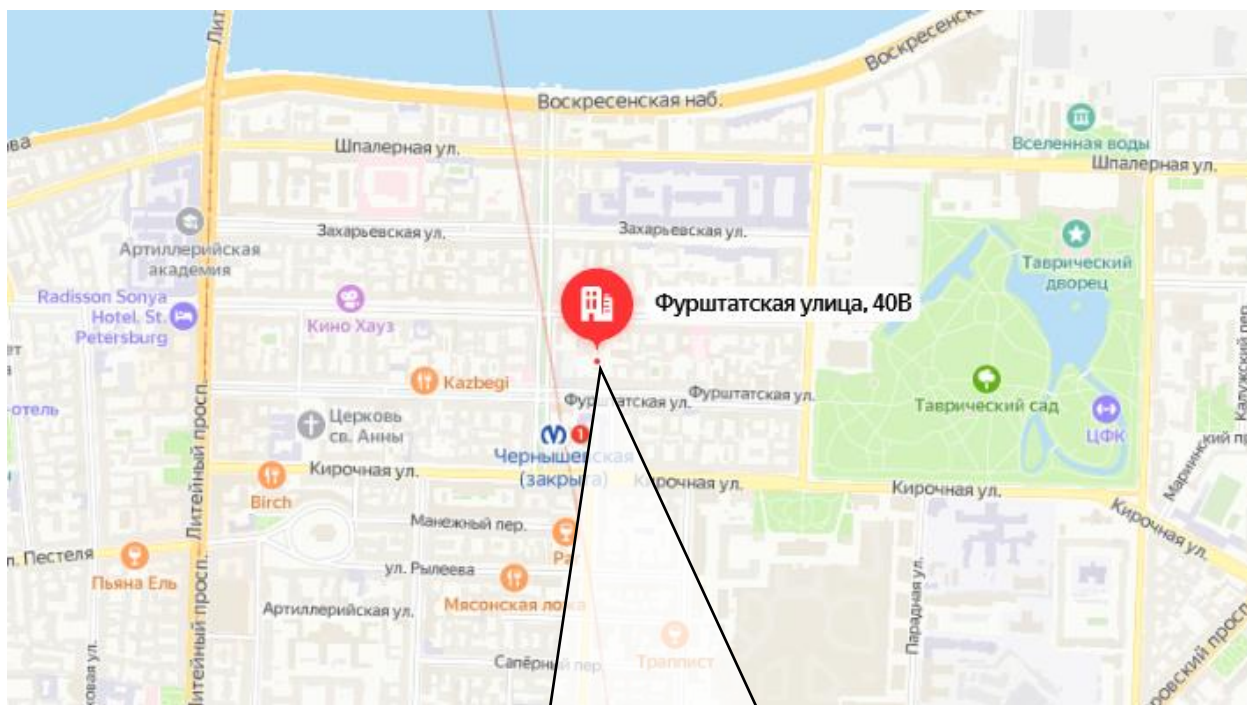
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 40, литера В, помещение 6-Н,  
общая площадь 36,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001201:2438, 1 этаж**

**1. Данные об отчете.**

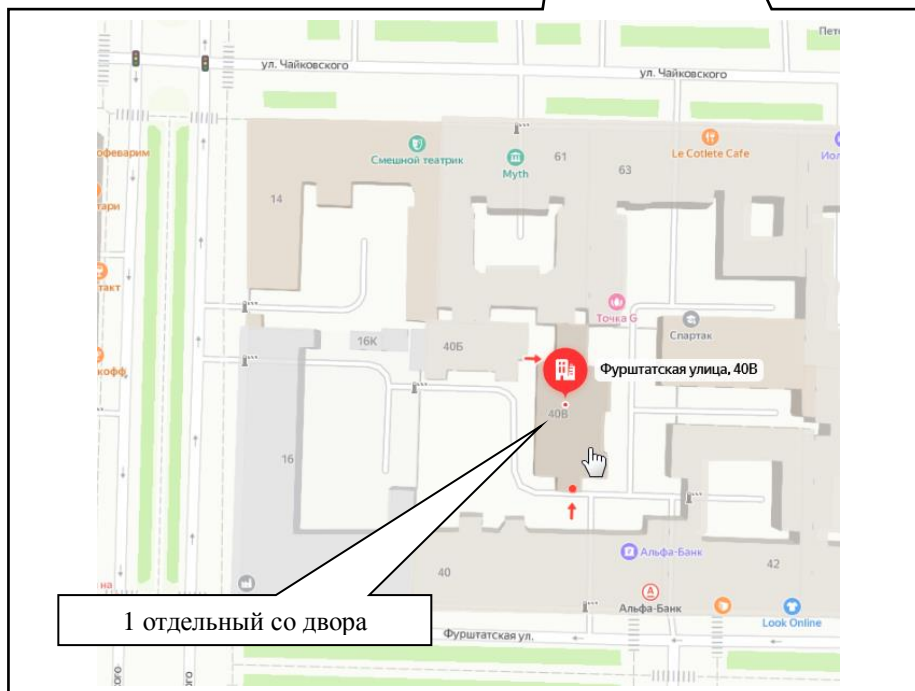
- 1.1. Дата проведения оценки: 22.12.2023.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**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	1916
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	4
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	78:31:0001201:2438
Общая площадь, кв. м	36,8
Полезная площадь, кв. м.	36,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в помещении установлено сантехническое оборудование; оконные проемы в ч.п.1 защиты
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 – во двор – стандартное
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, Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	3,47 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении проходят транзитные трубы, с запорной арматурой
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 внутри квартала. 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"> <li>▪ с севера – Чайковского ул.,</li> <li>▪ с юга – Фурштатской ул.,</li> <li>▪ с востока – Потемкинской ул.,</li> <li>▪ с запада – пр. Чернышевского.</li> </ul> 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 ≈ 0,22 м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Фурштатской 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.

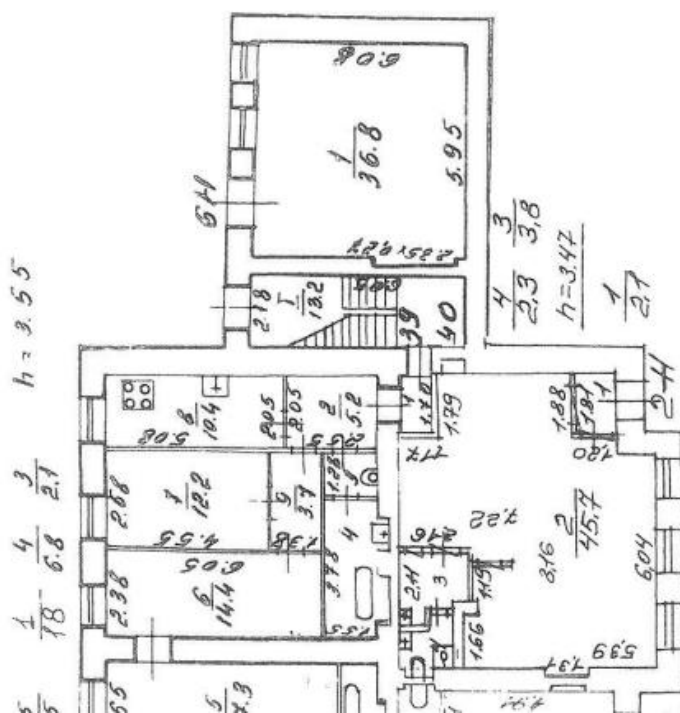
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1917-1918 гг. находилось центральное бюро петроградских профсоюзов», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 03.02.2017 № 07-19-39/17, 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».

Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с разделом 2 «Требования к сохранению объекта культурного наследия» и разделом 6 «Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» охранного обязательства.



### 2.3.4. План объекта



\* Выявленные перепланировки: в помещении установлено сантехническое оборудование; оконные проемы в ч.п.1 защиты



### 2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

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

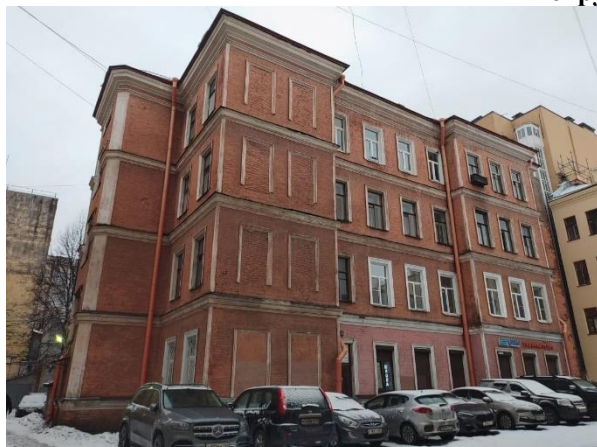


Фото 1. Вид здания Объекта оценки



Фото 2. Табличка с номером дома

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



Фото 3. Доступ Объекта оценки. Отдельный вход со двора

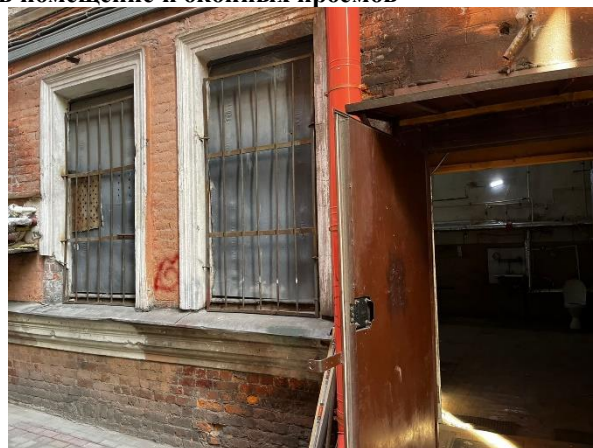


Фото 4. Окна Объекта оценки

#### **Внутреннее состояние Объекта оценки**

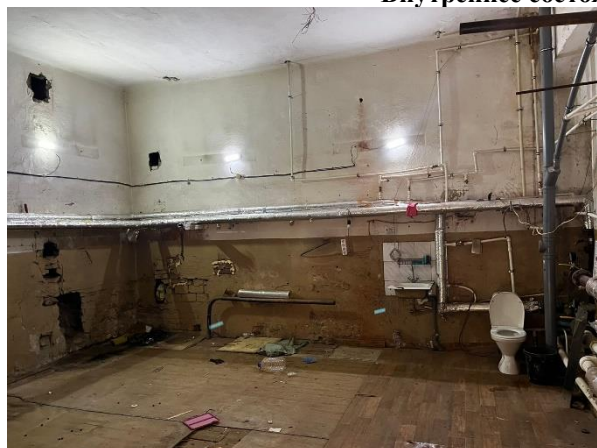


Фото 5.

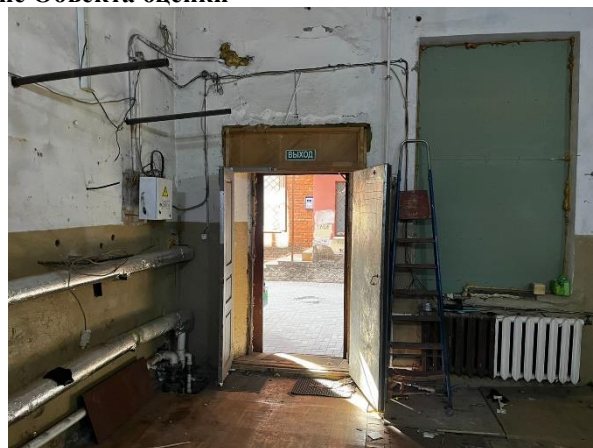


Фото 6.





Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 22.12.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 40, литера В, помещение 6-Н.

Площадь: 36,8 кв. м.

Этаж: 1.

Высота: 3,47 м.

Входы: 1 отдельный со двора.

Окна: 2 – во двор – стандартное.

Кадастровый номер: 78:31:0001201:2438.

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

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в помещении установлено сантехническое оборудование; оконные проемы в ч.п.1 защиты.

Примечание: В помещении проходят транзитные трубы, с запорной арматурой.

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 объектом культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1917-1918 гг. находилось центральное бюро петроградских профсоюзов», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 03.02.2017 № 07-19-39/17, 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».

Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с разделом 2 «Требования к сохранению объекта культурного наследия» и разделом 6 «Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» охранного обязательства.

## 2.6. Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>4 920 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>4 428 000</i>	<i>5 412 000</i>
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	133 696	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	4 100 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>3 690 000</i>	<i>4 510 000</i>
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	111 413	

<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. 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.