

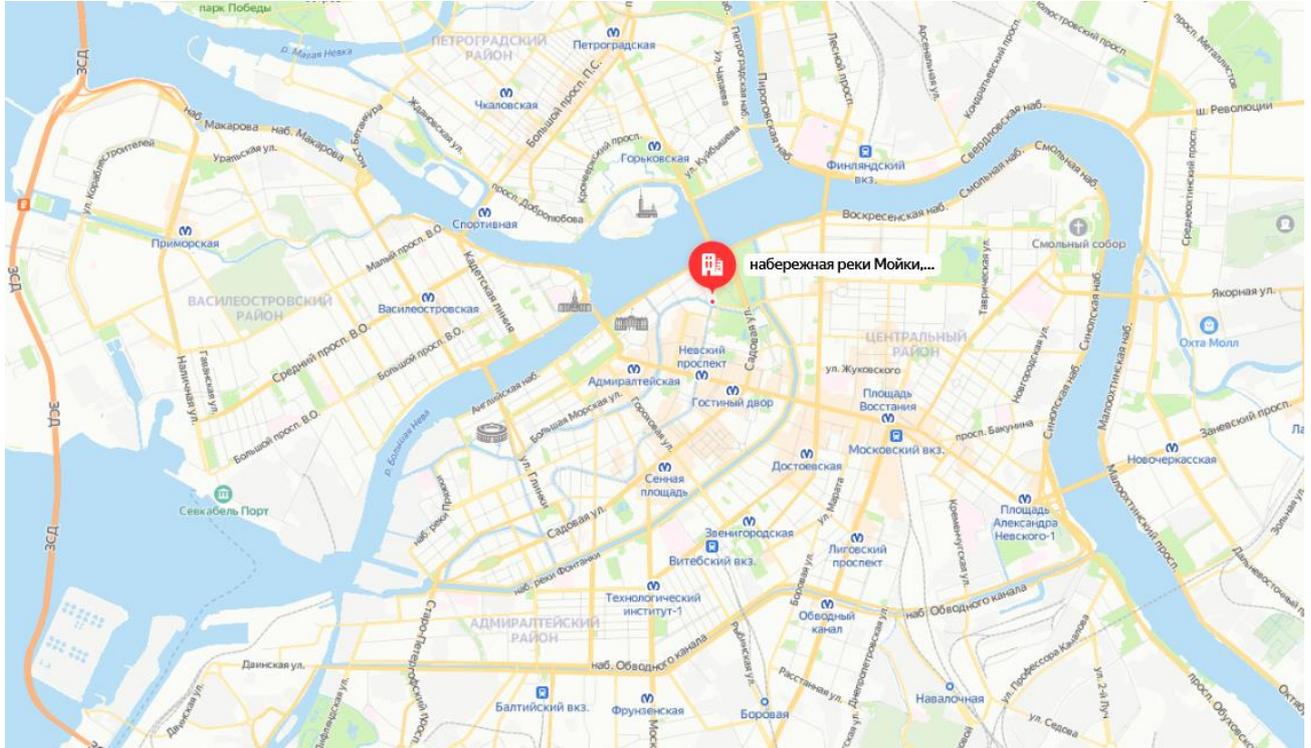
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:
Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 1/8, литера А, помещение 43-Н**

1. Данные об отчете

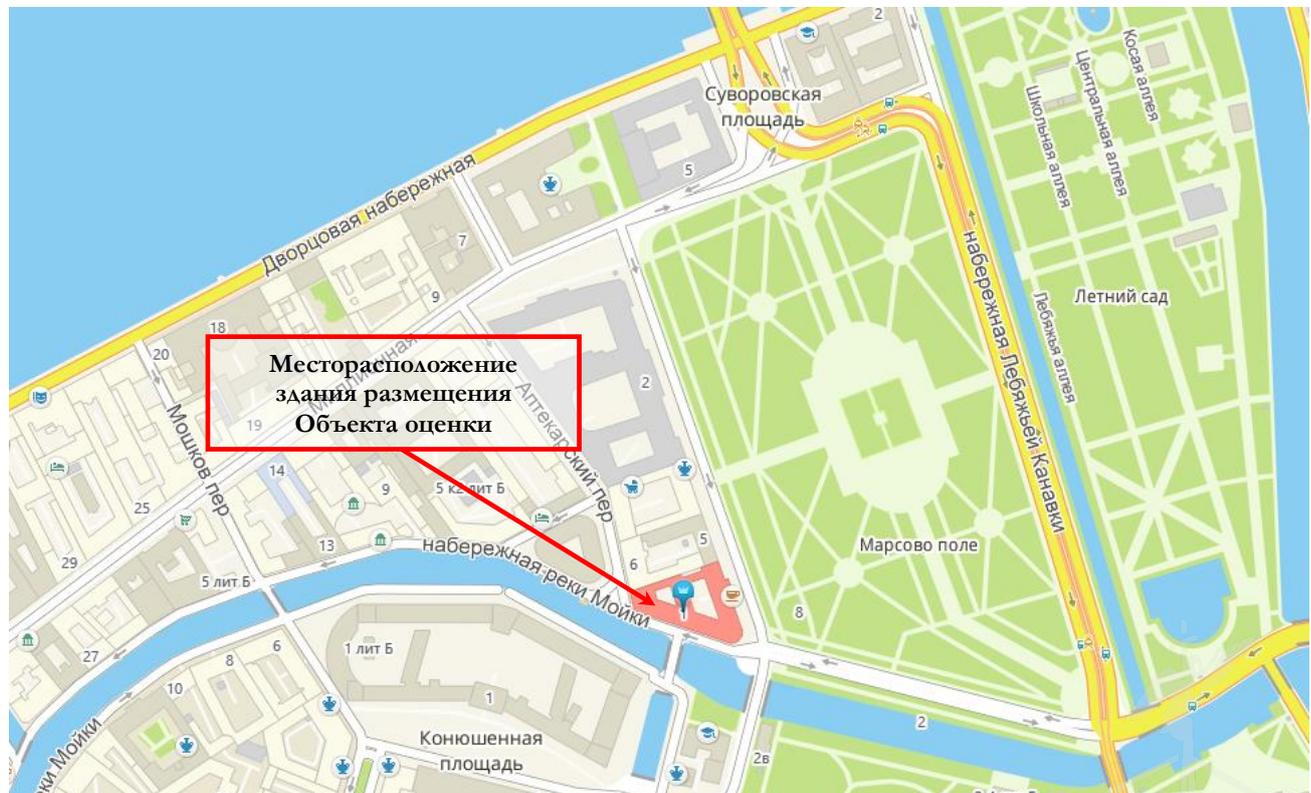
- 1.1. Дата проведения оценки: 17 января 2024 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС





Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001102:3003
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1828 (согласно данным публичной кадастровой карты)
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

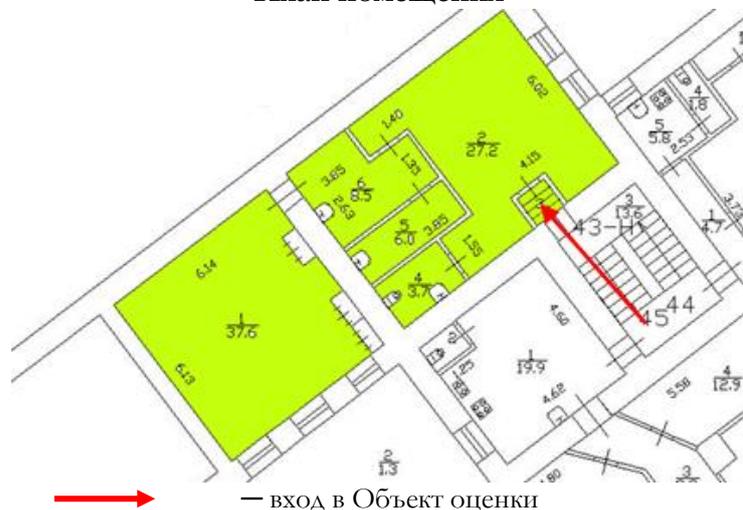
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 01.04.2022 б/н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001102:3248	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 01.04.2022 б/н
Общая площадь, кв. м	84,5	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 01.04.2022 б/н
Занимаемый объектом этаж	2 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 01.04.2022 б/н
Высота помещения	2,35 м	в соответствии с планом этажа
Состояние (по осмотру)	нормальное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	двойные створные, на некоторых окнах решетки, ориентация – во двор	по данным визуального осмотра и согласно плану этажа
Вход	общий вход со двора из-под арки (парадная жилого дома)	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.03.2021 г.
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.03.2021 г.
Наличие перепланировок	визуально не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.03.2021 г.
Текущее использование	не используется	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.03.2021 г.

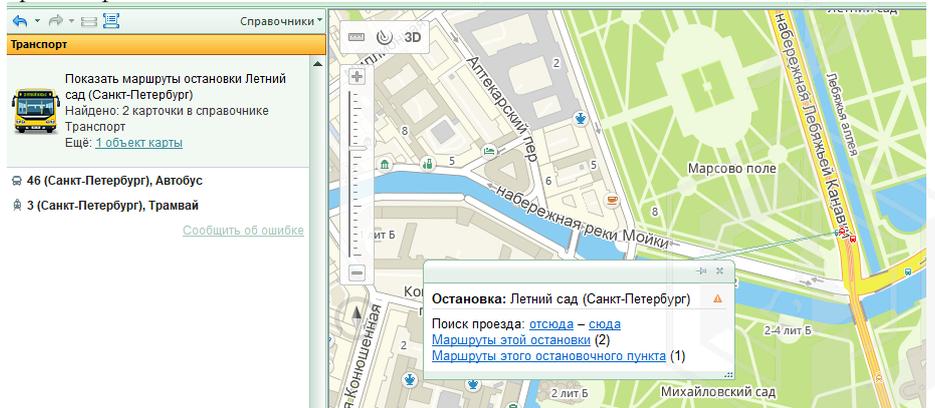
¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/39643/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

План помещения

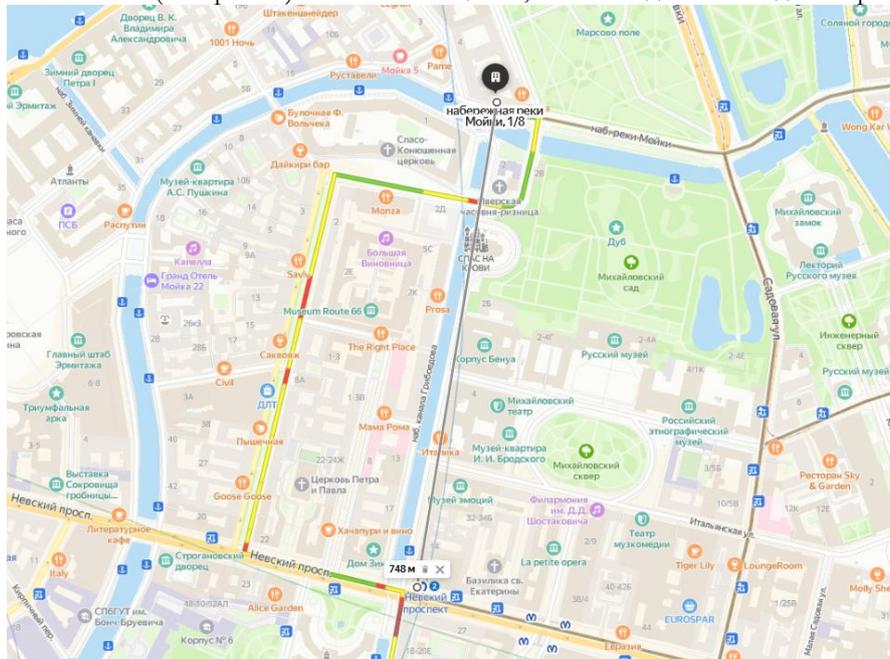


— вход в Объект оценки

2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, является угловым, расположено на пересечении улиц: набережная реки Мойки, Марсово поле, Аптекарский переулок. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (интернет-магазин авторской одежды, магазин «Head At Nab», магазин «LadaTextile» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сервисные), а этажи выше – офисные (сервисные) или жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой и общественно-деловой застройкой. Основу составляют 5-7 этажные здания исторической застройки, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Уникальность местоположения Объекта оценки обусловлена, прежде всего, пешей доступностью таких памятников архитектуры и истории, как Дворцовая площадь и Зимний дворец (Государственный Эрмитаж), Генеральный штаб, а также исторически сложившиеся культурно-досуговые доминанты района как Мраморный дворец, Марсово поле, Летний и Михайловский сады, Михайловский дворец, Инженерный замок, Храм Спаса-на-Крови, Исаакиевская площадь и Исаакиевский собор, Адмиралтейство. В районе расположения Объекта оценки имеется множество объектов социального назначения (дошкольные и общеобразовательные учреждения, медицинские учреждения и другие).</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен на втором этаже жилого здания. Вход в помещение через парадную жилого дома. Проход к парадной осуществляется со стороны Марсова поля.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Объект оценки расположен внутриквартально, поэтому интенсивность пешеходных и транспортных потоков в локации Объекта оценки характеризуется как низкая. Высокая интенсивность пешеходных и транспортных потоков характерна всех близлежащих улиц. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на набережной Лебяжьей канавки (остановка Летний сад) на удалении около 5 минут пешком от Объекта оценки, где курсируют следующие маршруты общественного транспорта:</p> 

Ближайшая станция метро «Невский проспект» расположена на расстоянии около 748 м (по прямой) от Объекта оценки, согласно данным Яндекс-карты.



2.4. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН б/н от 01.04.2022 года существует ограничение прав и обременение объекта недвижимости. На основании распоряжения об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения №40-270, выданном КГИОП 20.09.2016 объект нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д. 1/8, литера А, пом. 43-Н является объектом культурного наследия. Дата государственной регистрации 01.04.2022 года. Номер государственной регистрации – 78:31:0001102:3248-78/011/2022-1/.

Согласно Письму КГИОП от 10.03.2022 № 01-43-3135/22-0-1 Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Дом Антонова» («дом Адамینی»). Охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 20.09.2016 № 40-270.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д. 1/8, литера А, пом. 43-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи: Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Дом Антонова» («дом Адамینی»), охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 20.09.2016 № 40-270, 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».

2.5. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Миллионная улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Вид на Мраморный переулочек и Дворцовую набережную)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Мойки)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. канала Грибоедова)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Аптекарский переулок)

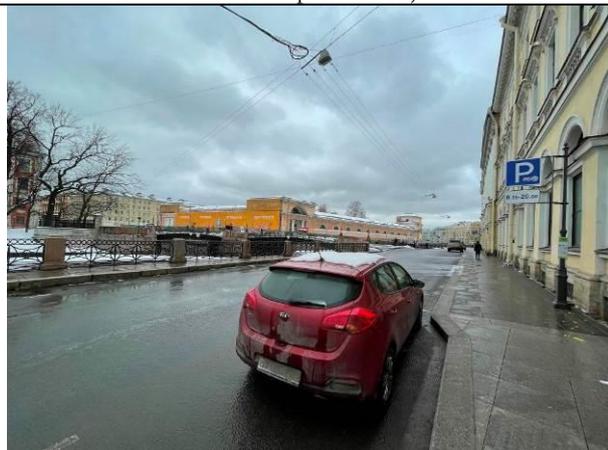


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Мойки)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Марсово поле)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Адрес Объекта оценки



Фото 14. Адрес Объекта оценки (с марсово поля)



Фото 15. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Оконная группа Объекта оценки



Фото 17. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутривдворовая территория Объекта оценки

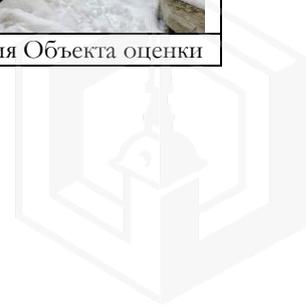




Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки

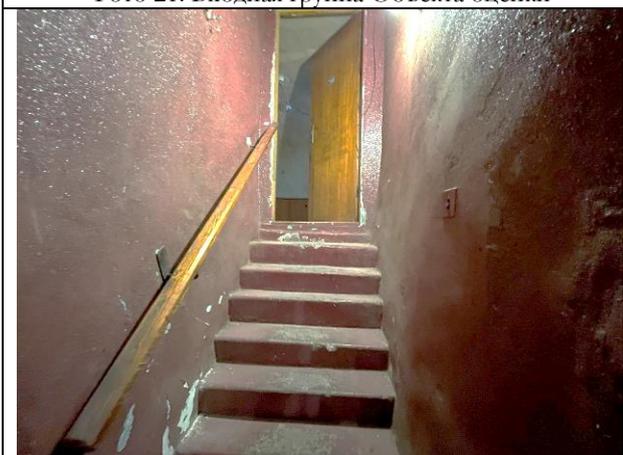


Фото 23. Входная группа Объекта оценки

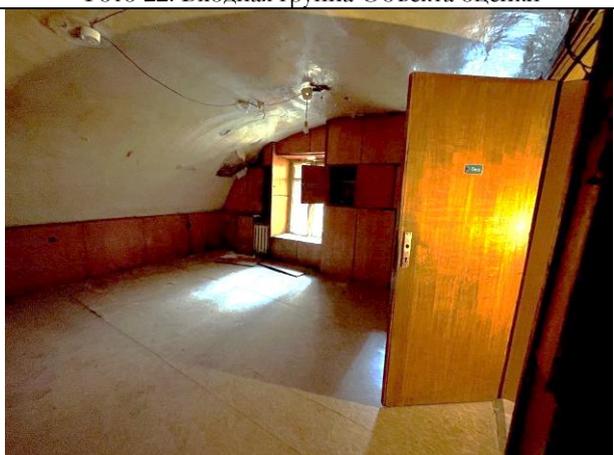


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки

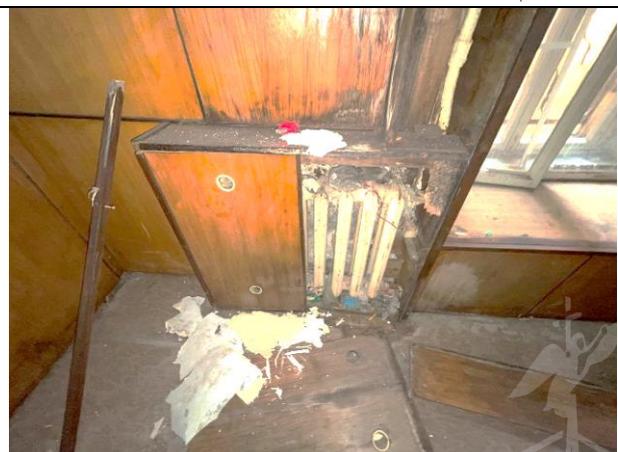


Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Вид из окна (внутридворовая территория Объекта оценки)

2.6. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 17 «января» 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 1/8, литера А, помещение 43-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001102:3248	84,5	Второй*	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора из-под арки (парадная жилого дома);
- Занимаемый этаж – второй, лифта нет
- Состояние: нормальное.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова Я. А.</i>



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 43-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на набережной реки Мойки в доме №1/8, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – второй, площадь составляет 84,5 кв. м. Вход в помещение – общий со двора из-под арки (парадная жилого дома). Состояние характеризуется как нормальное. Объект оценки инженерно обеспечен (электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление).
- Здание, в котором расположен Объект оценки, является угловым, расположено на пересечении улиц: набережная реки Мойки, Марсово поле, Аптекарский переулок. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (интернет-магазин авторской одежды, магазин «Head At Hat», магазин «LadaTextile» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сервисные), а этажи выше – офисные (сервисные) или жилые помещения.
- Уникальность местоположения Объекта оценки обусловлена, прежде всего, пешей доступностью таких памятников архитектуры и истории, как Дворцовая площадь и Зимний дворец (Государственный Эрмитаж), Генеральный штаб, а также исторически сложившиеся культурно-досуговые доминанты района как Мраморный дворец, Марсово поле, Летний и Михайловский сады, Михайловский дворец, Инженерный замок, Храм Спаса-на-Крови, Исаакиевская площадь и Исаакиевский собор, Адмиралтейство.
- Доступ к Объекту оценки не ограничен. Объект оценки расположен внутриквартально, поэтому интенсивность пешеходных и транспортных потоков в локации Объекта оценки характеризуется как низкая. Высокая интенсивность пешеходных и транспортных потоков характерна всех близлежащих улиц.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения (второй этаж расположения), позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

4. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 800 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	104 142
Диапазон стоимости, руб.	7 920 000 – 9 680 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	7 333 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	86 785

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки выставлялся³ на торги Российского аукционного дома и не был продан.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

³ https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=715878

https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=737566

https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=700913

https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=677246

https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=664225

https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=645745

