

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенного нежилого помещения по адресу:

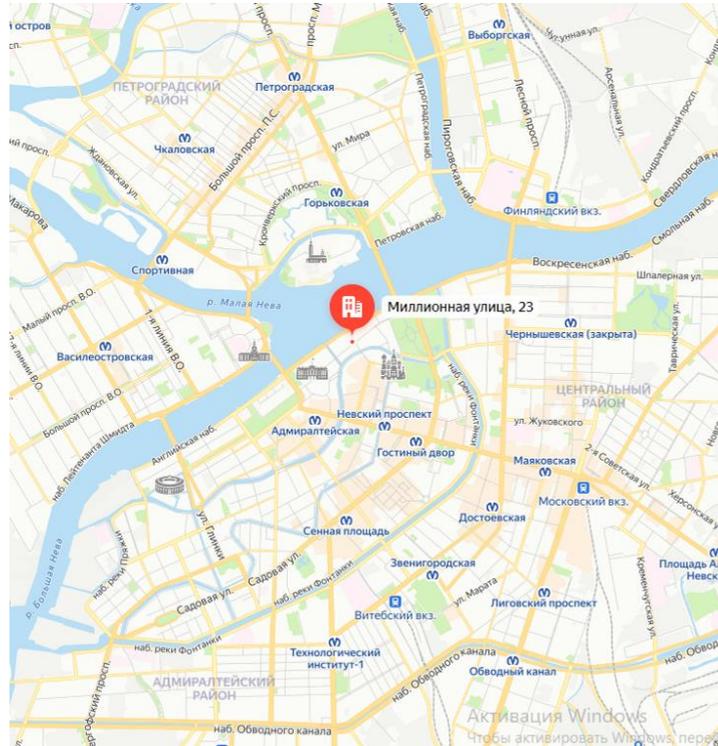
Санкт-Петербург, улица Миллионная, дом 23, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата оценки: 15 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 сайта в сети интернет Яндекс Карта



## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Кадастровый номер                   | 78:31:0001017:1007                                      |
| Тип здания                          | капитальное   |
| Материал                            | кирпичные   |
| Состояние по осмотру                | работоспособное   |
| Год постройки                       | 1877  |
| Год последнего капитального ремонта | н/д   |
| Этажность                           | 5   |
| Инженерная обеспеченность           | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

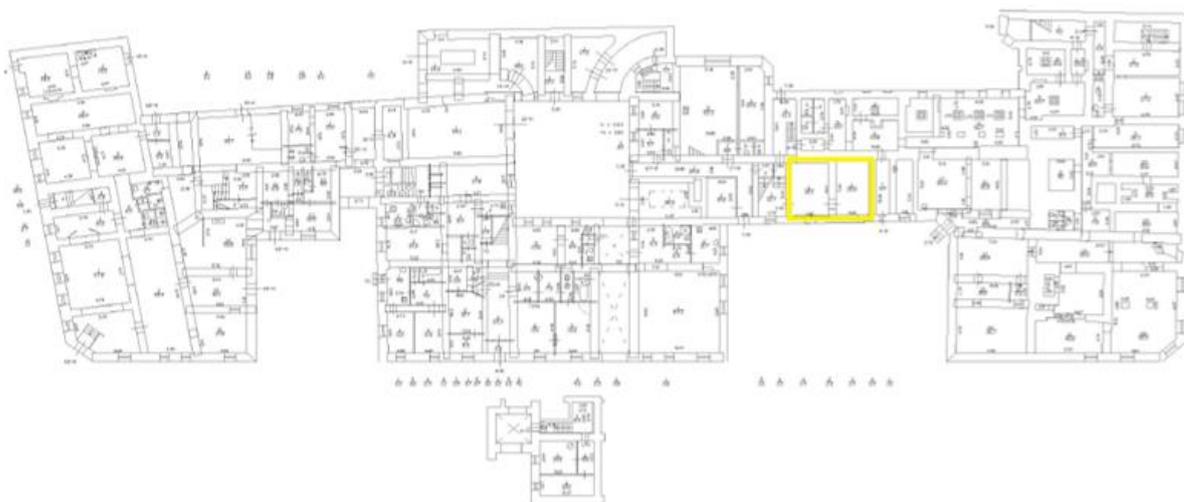
|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| Вид объекта               | встроенное нежилое помещение  | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.11.2023г. № КУВИ-001/2023-248393031          |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001017:1114  | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.11.2023г. № КУВИ-001/2023-248393031          |
| Общая площадь, кв. м      | 38,9  | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.11.2023г. № КУВИ-001/2023-248393031          |
| Занимаемый объектом этаж  | цокольный   | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.11.2023г. № КУВИ-001/2023-248393031          |
| Состояние (по осмотру)    | удовлетворительное  | согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.11.2023 г. и данным визуального осмотра |
| Оконные проемы            | есть  | согласно данным визуального осмотра   |
| Вход                      | общий с закрытого двора и общий с открытого двора (открытый двор от улицы отделен забором с калиткой и воротами)  | согласно данным визуального осмотра   |
| Инженерные коммуникации   | электроснабжение, водоснабжение, канализация (отопление помещения может осуществляться с помощью транзитных труб и электроприборов)   | согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.11.2023 г. и данным визуального осмотра |
| Текущее использование     | не используется, свободно от имущества третьих лиц в помещении проходят транзитные трубы  | согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.11.2023 г. и данным визуального осмотра |
| Наличие перепланировок    | выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none"><li>○ в ч.п.2 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз),</li><li>○ в ч.п.1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.,</li><li>○ оконный проем в ч.п. 1 зашит,</li><li>○ в ч.п. 2 установлены перегородки с дверями, образованы две новые ч.п., в одном из образованных частей оборудован санузел,</li><li>○ оконный проем в ч.п. 2 заложен.</li></ul> | согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.11.2023 г. и данным визуального осмотра |

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

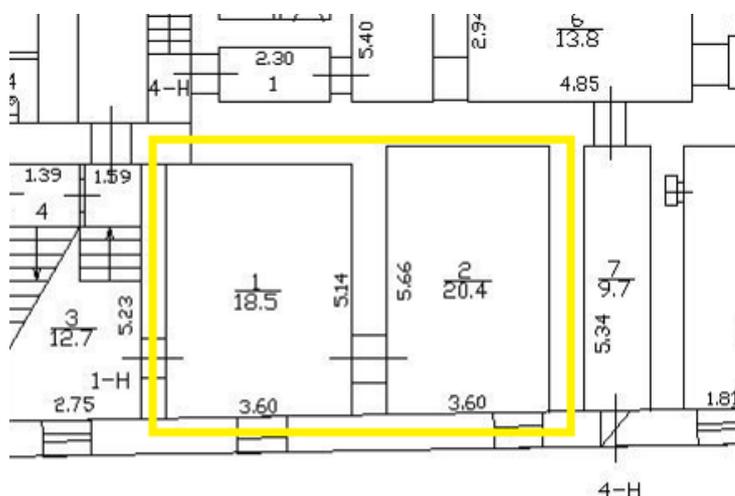


## План этажа

подвал, цокольный и I этаж



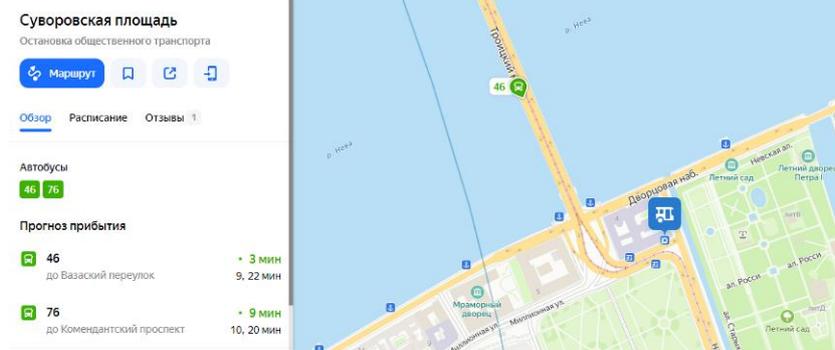
## План помещения



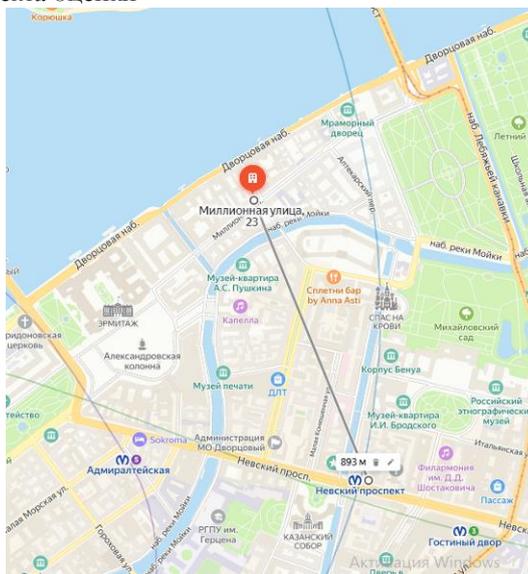
### 2.3.2. Описание локального окружения

|   |   |
|---|---|
| <p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p> | <p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» на пересечении Миллионной улицы и Мошкова переулка.<br/>Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и кафе. В ближайшем окружении находятся: кофейня «ЧАО какао», кафе «Троицкий мост», ресторан «1001 ночь» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – квартиры или апартаменты (мини-гостиницы).</p> |
| <p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>                        | <p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-5-этажной исторической застройкой города XVIII-XIX веков.</p>   |
| <p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>     | <p>В окружении объекта имеется множество объектов культуры и искусства Санкт-Петербурга: Эрмитаж, Марсово поле, Дворцовая набережная, Спас-на Крови и др.<br/>В районе расположения Объекта оценки имеется много объектов рекреации, дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>  |
| <p>Наличие парковки</p>   | <p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>  |
| <p>Транспортная доступность</p>   | <p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Миллионная и Мошков переулок в районе расположения Объекта оценки характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка</p>  |

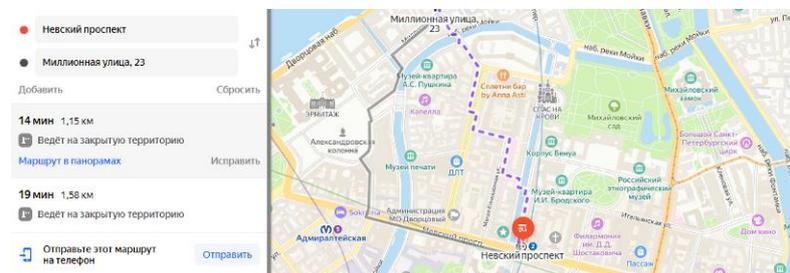
общественного транспорта «Суворовская площадь» расположена на удалении 760 метров (9 минут пешком), где курсируют:



Ближайшая станция метро «Невский проспект» расположена на удалении около 893 метра от Объекта оценки



Пешеходный же маршрут займет примерно 14 минут



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.11.2023г. № КУВИ-001/2023-248393031 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 10.11.2023 № 01-43-27013/23-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 23, литера А, помещение 1-Н, на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Лицевой жилой флигель по Мошкову переулку», входящего в состав ансамбля «Особняк и доходный дом Г.А. Черткова»

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.



## Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(набережная реки Мойки)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Дворцовая набережная)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Зимняя канавка)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Круглый переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Мошков переулок, вход с Мошкова переулка)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Миллионная улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Адрес Объекта оценки

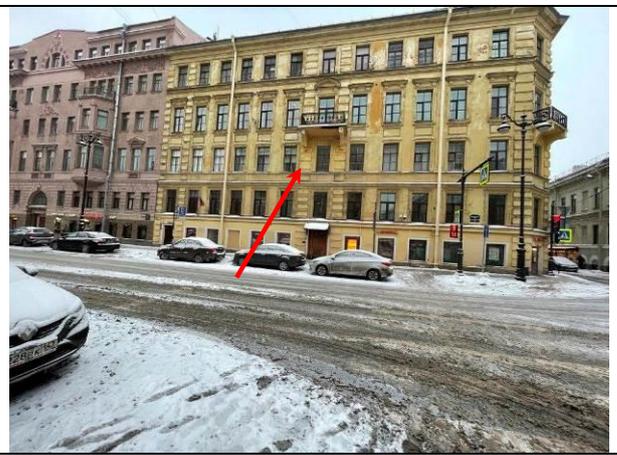


Фото 10. Вид здания Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Входная группа Объекта оценки (общий со двора)



Фото 15. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки (общий со двора)





Фото 17. Проход к Объекту оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Лестничная клетка Объекта оценки



Фото 20. Лестничная клетка Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

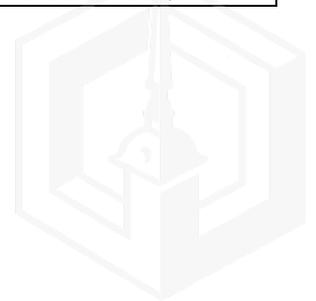




Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



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. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 15 «января» 2024 года

1. Адрес объекта:  
Санкт-Петербург, Миллионная улица, д. 23, литера. А, пом. 1-Н
2. Данные по помещению:

| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занятый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации* |      |     |      |
|---|-----------------------------|----------------|--------------|-----------|--------------|-----------|---------------|------|-----|------|
|   |                             |                |              |           |              |           | Эл.           | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 78:01:0001017:1114          | 38,9           | цоколь       | -         | +            | -         | +             | +    | +   | +    |

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: есть два общих входа с закрытого двора и общий вход с открытого двора (открытый двор от улицы отделен забором с калиткой и воротами);
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации. Через помещение проходят транзитные трубы.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц,
- в ч.п.2 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз),
- в ч.п.1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.,
- оконный проем в ч.п. 1 зашит,
- в ч.п. 2 установлены перегородки с дверями, образованы две новые ч.п., в одном из образованных частей оборудован санузел,
- оконный проем в ч.п. 2 заложен.

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



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Миллионной улице в доме №23, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 38,9 кв. м. Вход в помещение – два общих со двора и один со стороны улицы с открытого двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы есть. Объект инженерно-обеспеченный.
- В окружении объекта имеется множество объектов культуры и искусства Санкт-Петербурга: Эрмитаж, Марсово поле, Дворцовая набережная, Спас-на Крови и др.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии» на пересечении Миллионной улицы и Мошкова переулка.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и кафе. В ближайшем окружении находятся: кофейня «ЧАО какао», кафе «Троицкий мост», ресторан «1001 ночь» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – квартиры или апартаменты (мини-гостиницы).

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

## 2.6. Результаты проведения оценки\*

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b> | <b>3 200 000</b>      |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС                   | 82 262                |
| Диапазон стоимости, руб.                                    | 2 880 000 – 3 520 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС       | 2 666 666,67          |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС                  | 68 552                |

\*

Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

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.

