

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

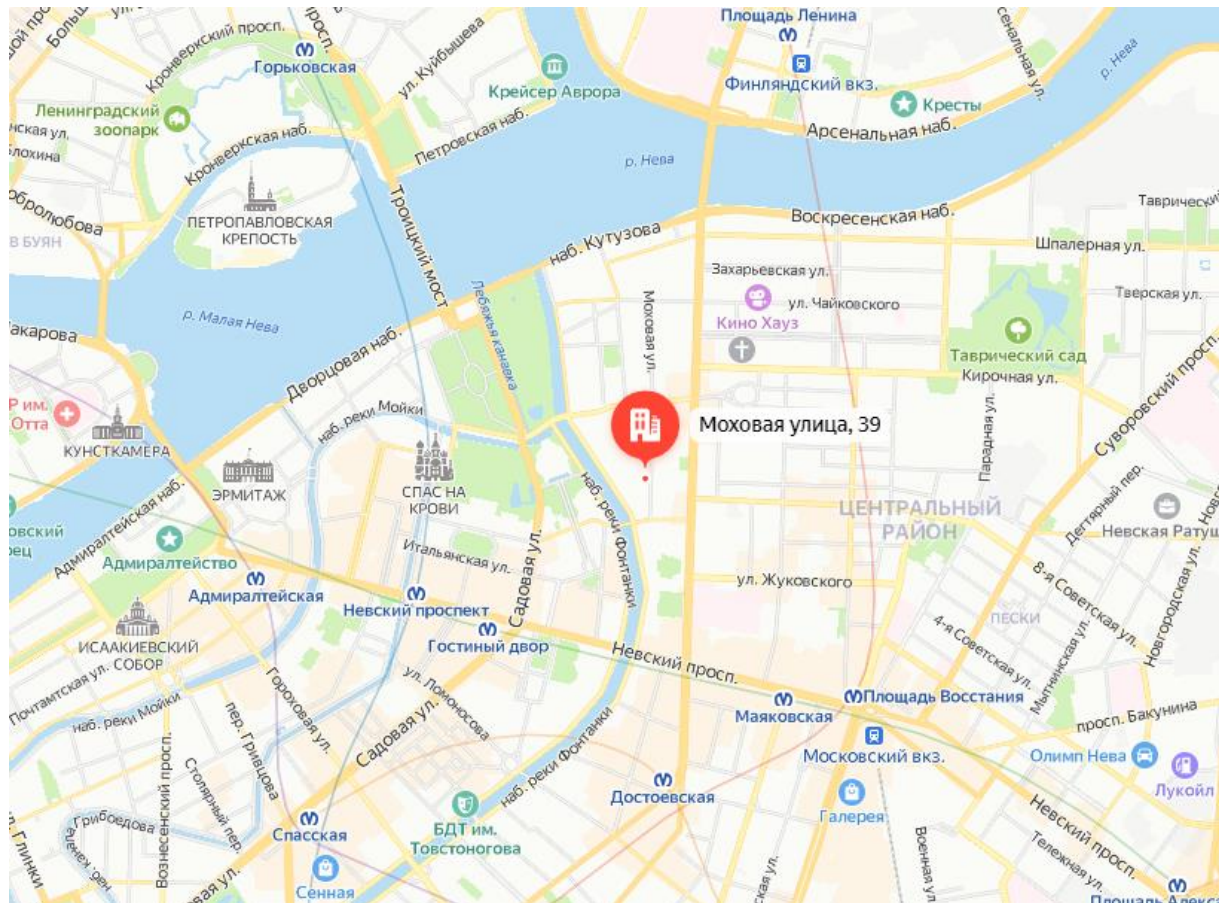
Санкт-Петербург, улица Моховая, дом 39, литера. А, помещение 73-Н

1. Данные об отчете

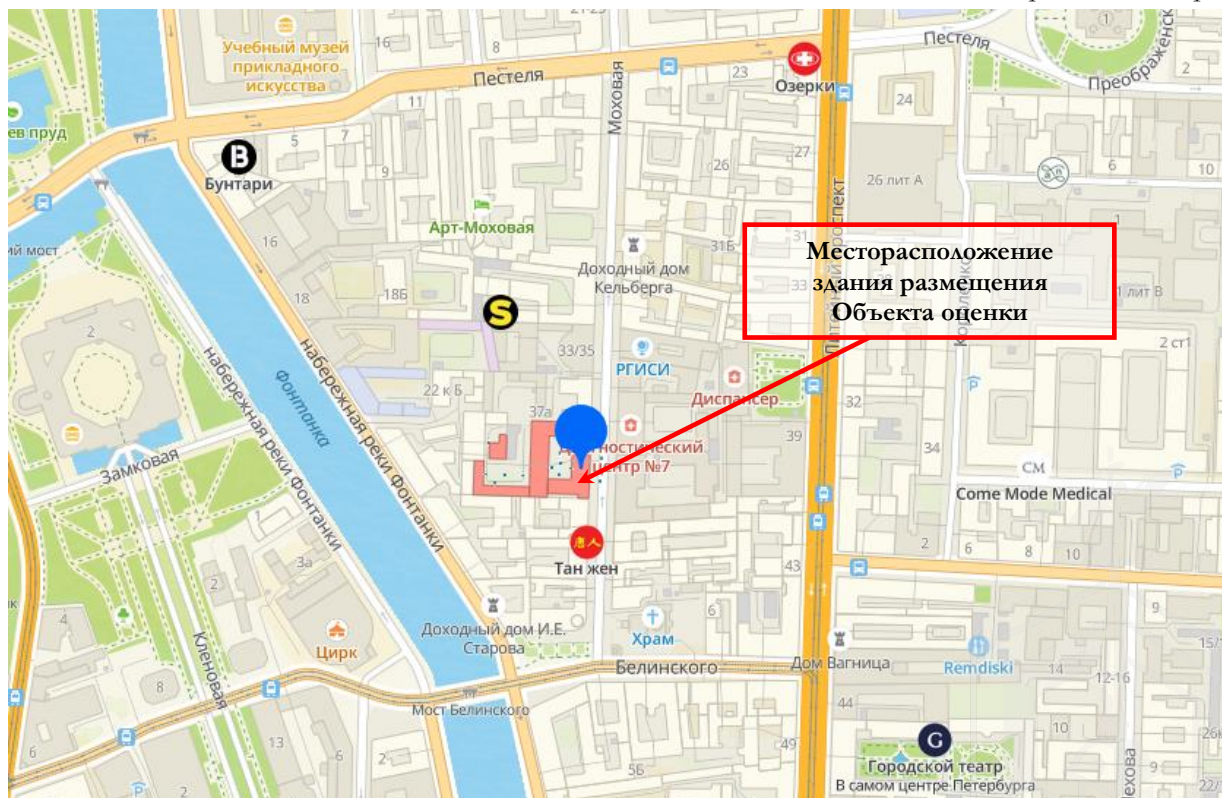
- 1.1. Дата оценки: 21 февраля 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001189:2041
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1822
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5 (в том числе подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

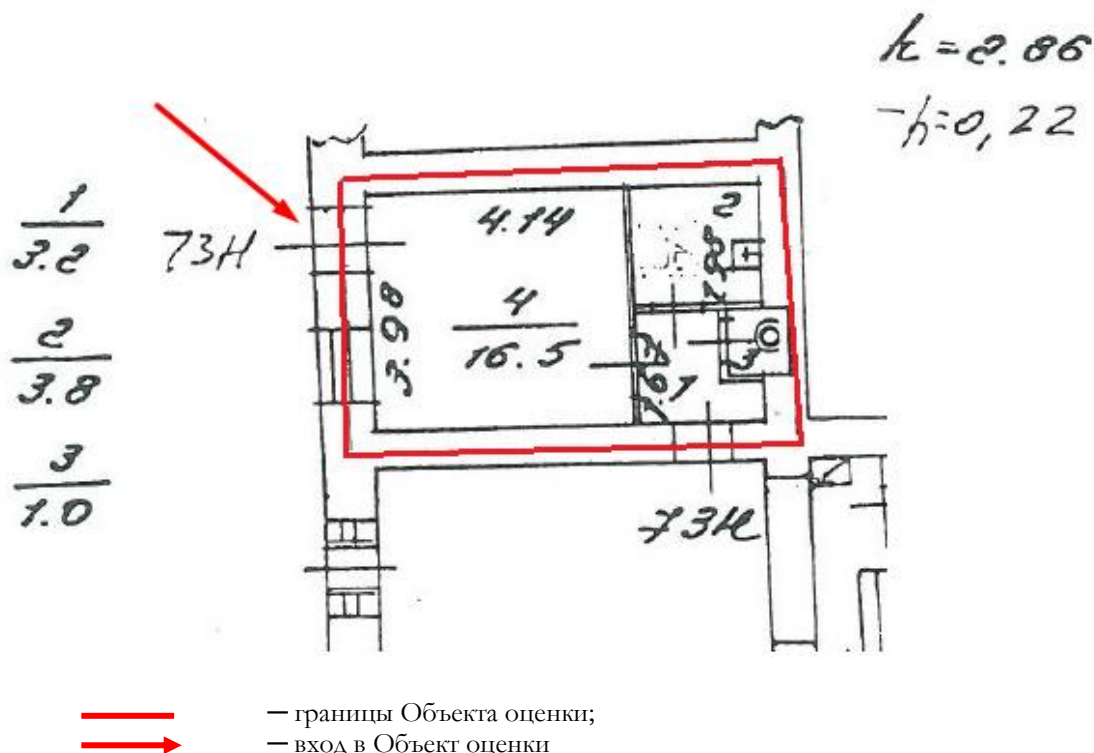
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261439456
Кадастровый номер объекта	78:31:0001189:2959	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261439456
Общая площадь, кв. м	24,5	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261439456
Занимаемый объектом этаж	цокольный	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261439456
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный с улицы, общий с улицы (заложен)	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц в ч.п.2 демонтировано сантехническое оборудование; в ч.п.3 установлено сантехническое оборудование;	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	в стене между ч.п.1 и ч.п.II ЛК дверной проем зашит; перегородка с дверными проемами между ч.п.1,2,4 демонтированы	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.01.2024 г.

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



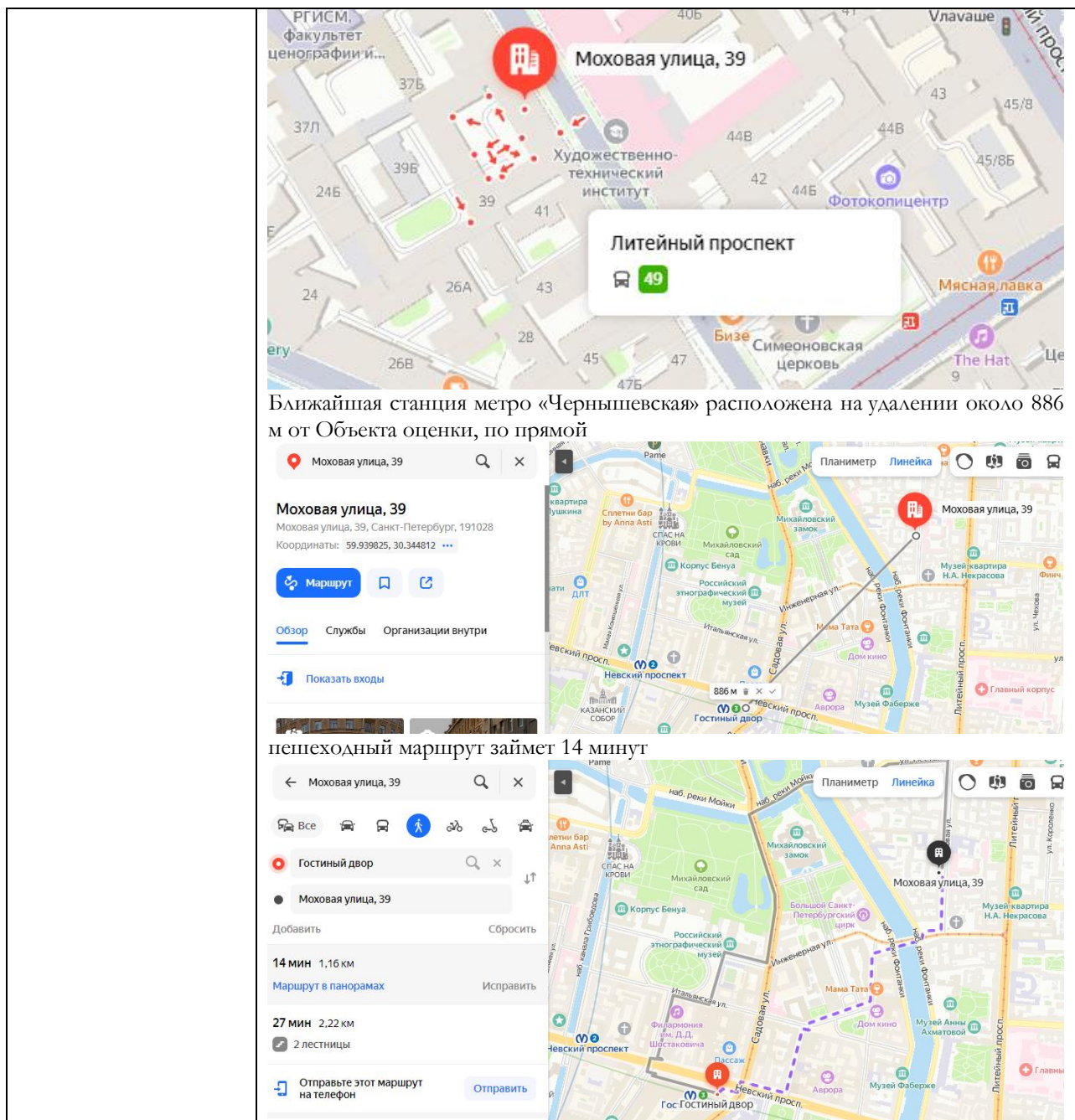
План помещения



2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии» Моховой улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, магазины, рестораны и кафе. В ближайшем окружении находятся: кафе «Явкофе», кофейня «Noetic», продовольственный магазин, и другие коммерческие организации. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены сад Даниила Гранина. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Моховая улица в районе расположения Объекта оценки характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Движение транспорта по Моховой улице является односторонним в направлении от улицы Белинского до улицы Пестеля. Ближайшая остановка общественного транспорта «Моховая улица» расположена на удалении около 100 метров (3 минута пешком), на улице Белинского, где курсируют:





2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261439456 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 17.11.2023 № 01-43-27608/23-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 39, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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".



Фотографии объекта оценки

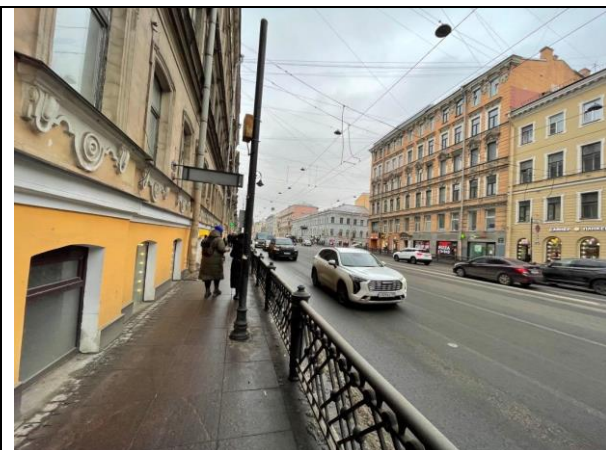


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Литейный проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Соляной переулок)

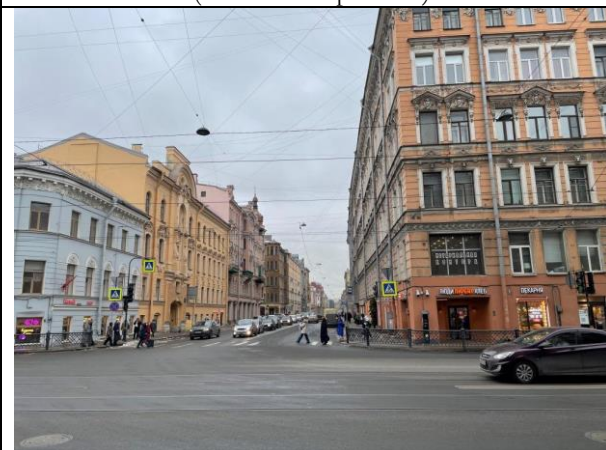


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Некрасова)

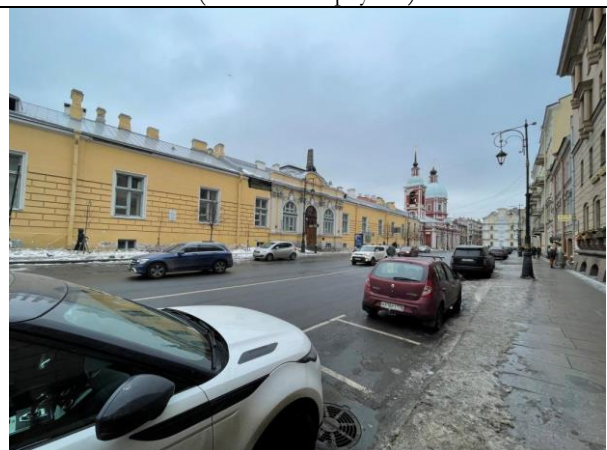


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Пестеля)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная реки Фонтанки)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Белинского)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Моховая)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки

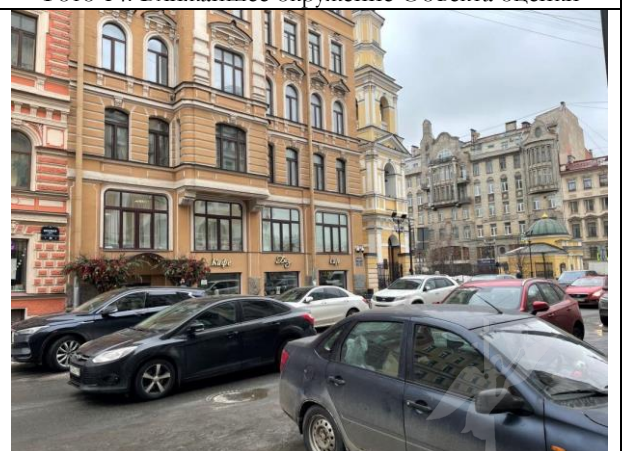


Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки

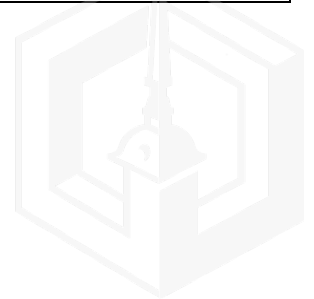




Фото 17. Адрес Объекта оценки



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 19. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Оконная группа Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

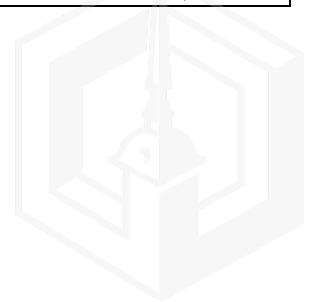




Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Входная группа Объекта оценки



Фото 28. Лестничный проём Объекта оценки

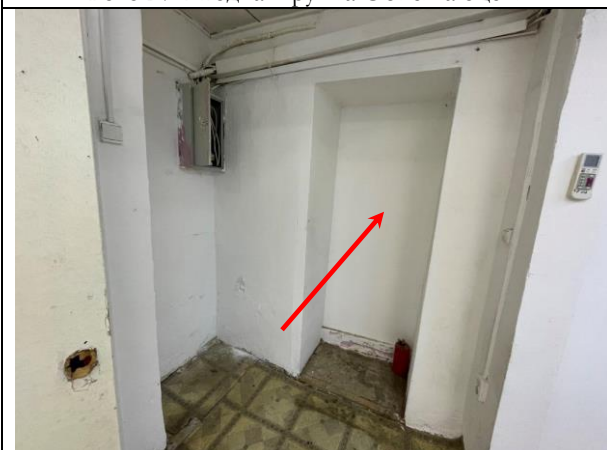


Фото 29. Входная группа объекта оценки



Фото 30. Входная группа объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 21 февраля 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 39, литера А, помещение 73-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001189:2959	24,5	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом*:

- Тип входа: отдельный вход с улицы, общий вход с улицы (заложен);
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации, отопления и канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В ч.п.2 демонтировано сантехническое оборудование;
- В ч.п.3 установлено сантехническое оборудование;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 15.01.2024 г. в помещении выявлены перепланировки:
 - в стене между ч.п.1 и ч.п.II АК дверной проем зашит;
 - перегородки с дверными проемами между ч.п.1,2,4 демонтированы.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



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 73-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Моховой в доме №39, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 24,5 кв. м. Вход в помещение – отдельный с улицы. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы есть. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены сад Даниила Гранина.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Моховой улицы.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, магазины, рестораны и кафе. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

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

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	122 449
Диапазон стоимости, руб.	2 700 000 – 3 300 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	102 041

*

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.

