

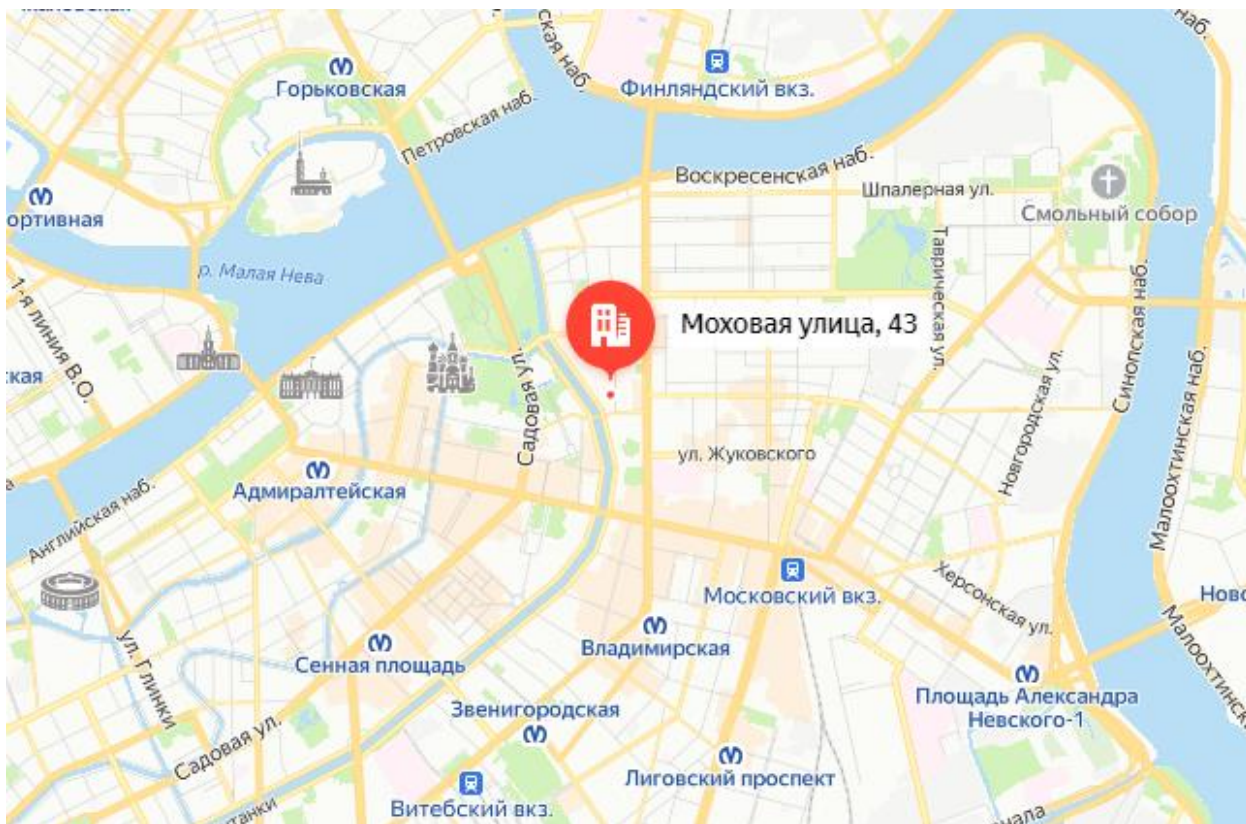
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 43, литера А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

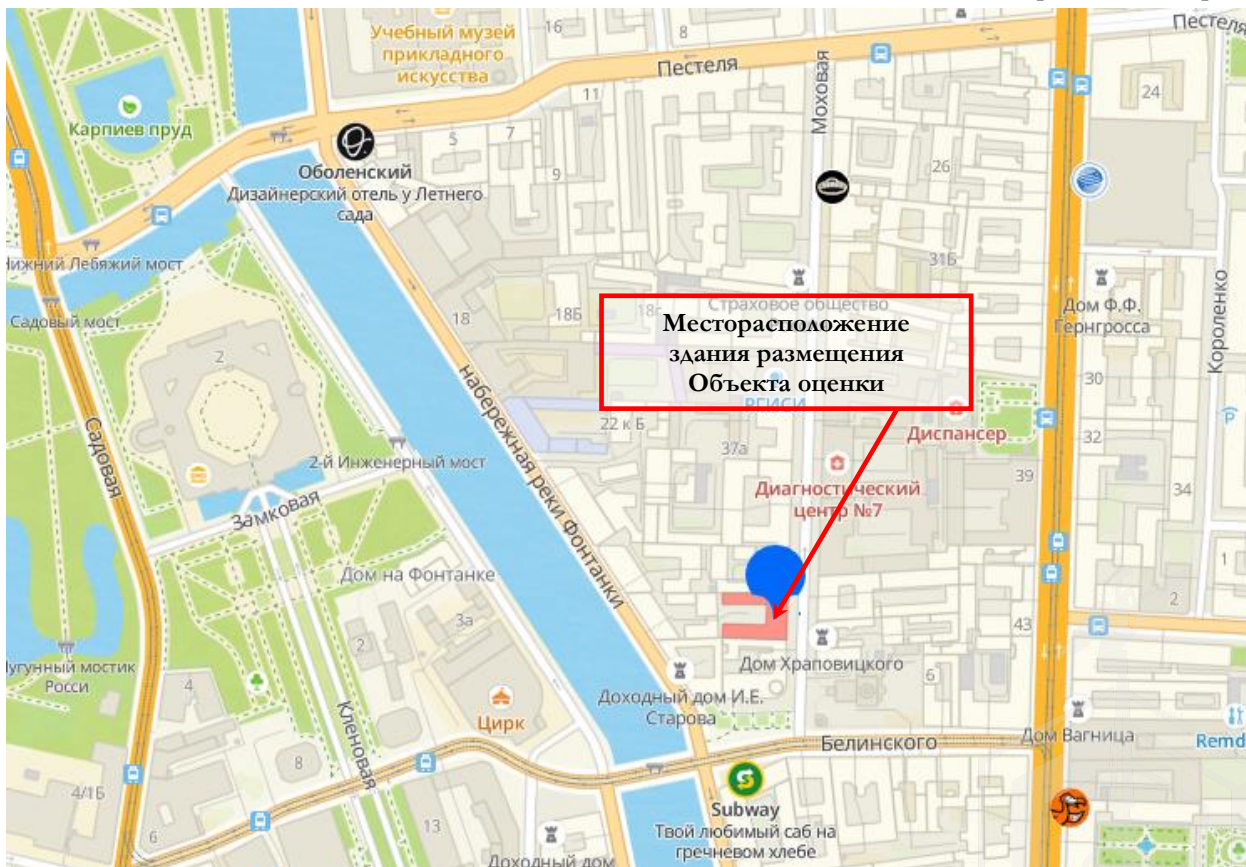
- 1.1. Дата проведения оценки: 1 апреля 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

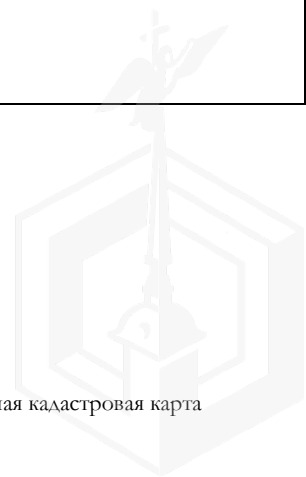
2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001189:2045
Тип здания	капитальное
Материал стен	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1823
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Площадь здания, кв. м	3099,1 кв. м
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

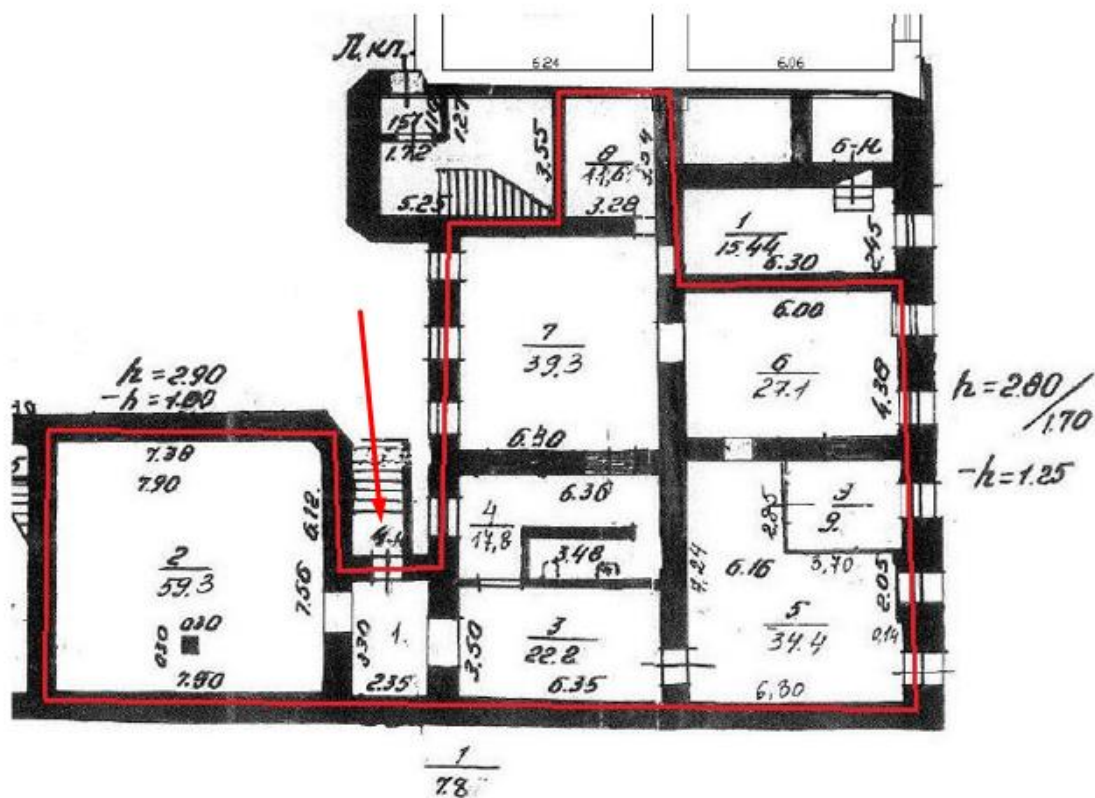
2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258277120
Кадастровый номер объекта	78:31:0001189:2993	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258277120
Общая площадь, кв. м	228,9	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258277120
Занимаемый объектом этаж	цоколь	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258277120
Высота помещения, м	2,8/2,9	согласно выписке из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258277120
Заглубление	1,00/1,25	согласно выписке из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258277120
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть (защиты), ориентированы на улицу	по данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.12.2023 г.
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.12.2023 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.12.2023 г.
Наличие перепланировок	<ul style="list-style-type: none">• в перегородке в ч.п.4 оборудован дверной проем, установлена дверь;• дверной проем в стене между ч.п.4 и ч.п.7 заложены;• оконные проемы в ч.п.5 защиты;• оконные проемы в ч.п.6 защиты;• оконные проемы в ч.п.7 защиты;• оконный проем в ч.п.9 защит.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.12.2023 г.

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



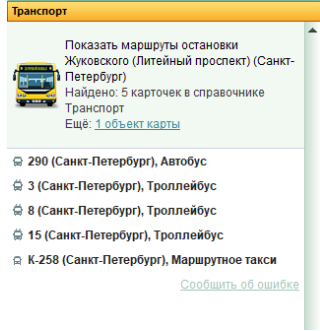
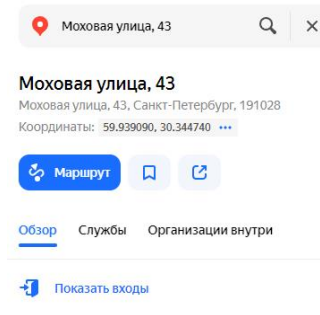
План помещения

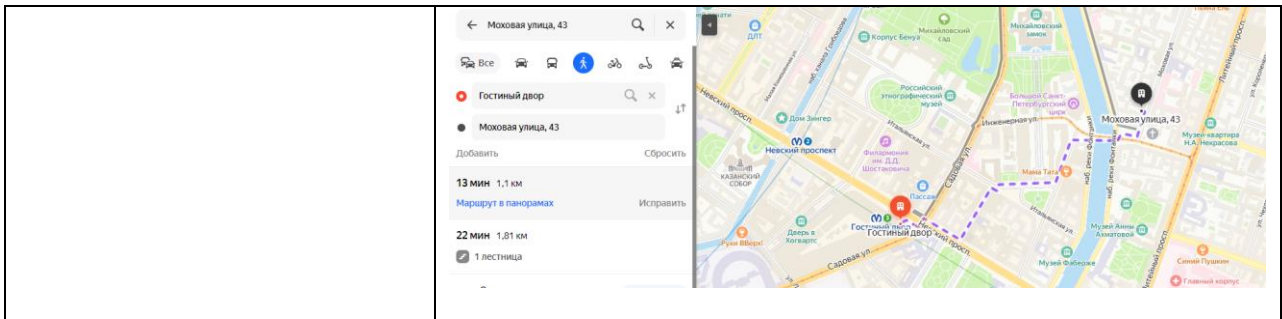


- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки;



2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии Моховой улицы.</p> <p>Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (салон красоты «Корица», кафе «Тан Жен», кафе «Прекрасная зелёная», «Столовая №37», продовольственные магазины и др.), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В непосредственной близости расположены Инженерный сквер, Михайловский сад, Летний сад, Марсово поле, а также множество небольших скверов и садов на внутри дворовых территориях.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности, Русский музей и Инженерный замок, музей Штигица, Большой Санкт-Петербургский государственный цирк.</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. Проход во двор осуществляется так же с набережной Фонтанки 28. Интенсивность движения транспорта и пешеходных потоков – средняя.</p> <p>Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Жуковского» расположена в 5 минутах ходьбы на Литейном проспекте, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Гостиный двор», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на удалении около 833 м от Объекта оценки, по прямой</p>  <p>пешеходный маршрут займет 13 минут</p>



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258277120 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 22.11.2023 № 01-43-28079/23-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 43, литера А 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 охранной зоне (участок ООЗ(31)).

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 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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".

Фотографии Объекта оценки

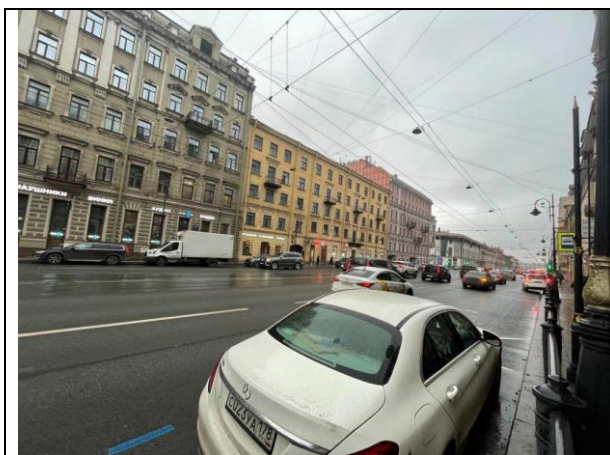


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Литейный проспект)

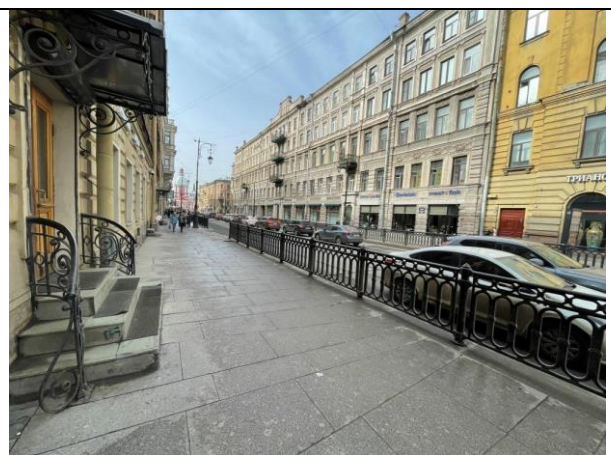


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Пестеля)

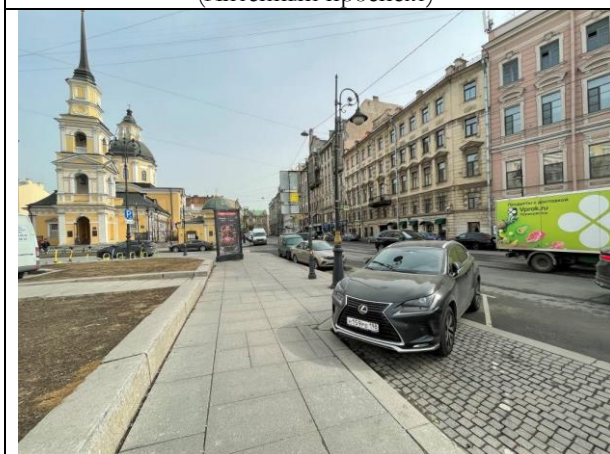


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Белинского)

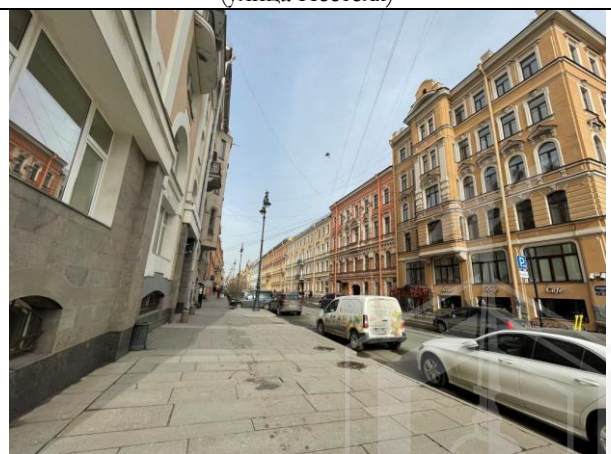


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Моховая)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Моховая)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Адрес Объекта оценки)



Фото 7. Вид здания Объекта оценки, оконная группа
Объекта оценки



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



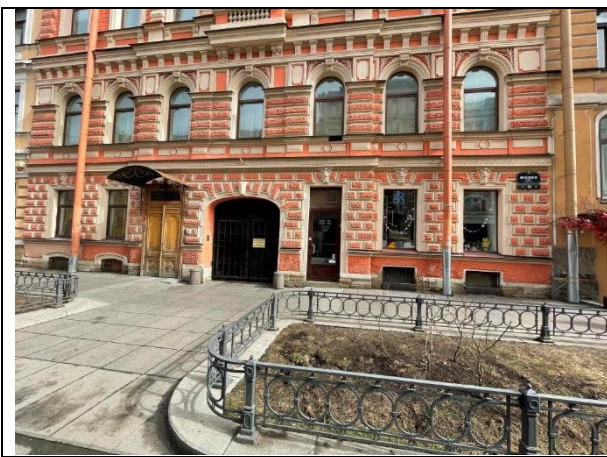


Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки

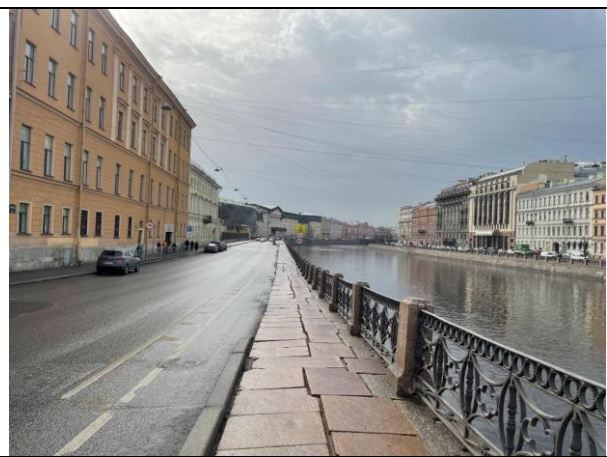


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная реки Фонтанки)



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки с
набережной реки Фонтанки (вход с наб.реки
Фонтанки, д.28)

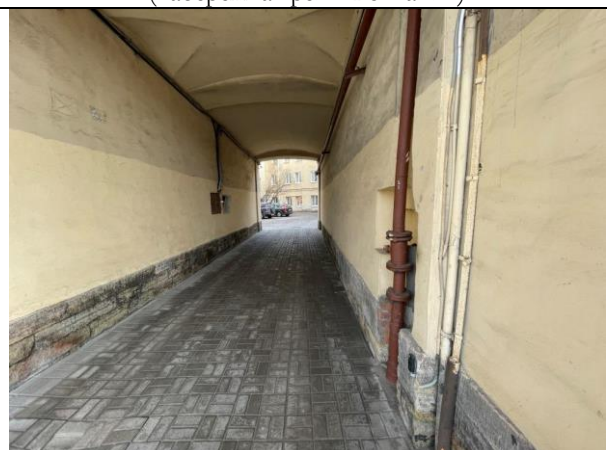


Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки

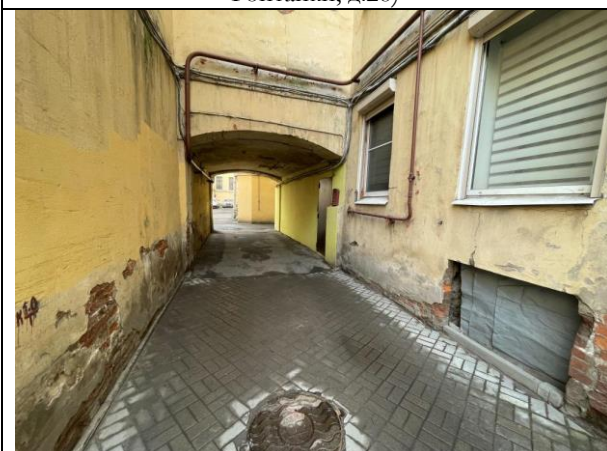


Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 19. Внутридворовая территория Объекта
оценки



Фото 20. Внутридворовая территория Объекта
оценки





Фото 21. Вид здания расположения 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

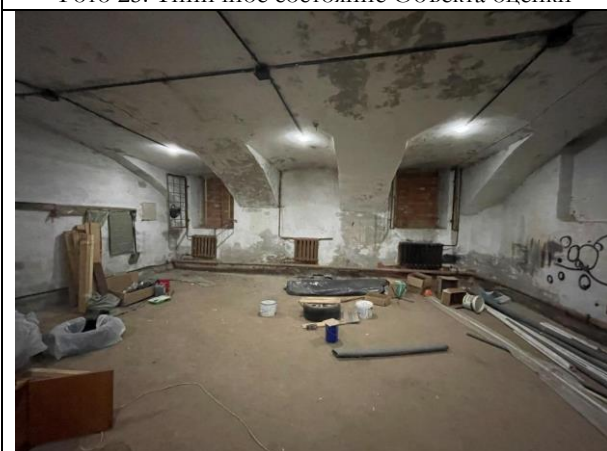


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

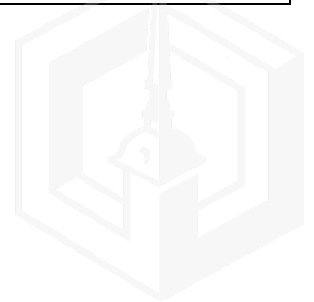




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки
(возможно вход)



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



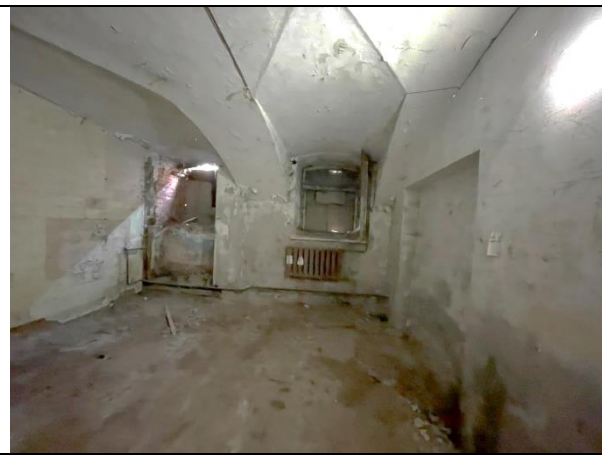


Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 01 апреля 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 43, литера. А, помещение 4-Н

2. Данные по помещению:

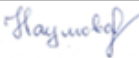
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001189:2993	228,9	цоколь	*	++	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Оконные проемы заложены;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 01.12.2023 г установлено, что в помещении выявлены перепланировки:
 - В перегородке в ч.п.4 оборудован дверной проем, установлена дверь;
 - Дверной проем в стене между ч.п.4 и ч.п.7 заложены;
 - Оконные проемы в ч.п.5 защиты;
 - Оконные проемы в ч.п.6 защиты;
 - Оконные проемы в ч.п.7 защиты;
 - Оконный проем в ч.п.9 защит.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Моховой улице в доме №43, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь составляет 228,9 кв.м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии Моховой улицы.
- Нижние этажи ближайших зданий, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии Моховой улицы.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (салон красоты «Корица», кафе «Тан Жен», кафе «Прекрасная зелёная», «Столовая №37», продовольственные магазины и др.), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно локальное дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения (универсального коммерческого).

4. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	20 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	88 685
Диапазон стоимости, руб.	18 270 000 – 22 330 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	16 916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	73 904

* 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.

