

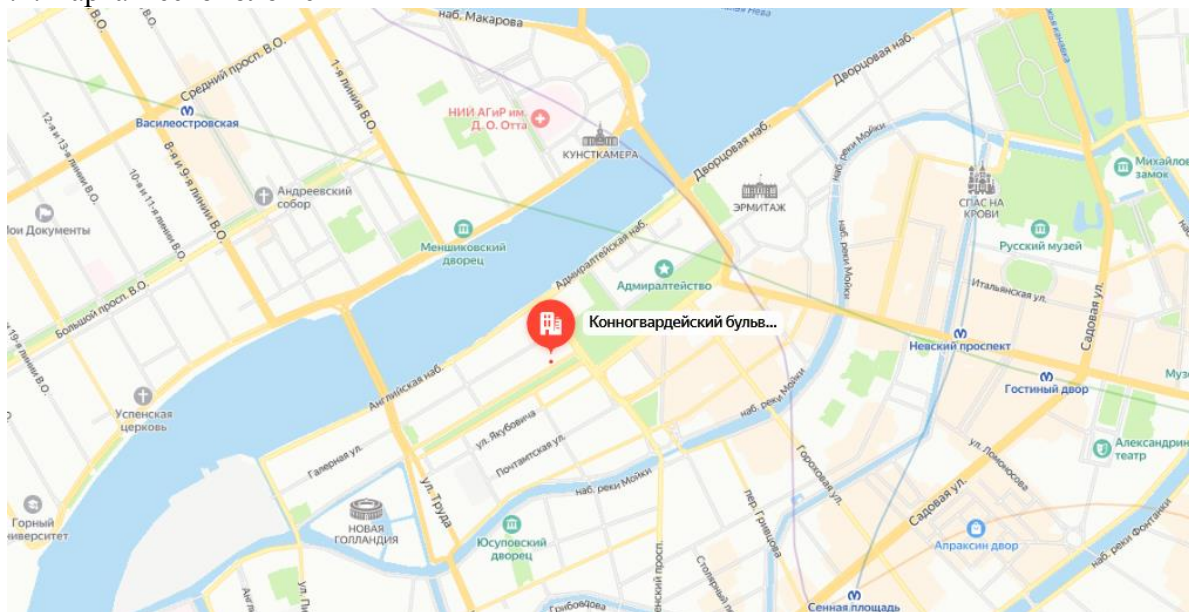
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:
г. Санкт-Петербург, Конногвардейский бульвар, дом 3, литера А, помещение 8-Н,
13-Н, общая площадь 47,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001090:3310,
цокольный - 1 этаж**

1. Данные об отчете.

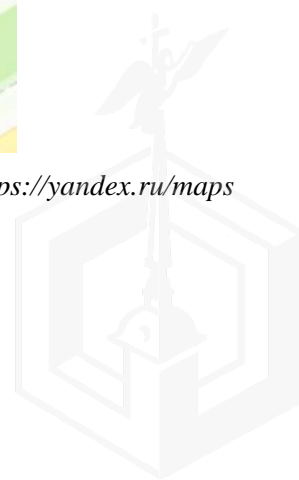
- 1.1. Дата проведения оценки: 15.05.2024.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения



<https://yandex.ru/maps>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1828
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	78:32:0001090:3310
Общая площадь, кв. м	47,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	цокольный (заглубление 0,87 м), 1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: оконный проем в стене м/у ч.п. 1 пом. 8-Н и ч.п. 8 пом. 7-Н переоборудован в дверной проем
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 – стандарт – во двор
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	8-Н: 1 общий вход со двора; 13-Н: 1 отдельный вход со двора. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,10/2,57 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение, отопление
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 на 1 линии. 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)	<p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Галерной ул., ▪ с юга – Конногвардейским бул., ▪ с востока – Вознесенским пр., ▪ с запада – Труда ул. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «выше средней». По ближайшей магистрали (Невский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена на расстоянии $\approx 1,05$ км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Конногвардейскому бул.</p>
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузочно-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

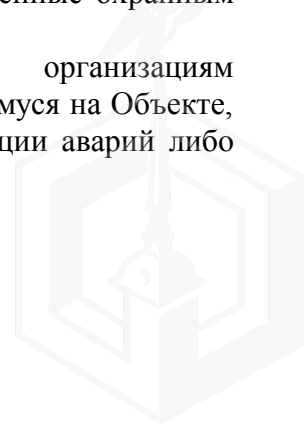
2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

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

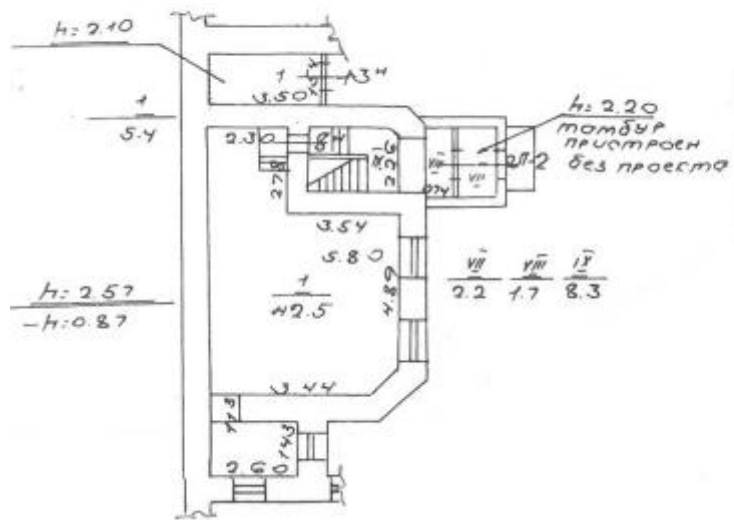
Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Дом военного инженера С.В. Яфимовича», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 26.07.2018 № 07-19-341/18 (далее - охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.

Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



2.3.4. План объекта

План цокольного - 1 этажа



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, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 2. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 3. Доступ

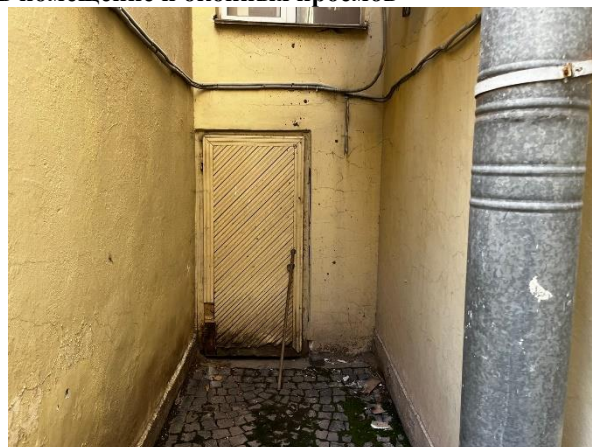


Фото 4. Отдельный вход со двора пом. 13-Н



Фото 5. Общий вход со двора пом. 8-Н



Фото 6. Окна Объекта оценки



Внутреннее состояние Объекта оценки 8-Н



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.

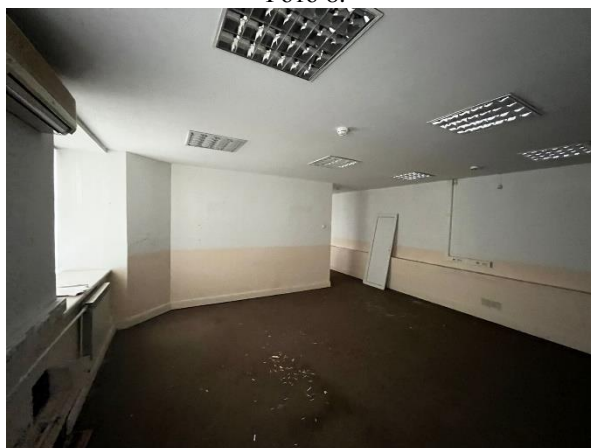


Фото 10.

Внутреннее состояние Объекта оценки 13-Н

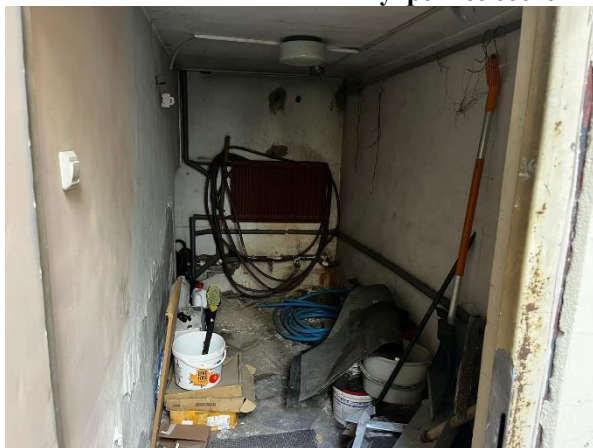


Фото 11.

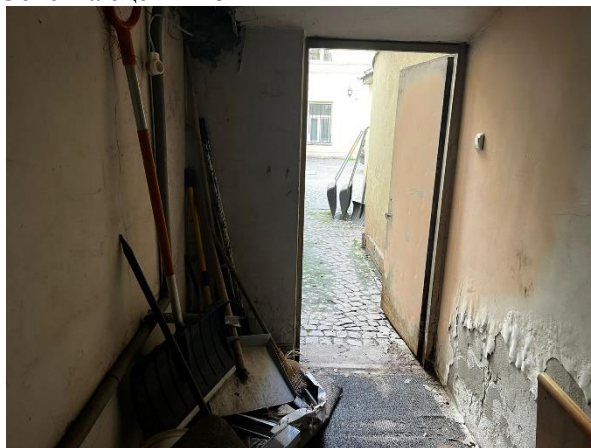


Фото 12.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 15.05.2024

Адрес г. Санкт-Петербург, Конногвардейский бульвар, дом 3, литера А, помещение 8-Н, 13-Н.

Площадь: 47,9 кв. м.

Этаж: цокольный (заглубление 0,87 м), 1.

Входы: 8-Н: 1 общий вход со двора; 13-Н: 1 отдельный вход со двора.

Окна: 2 – стандарт – во двор.

Высота потолков: 2,10/2,57 м.

Кадастровый номер: 78:32:0001090:3310.

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

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: оконный проем в стене м/у ч.п. 1 пом. 8-Н и ч.п. 8 пом. 7-Н переоборудован в дверной проем.

Примечание: -.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	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.

Следует принять во внимание, что:

Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Дом военного инженера С.В. Яфимовича», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 26.07.2018 № 07-19-341/18 (далее - охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.

Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	6 828 000	
Диапазон стоимости, руб.	6 144 000	7 512 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	142 547	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	5 690 000	
Диапазон стоимости, руб.	5 120 000	6 260 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	118 789	

¹ На момент подготовки настоящего Отчета 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.