

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

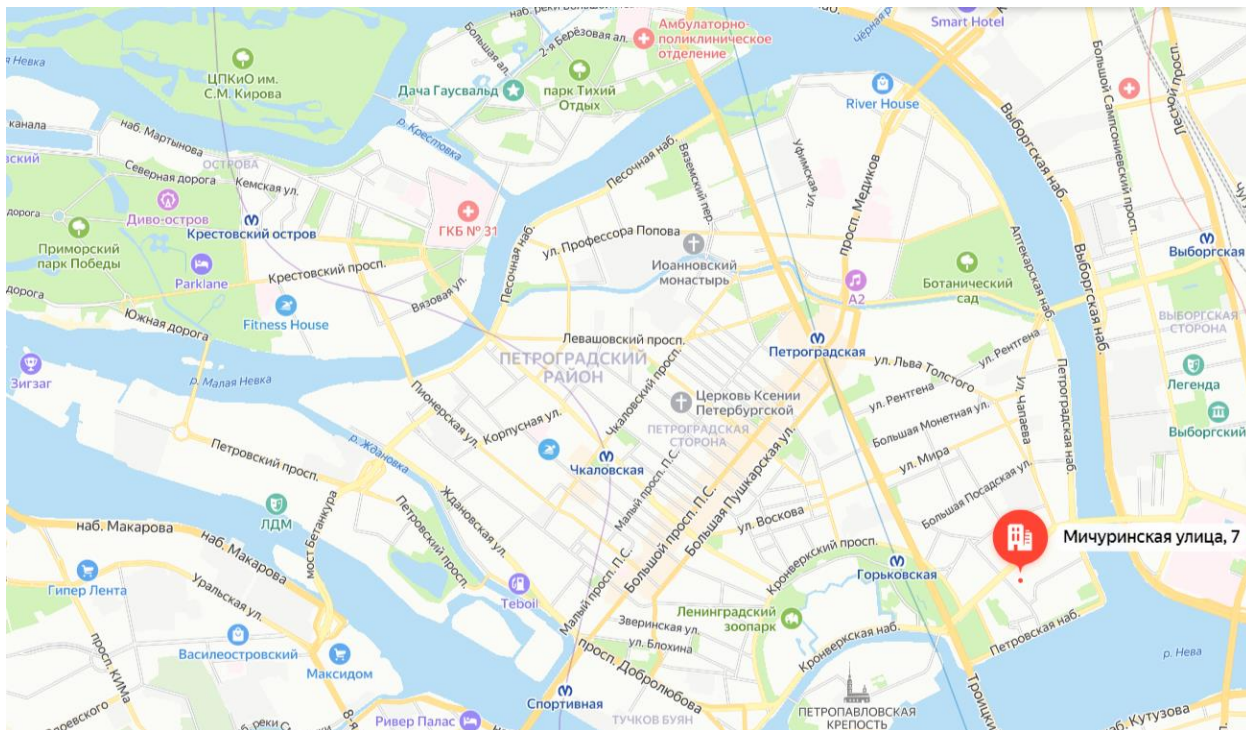
Санкт-Петербург, ул. Мичуринская дом 7, литера. Б, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

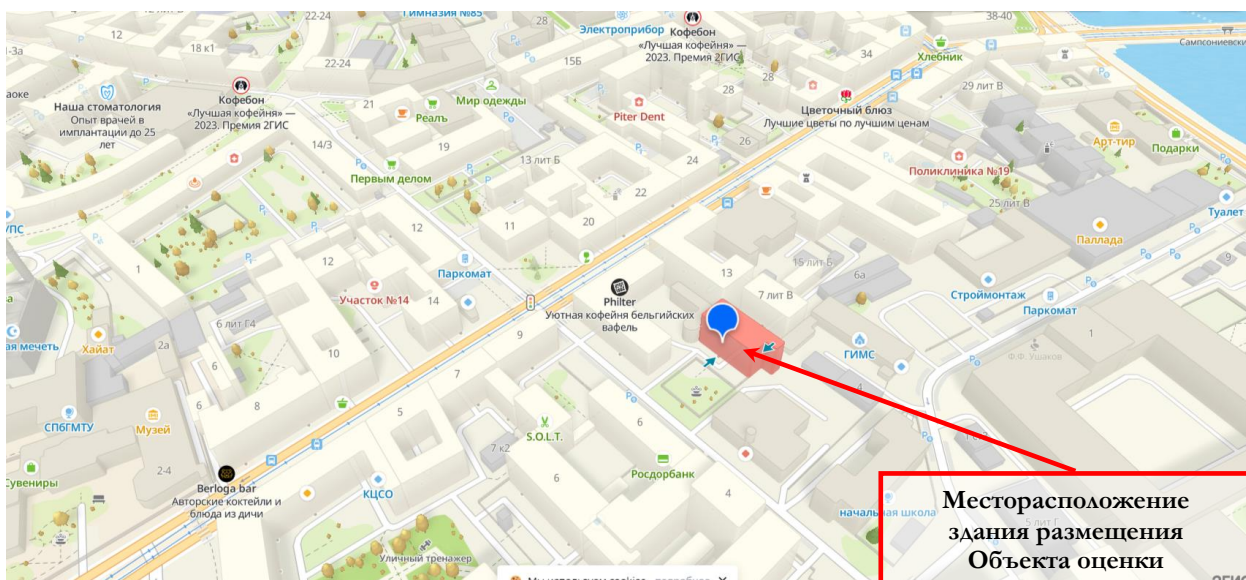
- 1.1. Дата оценки: 25 октября 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

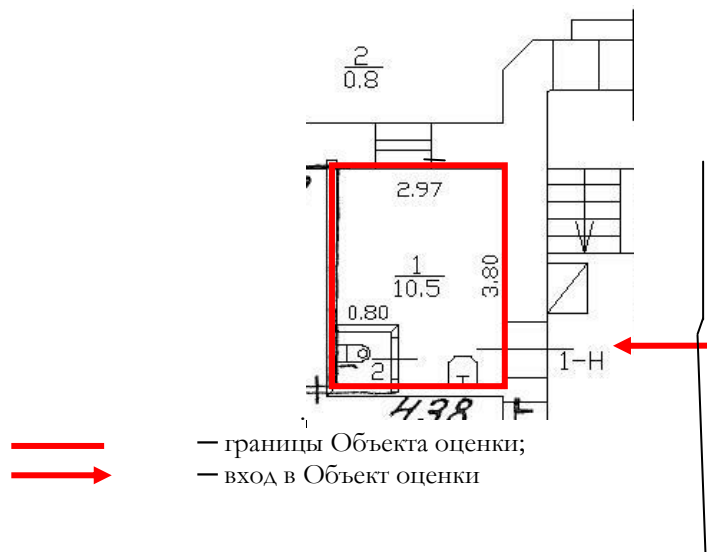
Кадастровый номер	78:07:0003008:2017
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1911
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

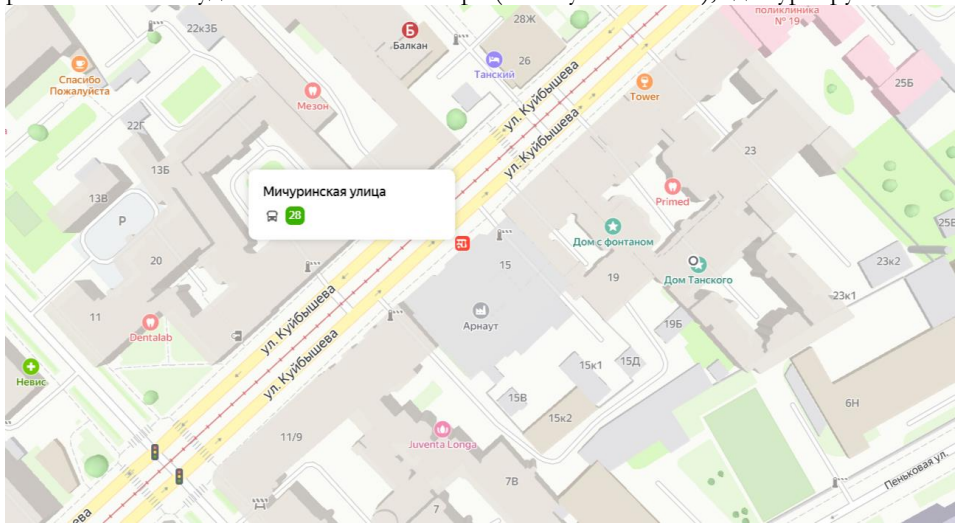
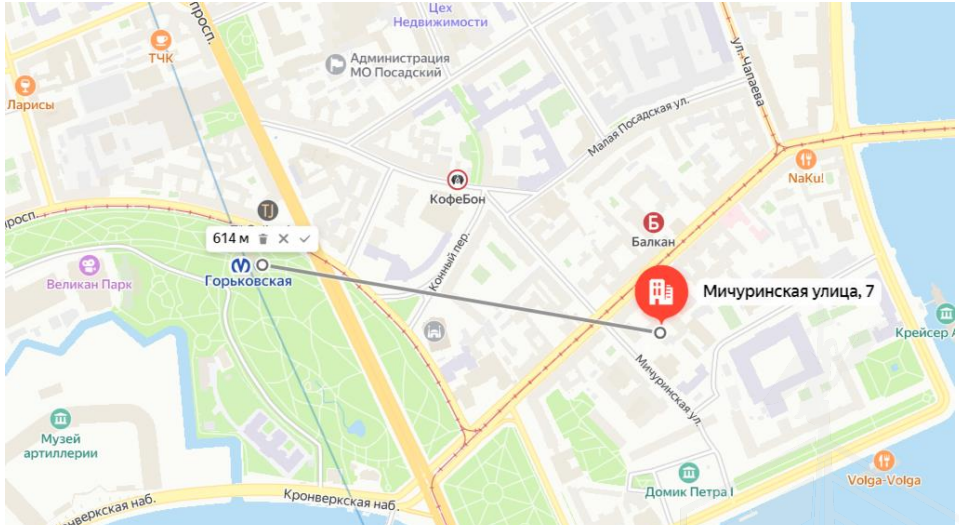
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179251362
Кадастровый номер объекта	78:07:0003008:2475	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179251362
Общая площадь, кв. м	11,3	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179251362
Занимаемый объектом этаж	первый	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179251362
Высота помещения, м	3,55	В соответствии с планом этажа
Состояние (по осмотру)	нормальное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжения, канализации	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.03.2024 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.03.2024 г.

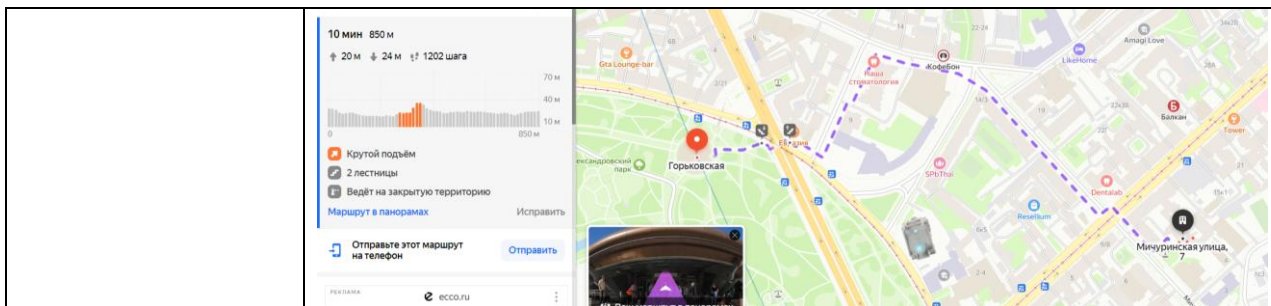
План помещения



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

2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено внутри квартала, ограниченного улицей Куйбышева, Мичуринской и Пеньковой Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, магазины, рестораны и бары. В ближайшем окружении находится массажный салон, продовольственный магазин, и другие коммерческие организации. 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 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен сквер Товстоногова. В районе расположения Объекта оценки имеется много 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. Мичуринская улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Мичуринская улица» расположена на удалении около 84 метра (3 минута пешком), где курсируют:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Горьковская» расположена на удалении около 614 м от Объекта оценки,</p>  <p>что составляет около 10 минут пешком</p>



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179251362 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 12.12.2023 № 01-43-29739/23-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Мичуринская улица, дом 7, литера Б 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)).

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 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".

* 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 (Мичуринская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мичуринская улица)





Фото 3. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 4. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 5. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 6. Внутридворовая территория Объекта оценки

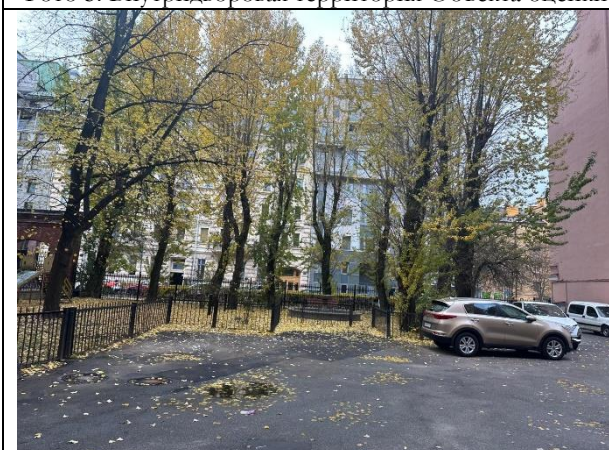


Фото 7. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 8. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 9. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки





Фото 11. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 12. Входная группа Объекта оценки



Фото 13. Входная группа Объекта оценки

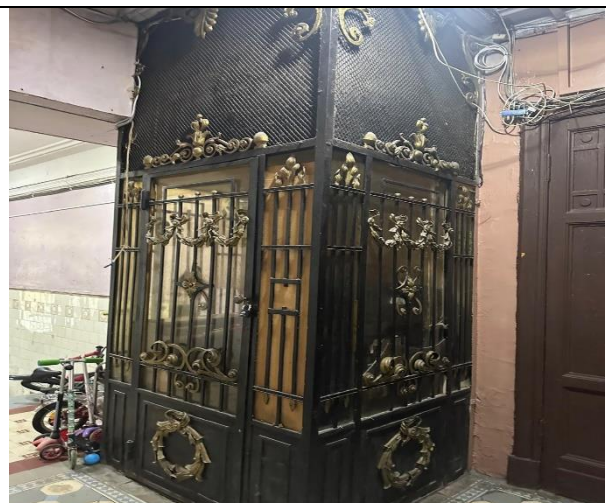


Фото 14. Лифт



Фото 15. Лестничная клетка



Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Лестничный проем Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 25 октября 2024 года

1. Адрес объекта:


Санкт-Петербург, улица Мичуринская, дом 7, литера Б, помещение 1-Н,

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:07:0003008:2475	11,3	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации;
- В результате обследования выявлено:
- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
 - Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 06.03.2024 г. в помещении демонтировано/установлено сантехническое оборудование (раковина);
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 06.03.2024 г. установлено, что в помещении не выявлены перепланировки.

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 1-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга на улице Мичуринской в доме №7, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, лифт в парадной присутствует, площадь составляет 11,3 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Оконные проемы есть. Объект полностью инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен сквер Товстоногова.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено внутри квартала, ограниченного улицей Куйбышева, Мичуринской и Пеньковой
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. 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 свободного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 700 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	238 938
Диапазон стоимости, руб.	2 430 000 – 2 970 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 250 000,00
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	199 115

*

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.

