

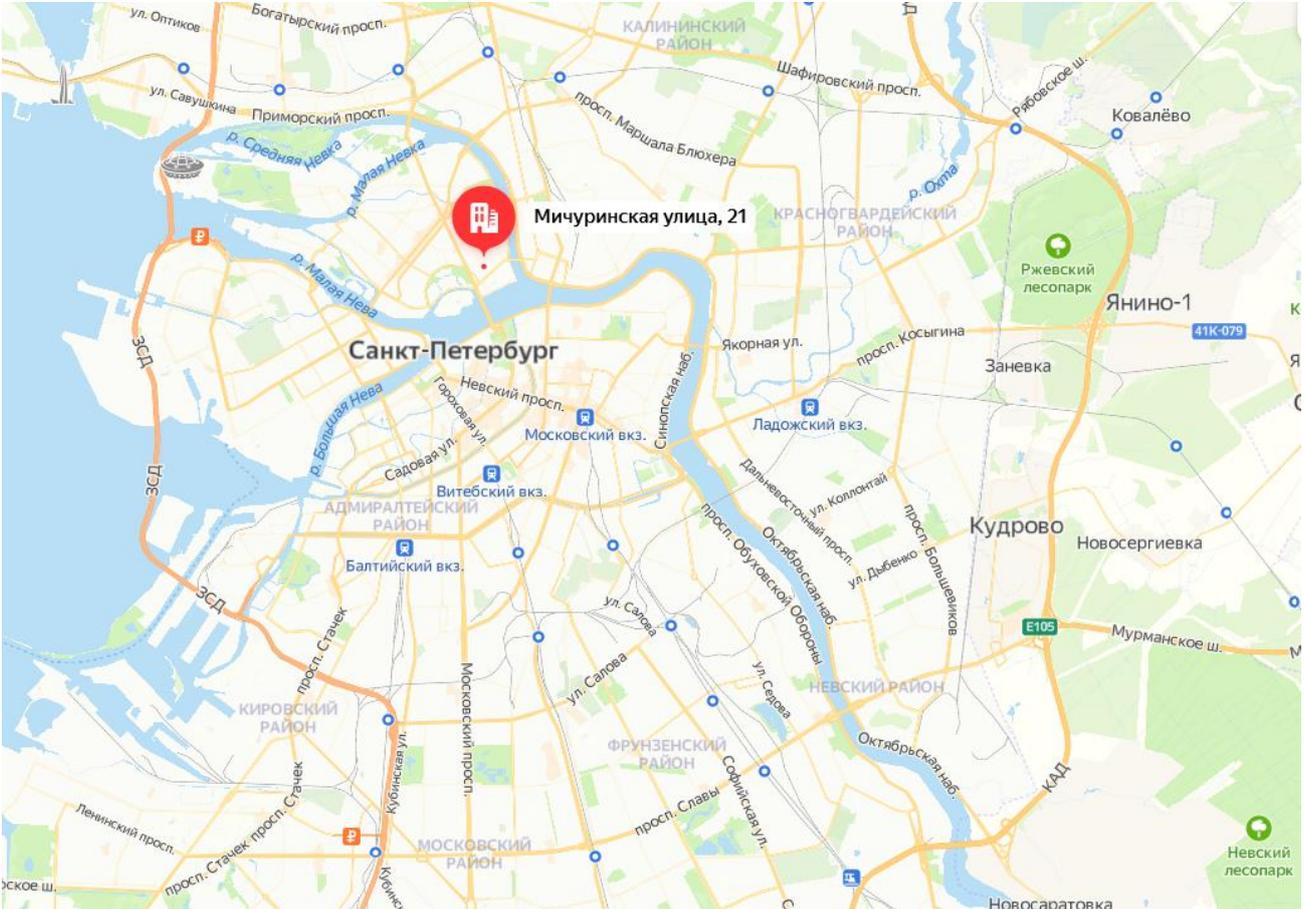
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:
Санкт-Петербург, улица Мичуринская, дом 21/11, литера А, помещение 4-Н**

1. Данные об отчете

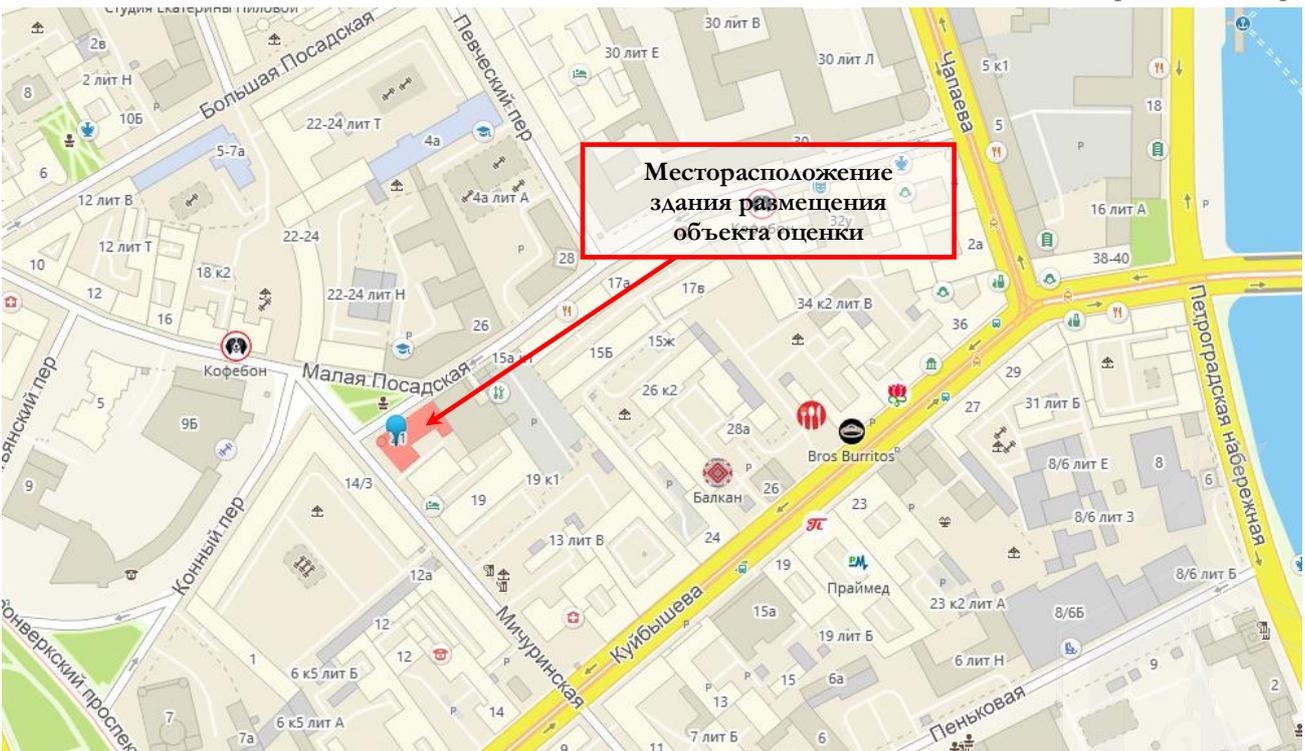
- 1.1. Дата проведения оценки: 17 февраля 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет <https://2gis.ru/spb>



Источник: данные сайта в сети интернет <https://rgis.spb.ru/тари/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

| | |
|-----------------------------|---|
| Кадастровый номер | 78:07:0003010:2012 |
| Тип здания | капитальное |
| Материал | кирпич |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | 1912 |
| Год последнего кап. ремонта | н/д |
| Этажность | 9, в том числе подвал |
| Инженерная обеспеченность | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

2.3. Описание встроенного помещения

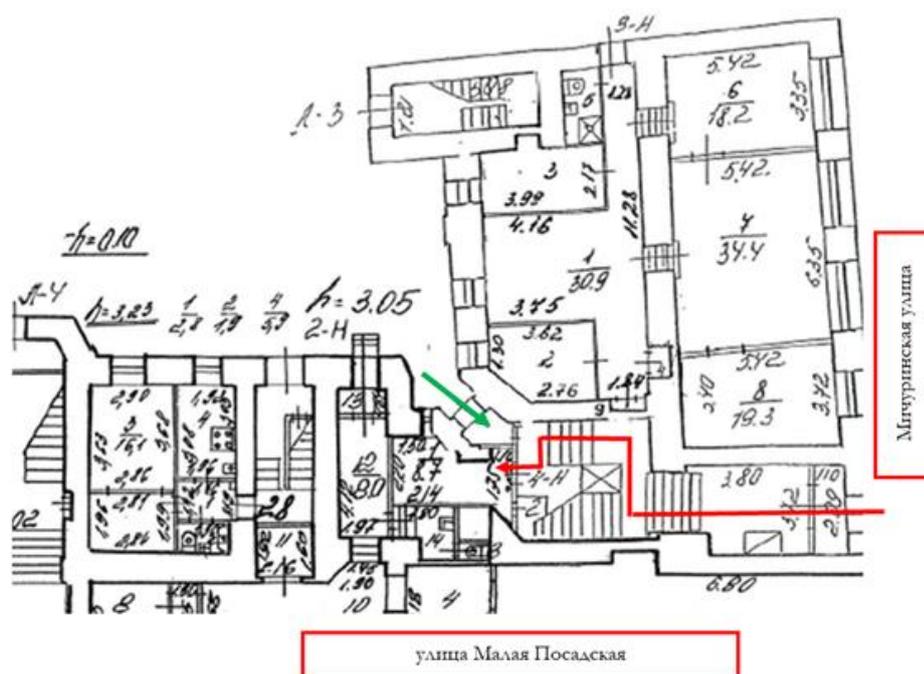
2.3.1. Общие характеристики помещения

| | |
|---------------------------|---|
| Вид объекта | Встроенное нежилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:07:0003010:2852 |
| Общая площадь, кв. м | 9,9 |
| Занимаемый объектом этаж | первый |
| Высота помещения | нет данных (по результатам осмотра 2,5-3 м) |
| Состояние (по осмотру) | нормальное |
| Оконные проемы | есть 1 небольшое окно |
| Вход | общий вход с улицы и общий вход со двора |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение (по результатам осмотра, фото №17 и №18) |
| Наличие перепланировок | Согласно Акту обследования нежилого фонда от 04.02.2022 г., в помещении выявлены следующие перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> перед помещением, возведены стены, установлена крыша, образован тамбур; в ч.п. 2 оборудован лаз в подлестничное пространство. |
| Текущее использование | не используется |

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



План этажа



- — вход в Объект оценки (общий вход с улицы Мичуринская)
→ — вход в Объект оценки (общий вход со двора)

2.3.2. Описание локального окружения

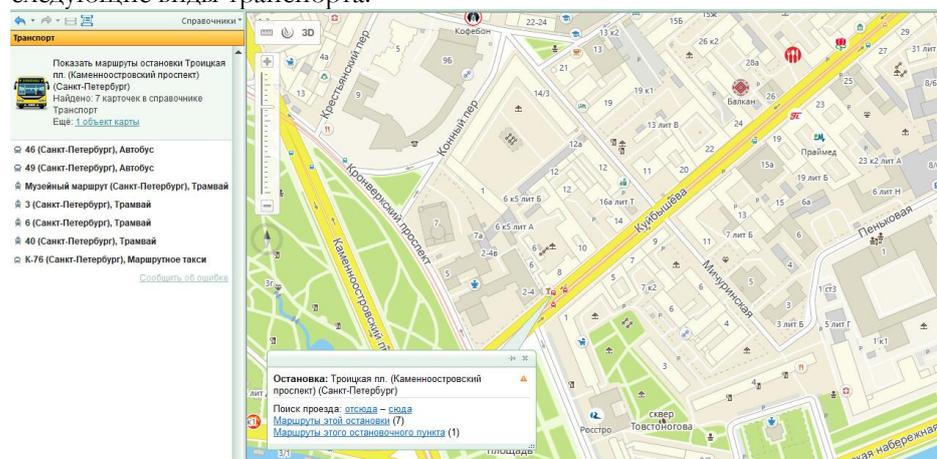
| | |
|--|--|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование | Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии на углу улицы Мичуринская и Малая Посадская. Вход в оцениваемое помещение общий с улицы (парадная жилого дома). Встроенные коммерческие помещения в ближайшем окружении на нижних этажах используются, в основном для объектов сервиса (офисы, магазины, например, аптека «Озерки», кафе-кондитерская «Север Метрополь и другие»). Помещения на верхних этажах используются как жилые. |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки | Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется преимущественно 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.) | Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен Александровский парк. В районе расположения Объекта оценки имеется множество объектов социального назначения (детские сады, школы и другие). |
| Наличие парковки | Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и на дворовой территории здания расположения Объекта оценки. |



Транспортная доступность

Доступ к объекту оценки не ограничен. Мичуринская улица характеризуется невысокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие транспортные и пешеходные потоки характерны ближайшей крупной магистрали Петроградского района – улица Куйбышева, которая расположена на расстоянии около 160 м.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Троицкая площадь», согласно данным 2ГИС, расположена на удалении около 300 метров, где курсируют следующие виды транспорта:



Ближайшая станция метро «Горьковская», согласно данным Яндекс-Карты, расположена на расстоянии около 393 м от Объекта оценки.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 07.12.2021г. № КУВИ-002/2021-160877459, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 21.03.2022 № 04-07-4761/22-0-0, объект по адресу г. Санкт-Петербург, Мичуринская улица, дом 21/11, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом Р.Я. Шмерко».

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, ранее на помещения 3-Н, 4-Н, 5-Н КГИОП заключено охрannое обязательство от 04.10.2004 № 5039. В силу пункта 6 названного охрannого обязательства последнее прекращает свое действие при прекращении договора аренды на помещение, а также при изменении формы собственности на помещение.

Согласно пункту 9 статьи 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктом 10 статьи 48 Федерального закона договор, предусматривающий передачу права собственности на выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого возникают права собственности, владения или пользования таким объектом по выполнению требований, установленных пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона в отношении такого объекта. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Учитывая сказанное, в договор купли-продажи необходимо включить обременения в виде обязательства по соблюдению требований, установленных законодательством об охране объектов культурного наследия.

Приложение (в копиях, в адрес заявителя): 1. Охранное обязательство от 04.10.2004 № 5039 на 7 листах в 1 экз.

Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Куйбышева)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Малая Посадская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Конный переулок)

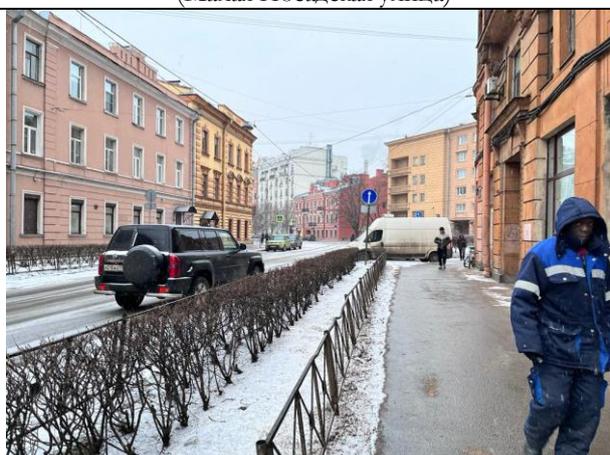


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мичуринская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 9. Входная группа объекта оценки

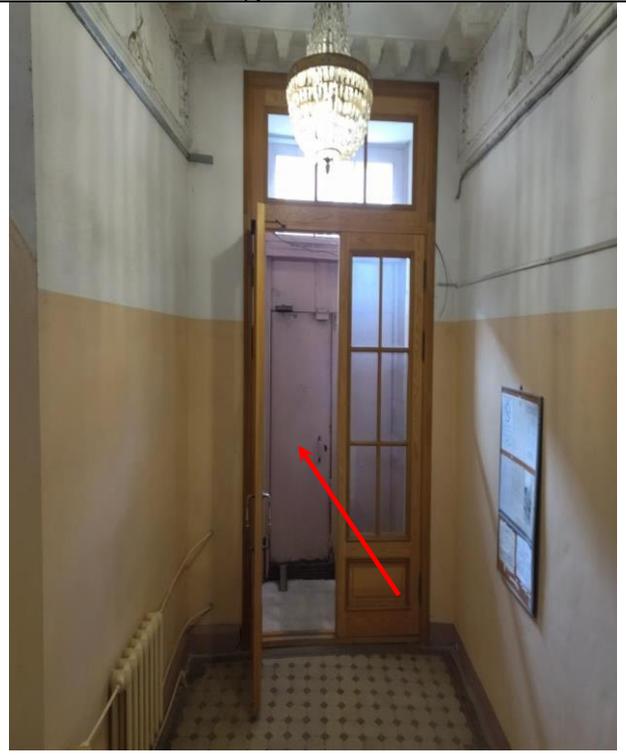


Фото 10. Входная группа объекта оценки

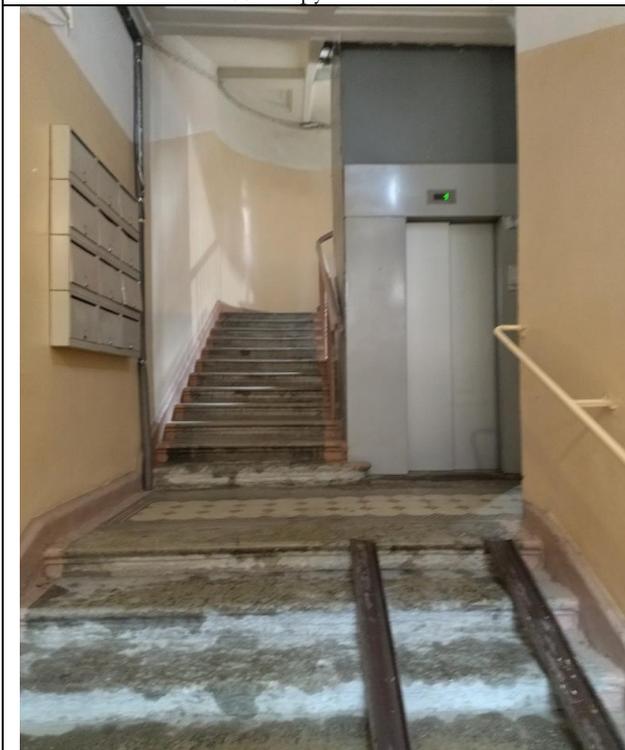


Фото 11. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 12. Лестничный проём Объекта оценки

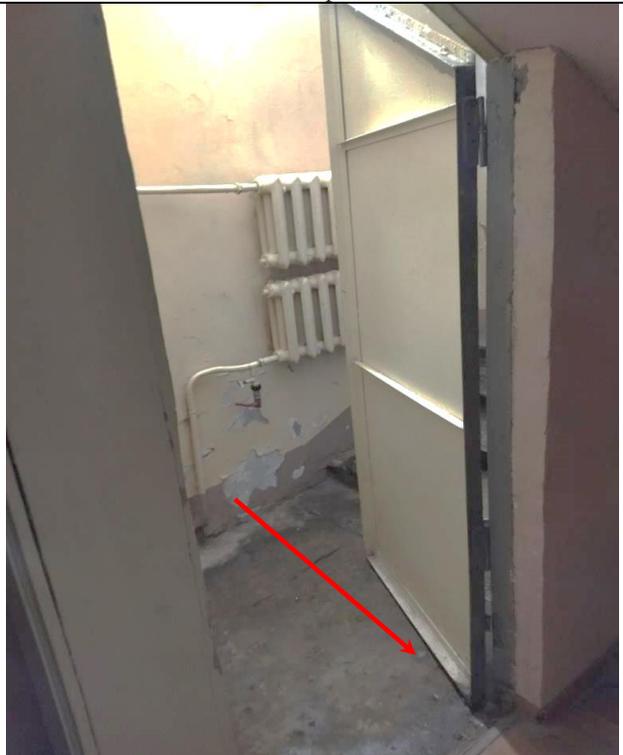


Фото 13. Входная группа Объекта оценки

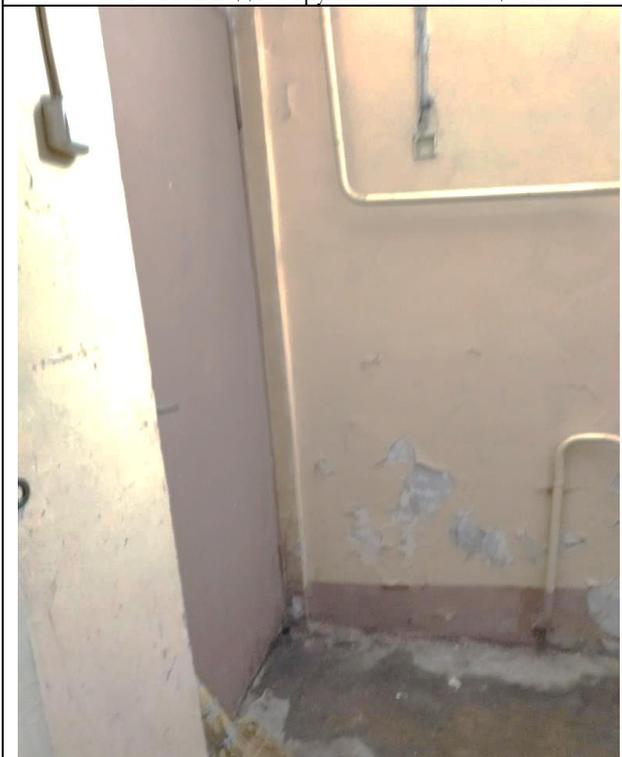


Фото 14. Входная группа Объекта оценки

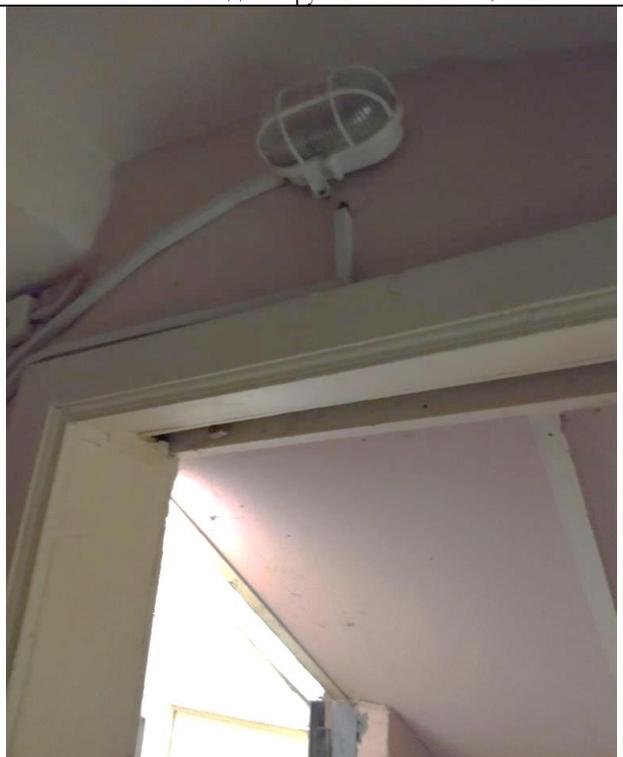


Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки

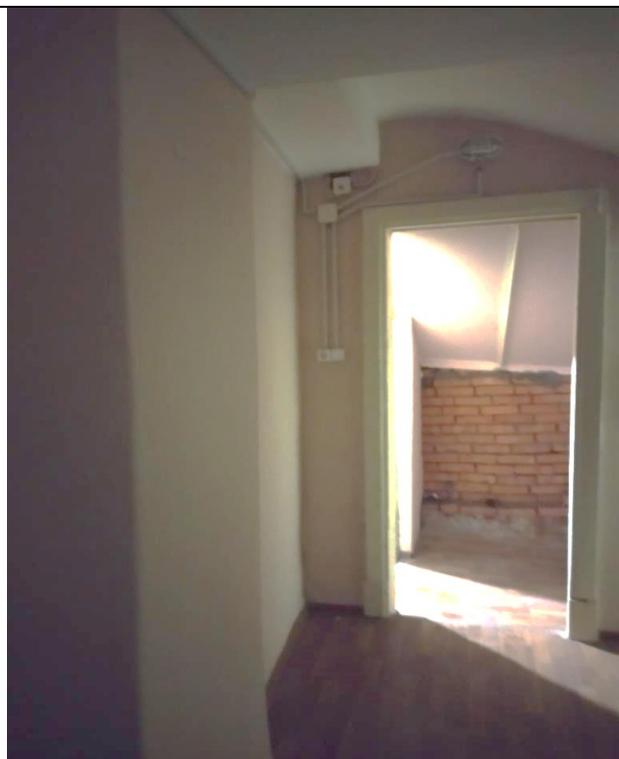


Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

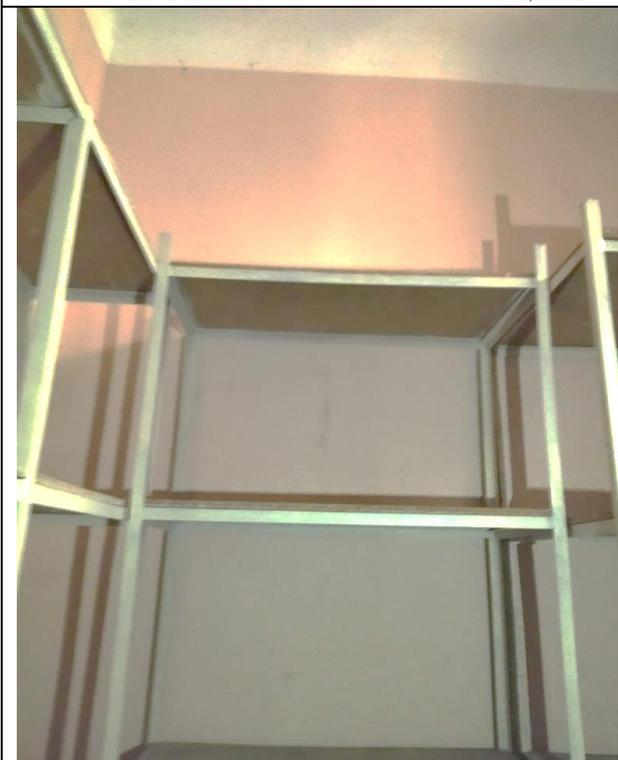


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

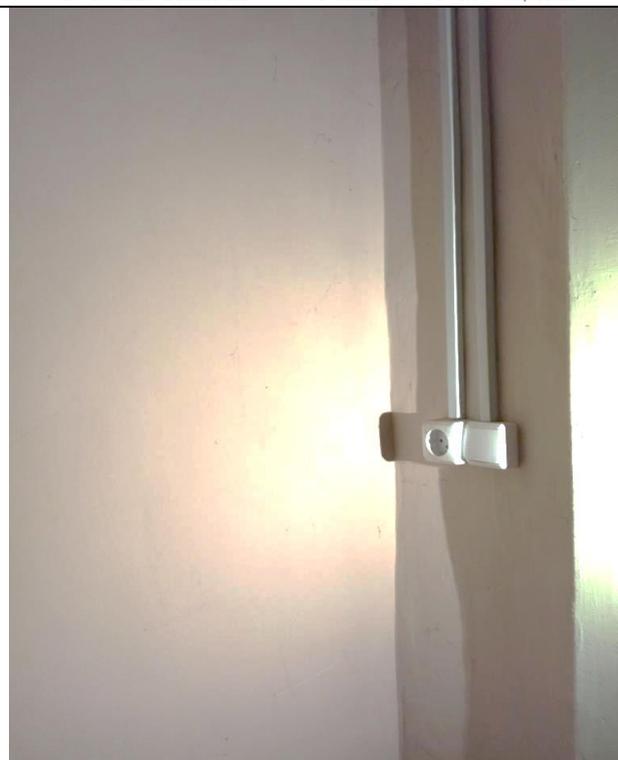


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



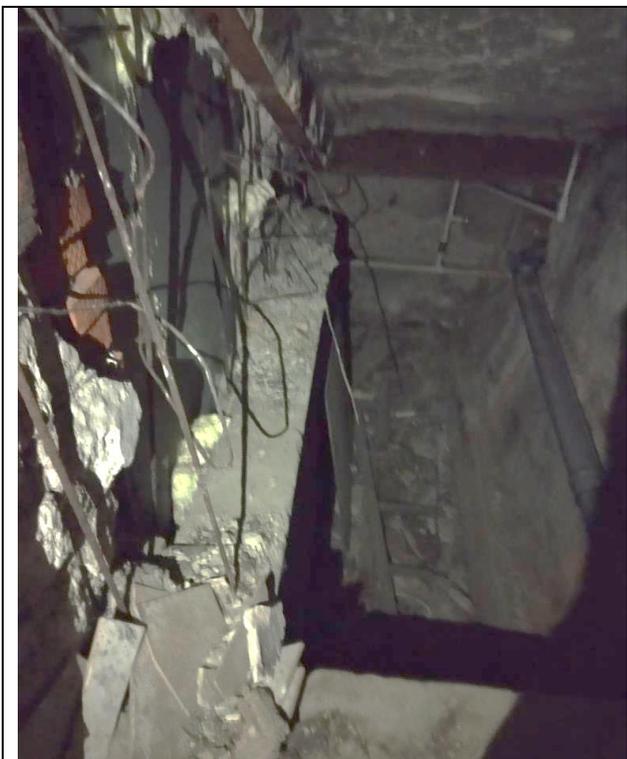


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

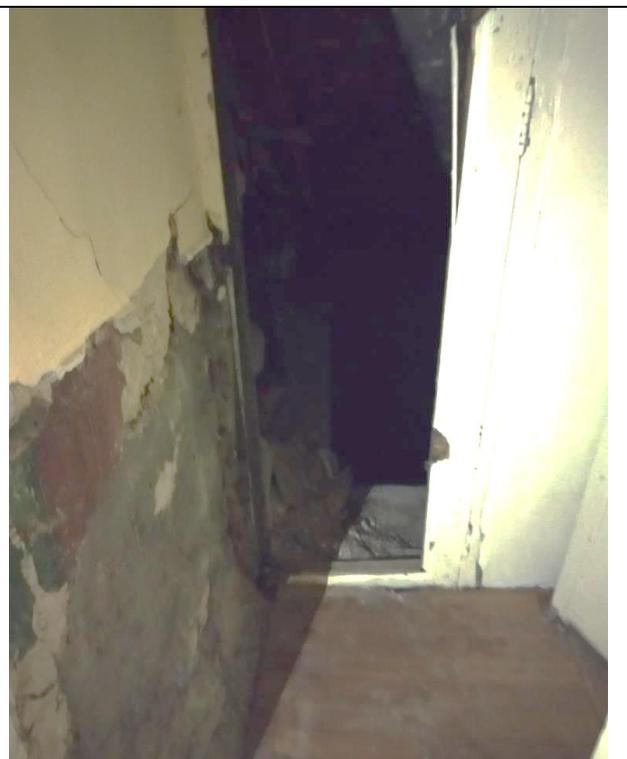


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 17 февраля 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Мичуринская, дом 21/11, 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 | 78:07:0003010:2852 | 9,9 | 1 этаж | * | + | * | + | - | - | - |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход с улицы и общий вход со двора;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

| | |
|----------|---|
| Ф. И. О. | Наумова Я. А. |
| Подпись |  |



2.4. 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 Петроградского района города Санкт-Петербурга, на улице Мичуринская в доме 21/11, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 9,9 кв. м. Имеется общий вход с улицы (парадная жилого дома) и общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Помещение обеспечено электроснабжением (водоснабжение, канализация и отопление отсутствуют).
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Мичуринская улица характеризуются невысокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие транспортные и пешеходные потоки характерны ближайшей крупной магистрали Петроградского района – улица Куйбышева, которая расположена на расстоянии около 160 м.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии на углу улицы Мичуринская и Малая Посадская. Вход в оцениваемое помещение общий с улицы (парадная жилого дома). Встроенные коммерческие помещения в ближайшем окружении на нижних этажах используются, в основном для объектов сервиса (офисы, магазины, например, аптека «Озерки», кафе-кондитерская «Север Метрополь и другие»). Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения (наличие только электроснабжения), позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений универсального (свободного, в том числе сервисного, складского и т.п.) назначения.

Результаты проведения оценки*

| | |
|---|-------------------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС | 830 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 83 838 |
| Диапазон стоимости, руб. | 747 000 – 913 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 691 666,67 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 69 865 |

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). 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.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

