

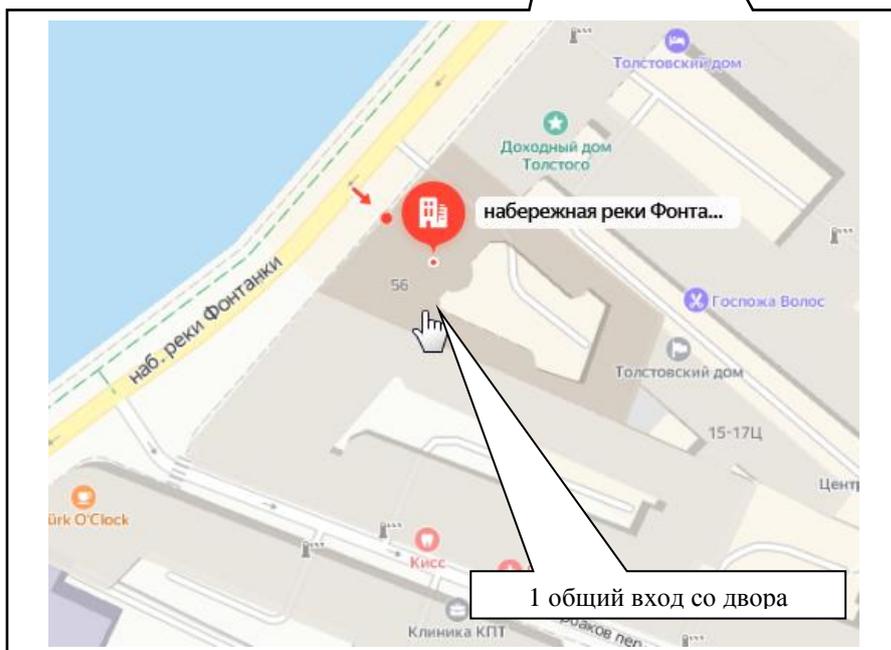
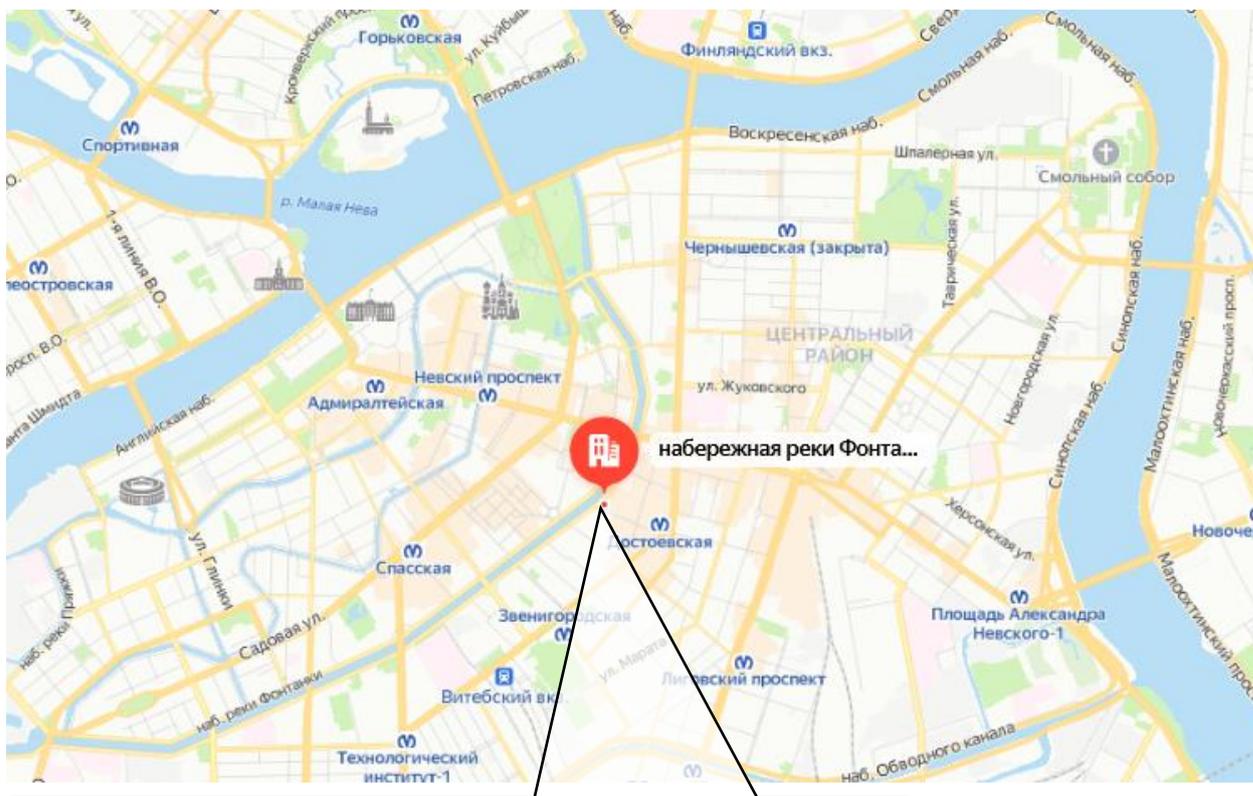
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 56, литера А, помещение 3-Н, общая  
площадь 146,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001137:2508, подвал**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.01.2024.
- 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   | 1913  |
| Состояние по осмотру                                      | Работоспособное   |
| Этажность   | 5   |
| Наличие подвала   | Подвал  |
| 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   | 78:31:0001137:2508  |
| Общая площадь, кв. м  | 146,7   |
| Полезная площадь, кв. м.  | 146,7   |
| Занимаемый объектом этаж или этажи  | Подвал, заглубление -1,45 м   |
| Состояние (по осмотру)  | Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 установлены перегородки с дверями, образованы 4 новые ч.п.; установлено сантехническое оборудование; вход в ч.п. 2 из пом. I Л-4 заложен; в ч.п. 3 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.; установлено сантехническое оборудование; в ч.п. 4 установлены перегородки с дверями, образованы 2 новые ч.п.; установлено сантехническое оборудование; в ч.п. 5 установлены перегородки с дверями, образованы 3 новые ч.п.; установлено сантехническое оборудование |
| Окна (количество, размер, направленность и др.)   | 7 – во двор и на улицу – подвальные   |
| 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 | 1 общий с нежилым пом. 10-Н вход со двора. Доступ во двор ограничен   |
| Высота пол - потолок (по документам)  | 2,75/2,55 м   |
| Инженерные коммуникации   | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация   |
| Текущее использование   | Используется под гостиницу  |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту   | Доля земельного участка в натуре не выделена.   |
| Дополнительные сведения   | Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный.  |

### 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) | Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Графским пер.,</li> <li>▪ с юга – Щербаковым пер.,</li> <li>▪ с востока – Рубинштейна ул.,</li> <li>▪ с запада – наб.р.Фонтанки.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Невский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.<br>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.<br>Ближайшая станция метро «Достоевская» расположена на расстоянии ≈ 0,53 км.<br>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по наб.р.Фонтанки |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ  | Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузочно-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки  |

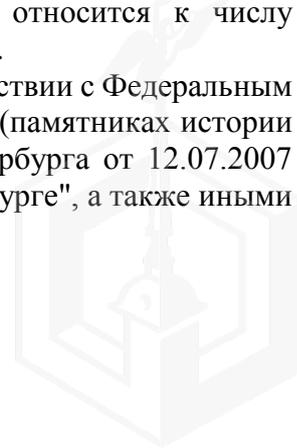
2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

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

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 56, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом М.А. Гавриловой».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.



Обременение (ограничение) Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом М.А. Гавриловой», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 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



### 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



Фото 2. Табличка с номером дома

#### **Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**

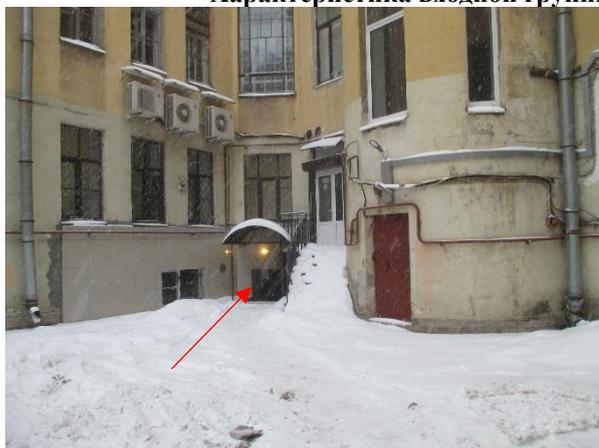


Фото 3. Отдельный вход со двора



Фото 4. Вход Объекта оценки

#### **Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 5.



Фото 6.





Φοτο 7.



Φοτο 8.



Φοτο 9.



Φοτο 10.



Φοτο 11.



Φοτο 12.



Φοτο 13.



Φοτο 14.





Φοτο 15.



Φοτο 16.



Φοτο 17.



Φοτο 18.



Φοτο 19.



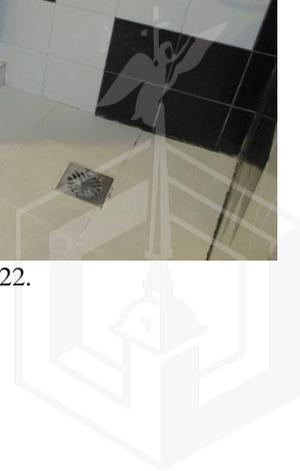
Φοτο 20.



Φοτο 21.



Φοτο 22.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта нежилого фонда  
помещения  
от 18.01.2024**

Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 56, литера А, помещение 3-Н.

Площадь: 146,7 кв. м.

Этаж: подвал, заглубление -1,45 м.

Высота: 2,75/2,55 м.

Входы: 1 общий с нежилым пом. 10-Н вход со двора.

Окна: 7 – во двор и на улицу – подвальные.

Кадастровый номер: 78:31:0001137:2508.

Состояние: удовлетворительное.

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

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки:

в ч.п. 1 установлены перегородки с дверями, образованы 4 новые ч.п.; установлено сантехническое оборудование;

вход в ч.п. 2 из пом. 1 Л-4 заложен;

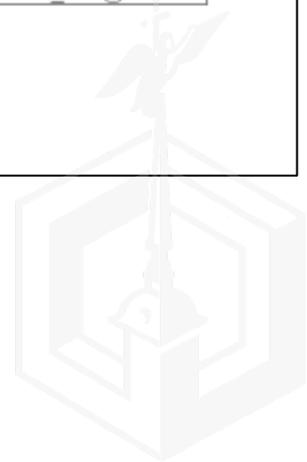
в ч.п. 3 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.; установлено сантехническое оборудование;

в ч.п. 4 установлены перегородки с дверями, образованы 2 новые ч.п.; установлено сантехническое оборудование;

в ч.п. 5 установлены перегородки с дверями, образованы 3 новые ч.п.; установлено сантехническое оборудование.

Примечание: помещение используется под гостиницу.

| Представитель ООО «Оценка-НБК» |  |
|--------------------------------|--|
| ФИО                            | О.В. Васильева   |
| Контакты                       | 8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67<br>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 – помещению свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

*Следует отметить что:*

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом М.А. Гавриловой», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- 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.

## 2.6. Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

|   |                  |           |
|---|------------------|-----------|
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>  | <b>8 796 000</b> |           |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i>   | 7 916 400        | 9 675 600 |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС  | 59 959           |           |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b> | <b>7 330 000</b> |           |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i>   | 6 597 000        | 8 063 000 |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС | 49 966           |           |

<sup>1</sup> По состоянию на дату оценки 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.