

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Александра Невского, д. 6,
литера В, пом. 1-Н, общая площадь 26,3 кв. м., кадастровый номер
78:31:0001500:2429, 1 этаж**

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 30.09.2022.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
ул. Александра Невского, д. 6, литера В, пом. 1-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

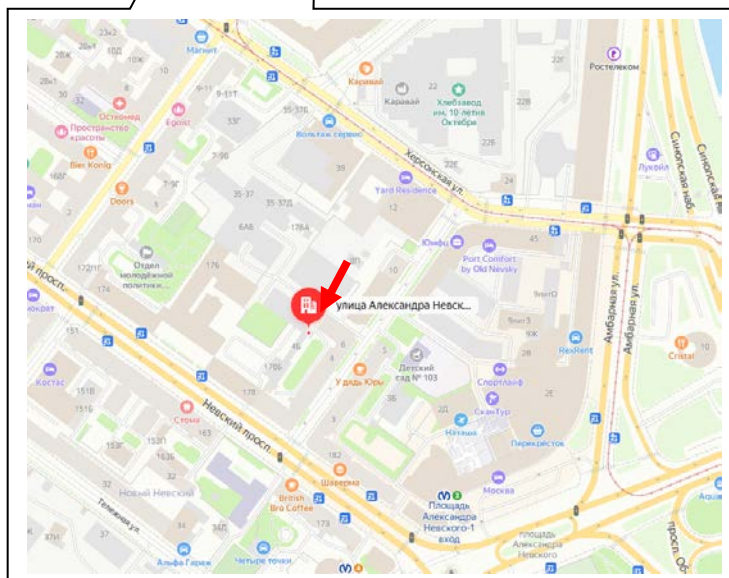
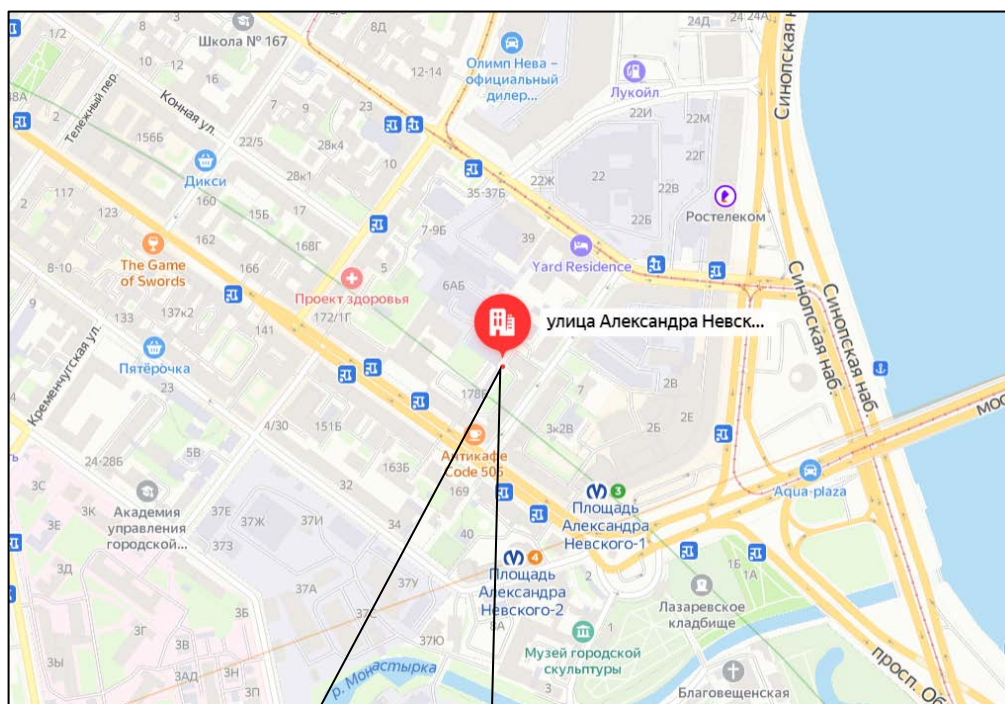


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

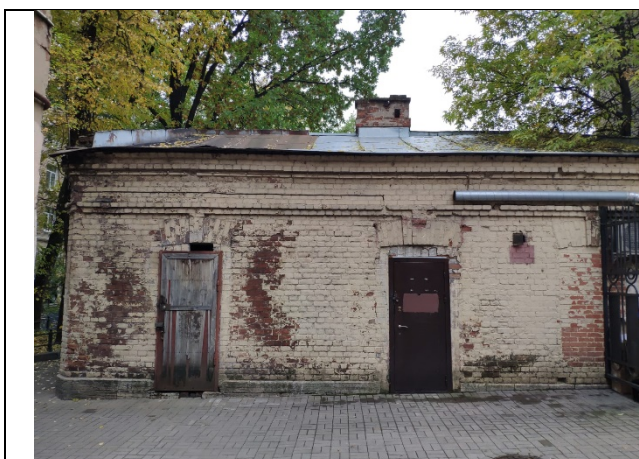


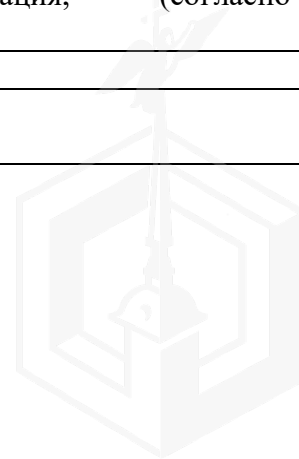
Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:31:0001500:2019
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	41,4
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	1
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация (по данным визуального осмотра)

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Александра Невского, д. 6, литера В, пом. 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001500:2429
Общая площадь, кв. м	26,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют. Оконный проем заложен
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	3,08 – по данным Выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, (согласно визуального осмотра)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлена следующая перепланировка. В ч. п. 1 заложен оконный проем. Внешние границы объекта не изменены.
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится в квартале ограниченном ул. Александра Невского, Невским пр., Херсонской ул., Исполкомской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: магазин «Орлан», гостиница «Kravt Nevsky Hotel & SPA», антикафе «Антикафе Code 505», детские сады №№ 23, 103, Администрация Центрального района и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т. ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Александра Невского
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,37 км от ст. м. «Площадь Александра Невского»
Ближайшие остановки общественного транспорта	0,3 км до остановки общественного транспорта «Исполкомская улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусы №№ 24, 27, 46, 55, 65, 132, 169А, 191, троллейбусы №№ 1, 7, 16, 22
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей





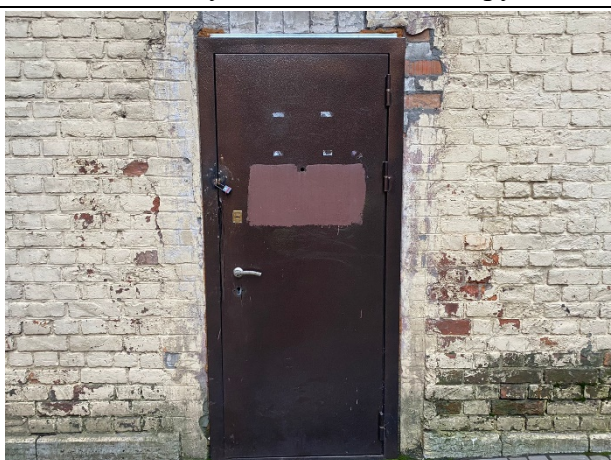

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости КУВИ-002/2021-27094894 от 28.02.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-7374/21-0-1 от 09.09.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Александра Невского, дом 6, литера В 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: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1 (31)).

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Фасад здания
	
Фото 5	Фото 6
Вход в помещение со двора	Вид помещения 1-Н

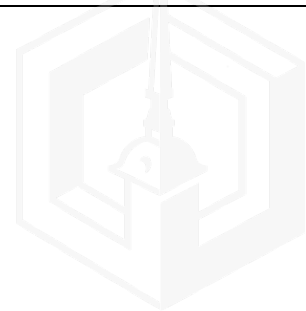




Фото 7

Вид помещения 1-Н



Фото 8

Вид помещения 1-Н



Фото 9

Вид помещения 1-Н



Фото 10

Вид помещения 1-Н

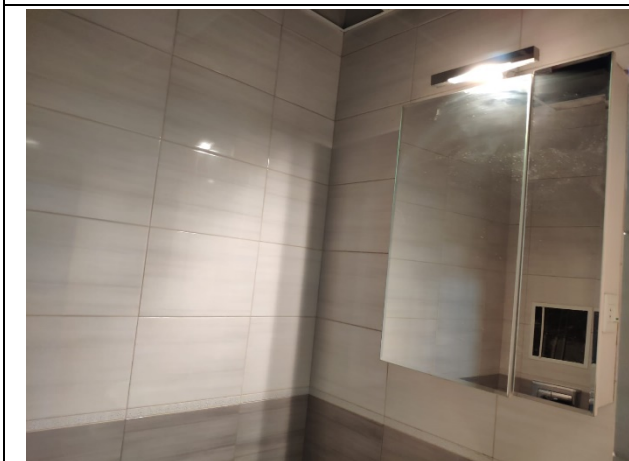


Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:


Акт контрольного осмотра помещения от «30» сентября 2022 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Александра Невского, дом 6, литера В, пом. 1-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
1-Н	1	26,3	не используется	нормальное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлена следующая перепланировка. В ч. п. 1 заложен оконный проем. Внешние границы объекта не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько А.В.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охраняемым оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отличное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на первом этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – нормальное;
5. Расположение в непосредственной близости от ст. метрополитена (0,37 км от ст. м. «Площадь Александра Невского - 2»);
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, канализацией.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	2 850 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	108 365
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	2 375 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	90 304
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 565 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 135 000

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» с 21 сентября 2022 года в Российской Федерации объявлена частичная мобилизация и начал проводится призыв граждан Российской Федерации на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации. Частичная мобилизация, вкуче с политическими санкциями и валютными ограничениями, создают существенную неопределенность и нестабильность в экономике и повышение уровня рисков инвестирования. Полностью учесть влияние указанных факторов на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

