

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. г. Санкт-Петербург, 5-я Советская улица, дом 11-13, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 17,1 кв. м, кадастровый номер 78:31:0001466:2477, 1 этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 21.10.2022.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Советская улица, дом 11-13, литера А, помещение 5-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

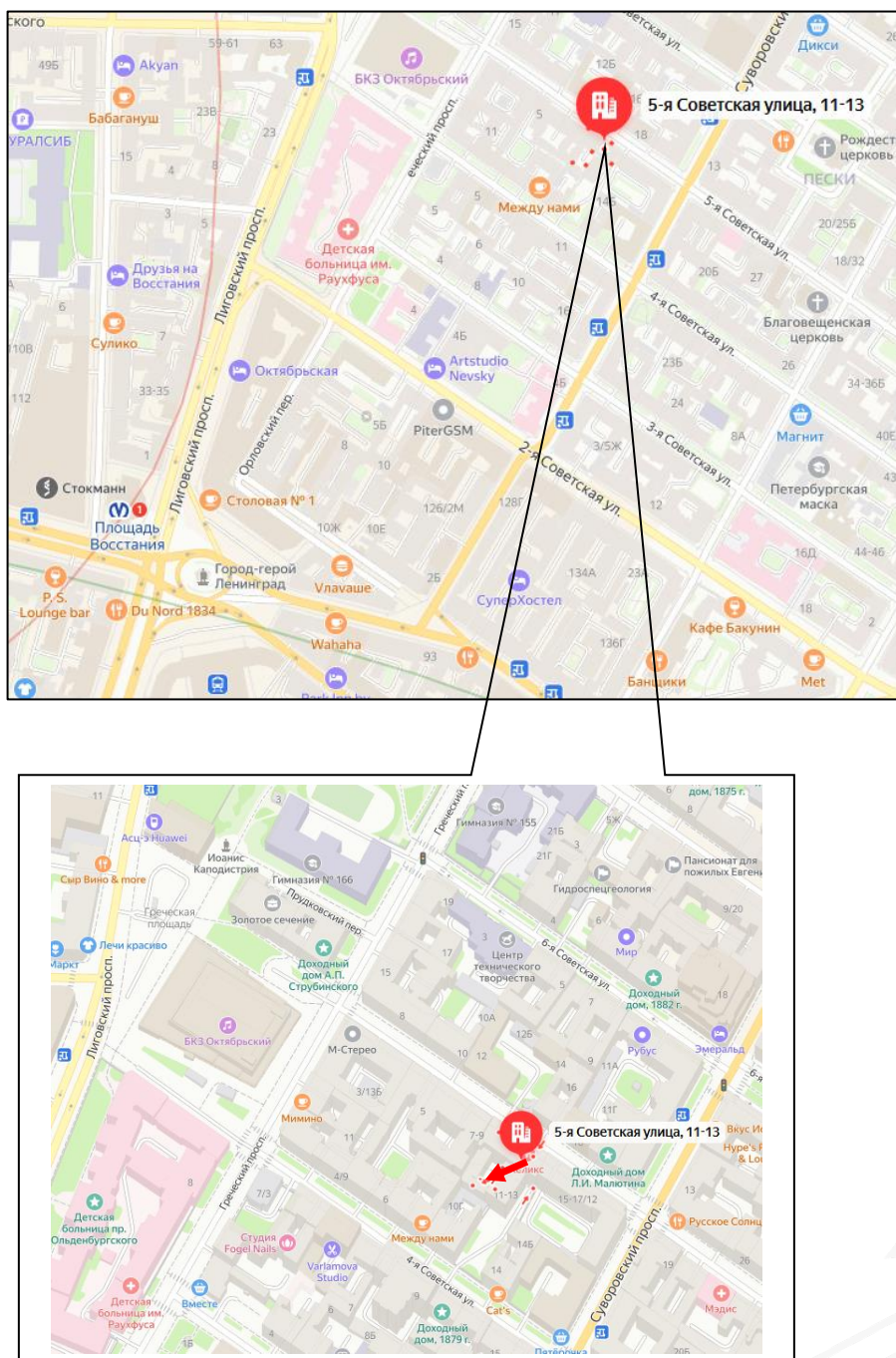


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



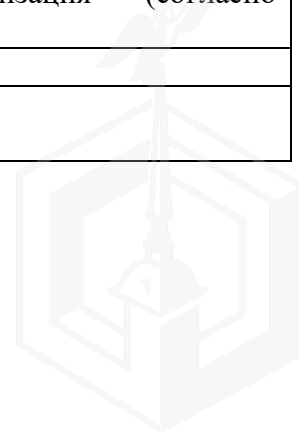
Фото здания

Тип здания	Множкквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001466:2014
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	4 012,1 кв. м (данные https://rosreestr.ru/)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1895
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	5
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (по данным https://gorod.gov.spb.ru)

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, 5-я Советская улица, дом 11-13, литера А, помещение 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001466:2477
Общая площадь, кв. м	17,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1, направленность: во двор
Вход	1 общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,02 – по данным выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и 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 перепланировки не выявлены. Внешние границы объекта не изменены.
План объекта оценки	<p>h=3.20</p>  <p>h=2.02</p>

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, расположено в квартале, ограниченном 5-й Советской ул., Суворовским пр., 4-й Советской ул., Греческим пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Детский городской многопрофильный клинический центр высоких медицинских технологий им. К. А. Раухфуса, Детская больница принца Ольденбургского, Центральная городская детская библиотека им. А. С. Пушкина, филиал № 3, Детская библиотека иностранной литературы, Греческий сквер, Большой концертный зал Октябрьский, Гимназия № 166, 2-й городской училищный дом имени Александра II, Центр детско-юношеского технического творчества, Коворкинг Практик 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 нормальная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. 5-я Советская.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,81 км до ст. м. «Площадь Восстания»
Ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «5-я Советская улица» 0,17 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 54, 181, троллейбусов №№ 5, 7, 11, 16.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей, доступ осуществляется через ворота с кодовым замком

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-113060353 от 07.07.2022, на рассматриваемое помещение обременений не зарегистрировано:

Согласно справке КГИОП № 07-2149/22-0-1 от 12.07.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Советская улица, дом 11-13, литера А 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(31)).

2.3.4. Фотографии объекта:





	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания с улицы	Адресный указатель





Фото 5

Вход во двор



Фото 6

Фасад дома со двора



Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Вход в помещение 5-Н



Фото 9

Вход в помещение 5-Н



Фото 10

Окно помещения 5-Н (вид со двора)





Фото 11

Окно помещения 5-Н (вид со двора)



Фото 12

Вид помещения 5-Н



Фото 13

Вид помещения 5-Н



Фото 14

Вид помещения 5-Н



Фото 15

Вид помещения 5-Н



Фото 16

Вид помещения 5-Н





Фото 17

Вид помещения 5-Н



Фото 18

Вид помещения 5-Н



Фото 19

Вид помещения 5-Н



Фото 20

Вид помещения 5-Н



Фото 21

Вид помещения 5-Н



Фото 22

Вид помещения 5-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:


Акт контрольного осмотра помещения от «21» октября 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, 5-я Советская ул., д. 11-13, лит. А, пом. 5-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.
5-Н	1	17,1	не используется	удовлетворительное	общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы объекта не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Дементьева Т. И.
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 охранным 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 – нормальная;
2. Расположение на первом этаже;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение в многоквартирном доме;
6. Расположение на расстоянии 0,81 км до ст. м. «Площадь Восстания»
7. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением, водоснабжением и 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)	1 490 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	87 135
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 241 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	72 612
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 341 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 639 000

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, вкпе 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.

