

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 16/25, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 56,6 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001427:2335, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.10.2022
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 16/25, литера А, помещение 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

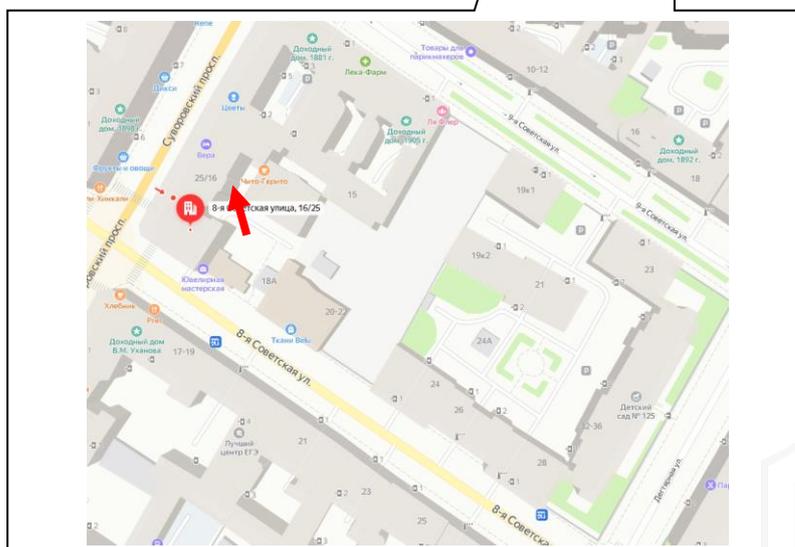
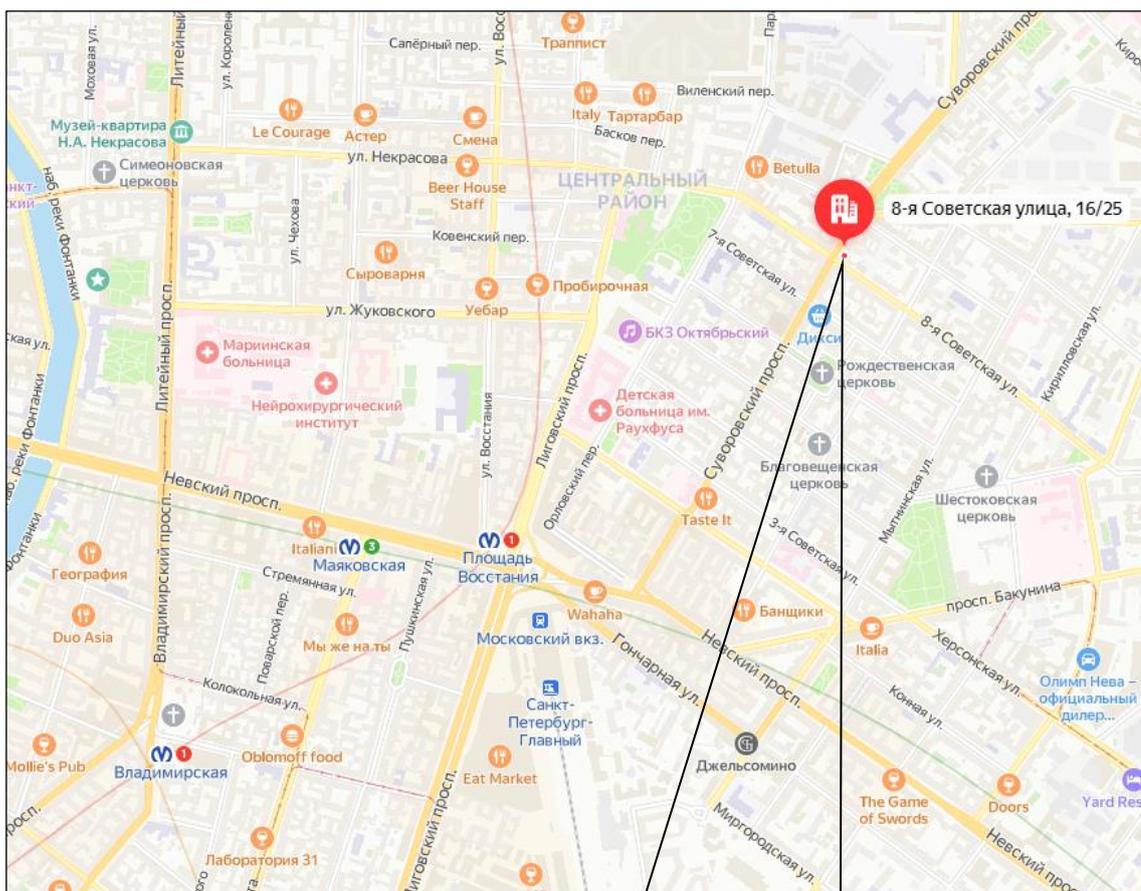
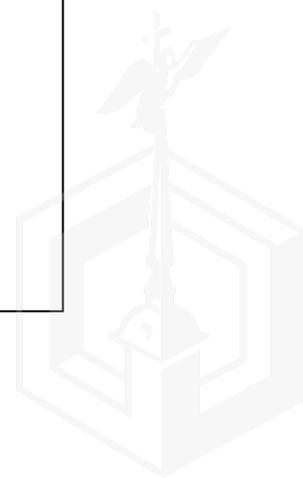


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

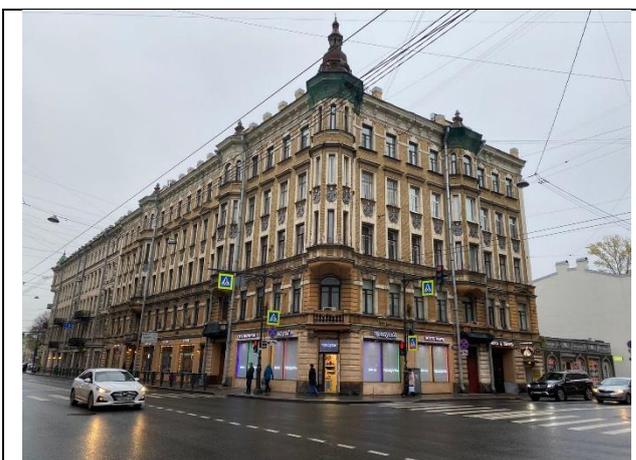


Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001427:2012
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 068.6 кв. м
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки ¹	1903
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	7
Наличие подвала/цоколя	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., д. 16/25, лит. А, пом. 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001427:2335
Общая площадь, кв. м	56,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	подвал
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	1 Окно - направленность во двор (заложено)
Вход	Общий вход со двора
Высота пол – потолок, м	2,10– по данным выписки ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация (согласно визуального осмотра и акта обследования объекта нежилого фонда ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 15.07.2022) В помещении проходят транзитные трубы, в том числе вентиляция
Текущее использование	Не используется

¹ по данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

² по данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра были выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Монтаж разграничительных перегородок с дверными проемами в помещении 6-Н, в результате чего были образованы новые помещения (в количестве 6 штук); - Заложение оконного проема в помещении 6-Н). <p>Внешние границы объекта не изменены. В помещениях проходят транзитные трубы.</p>
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 8-й Советской ул., Суворовским пр., 9-й Советской ул. и Дегтярной ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Некрасовский сад, сквер Галины Старовойтовой, детский сад № 71 Центрального района Санкт-Петербурга, Ансамбль домов Бассейного товарищества, ГБДОУ детский сад № 17 Алёнушка комбинированного вида Центрального района г. Санкт-Петербурга, Гимназия № 166, БЦ «Максимум», мед-центр Амрита и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная во дворе и 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 8-я Советской ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,2 км до ст. м. «Площадь Восстания»

<p>Ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Около 0,3 км до остановок общественного транспорта «Суворовский проспект» и «Дегтярная улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 15, 46, 54, 74, 181 и троллейбусов №№ 5, 7, 10, 11</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей, доступ осуществляется через ворота с кодовым замком</p>

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-73517276 от 16.05.2022, на рассматриваемое помещение обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-19132/22-0-1 от 17.08.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 16/25, литера А, на основании распоряжения КГИОП от 17.09.2018 № 07-19-415/18 является выявленным объектом культурного наследия регионального значения «Дом П.П. Степнова».

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-7084 от 23.06.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 16/25, литера А, помещение 6-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

2.3.4. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Фасад здания</p>	<p>Фасад здания</p>



Фото 5
Фасад здания



Фото 6
Адресный указатель



Фото 7
Ворота с кодовым замком



Фото 8
Въезд во двор



Фото 9
Окно помещения 6-Н со стороны двора
(заложено)



Фото 10
Общий вход со двора





Фото 11

Вход в помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н



Фото 13

Вид помещения 6-Н



Фото 14

Вид помещения 6-Н



Фото 15

Вид помещения 6-Н



Фото 16

Вид помещения 6-Н





Фото 17

Вид помещения 6-Н



Фото 18

Вид помещения 6-Н



Фото 19

Вид помещения 6-Н



Фото 20

Вид помещения 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «26» октября 2022 г.

1. Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 16/25, литера А, помещение 6-Н

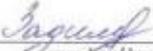
2. Данные о помещениях:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
6-Н	подвал	56,6	не используется	Отличное	общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки.

1. Монтаж разграничительных перегородок с дверными проемами в помещении 6-Н, в результате чего были образованы новые помещения (в количестве 6 штук);
2. Заложение оконного проема в помещении 6-Н.

Внешние границы объектов не изменены. В помещениях проходят транзитные трубы.

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 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 стес; 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.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение в многоквартирном жилом доме;
4. Вход в помещение – общий со двора;
5. Состояние помещения – нормальное;
6. Расположение на расстоянии 1,2 км до ст. м. «Площадь Восстания»;
7. Расположение в подвале;
8. Наличие оконного проема, ориентированного во двор (заложено);
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	3 830 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	67 668
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 191 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	56 390
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 447 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 213 000

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.

