

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 40, литера А,
помещения 4-Н, 7-Н общая площадь 81,4 кв. м,
кадастровый номер 78:31:0001132:3016, цокольный этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.11.2022.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
улица Марата, дом 40, литера А, помещения 4-Н, 7-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:



Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный вход со двора (пом. 4-Н), **→** – общий вход со двора (пом. 7-Н)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

| | |
|---|---|
| Тип здания | Множквартирный дом |
| Кадастровый номер | 78:31:0001132:2010 |
| Материал | Кирпичный |
| Общая площадь, кв. м | 4 397,7 (данные https://rosreestr.ru/) |
| Состояние по осмотру | Удовлетворительное |
| Год постройки | 1879 |
| Год последнего капитального ремонта | Н/д |
| Этажность (в том числе подземная) | 6 (данные https://rosreestr.ru/) |
| Наличие подвала/цоколя | Цокольный, подвал |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | - |
| Инженерная обеспеченность | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (данные https://gorod.gov.spb.ru/) |

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

| | |
|--|---|
| Вид объекта | Встроенное помещение |
| Местоположение | г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 40, литера А, помещения 4-Н, 7-Н |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001132:3016 |
| Общая площадь, кв. м | 81,4 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | Цокольный (согласно Выписке из ЕГРН) |
| Состояние | Нормальное |
| Окна (количество, направленность) | Пом. 7-Н - 5 окон, направленных во двор; Пом. 4-Н – 1 окно, направленное во двор. |
| Вход | Общий со двора (пом. 7-Н) Отдельный со двора (пом. 4-Н) |
| Высота пол – потолок, м (согласно Выписке из ЕГРН) | Пом. 4-Н - 2,04/-0,43. Пом. 7-Н – 3,04 (данных о заглублении нет) |
| Инженерные коммуникации | Электроснабжение, теплоснабжение водоснабжение, канализация и газоснабжение |
| 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 | |

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 ул. Марата, Коломенской ул., Кузнечным пер., Свечным пер. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: кафе «Чито-Гврито», гостиница «Северный цветок», банкомат Тинькофф, салон красоты «Персона», оздоровительный центр «Радомила», магазин «Дикси» 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. Марата |
| Удаленность от ближайшей станции метро, км. | 0,46 км до ст. м. «Владимирская» |
| Ближайшие остановки общественного транспорта | До остановки общественного транспорта «Свечной переулок» около 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение трамваев №№ 16, 25, 49. |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Въезд во двор 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-001/2022-38952055 от 21.03.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-5672/21-0-1 от 15.07.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 40, 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

В соответствии с Письмом главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-28315 от 24.08.2021 объект недвижимости расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 40, литера А, помещения 4-Н, 7-Н не является объектом гражданской обороны.

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 |

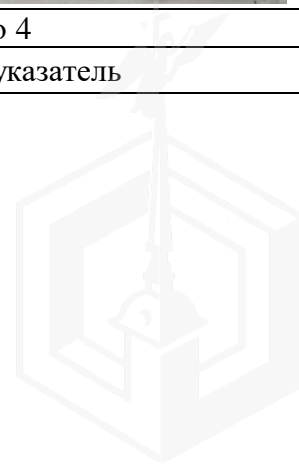




Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Общий вход со двора в помещение 7-Н



Фото 8

Окна помещения 7-Н



Фото 9

Отдельный вход со двора в пом. 4-Н



Фото 10

Вид помещения 7-Н





Фото 11

Вид помещения 7-Н



Фото 12

Вид помещения 7-Н



Фото 13

Вид помещения 7-Н



Фото 14

Вид помещения 7-Н



Фото 15

Вид помещения 7-Н



Фото 16

Вид помещения 7-Н





Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н



Фото 19

Вид помещения 4-Н



Фото 20

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

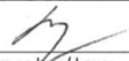
Акт контрольного осмотра помещения от «03» октября 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 40, литера А, помещения 4-Н, 7-Н

2. Данные о помещении:

| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние ¹ | Тип входа | Инженерно-техническое обеспечение | | | | |
|-------------|-----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|--|-----------------------------------|-----|------|-----|------|
| | | | | | | Эл. | От. | Вод. | Газ | Кан. |
| 4-Н, 7-Н | цоколь | 81,4 | не используется | Нормальное | Отдельный вход со двора (пом. 4-Н), общий вход со двора (пом. 7-Н) | + | + | + | + | + |

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

| Представитель ООО «Городской центр оценки» | |
|--|---|
| Должность | Специалист-оценщик |
| ФИО | Нуреев Р.А. |
| 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.



2.4. 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 цокольном этаже;
3. Расположение в многоквартирном доме;
4. Вход в помещение – отдельный вход со двора (пом. 4-Н), общий вход со двора (пом. 7-Н);
5. Состояние помещения – нормальное;
6. Расположение на расстоянии 0,46 км от ст. м. «Владимирская»;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, канализацией и газоснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|---|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС) | 7 070 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС | 86 855 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС) | 5 891 667 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 72 379 |
| Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки | |
| Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС | 6 363 000 |
| Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС | 7 777 000 |

В связи с трудной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

