

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая улица, дом 11,
литера А, помещение 6-Н, общая площадь 89,4 кв. м, кадастровый номер
78:32:0001240:1339, цокольный этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.02.2023.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Средняя Подьяческая улица, дом 11, литера А, помещение 6-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

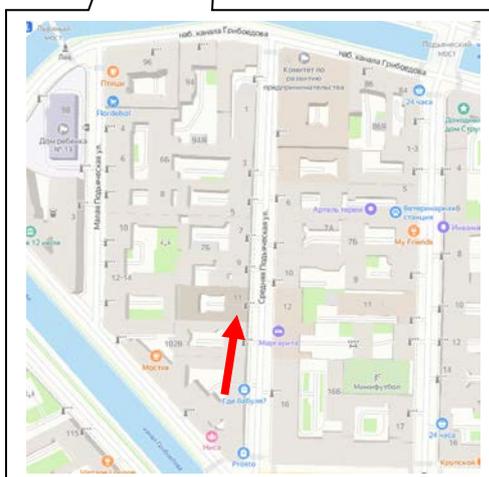
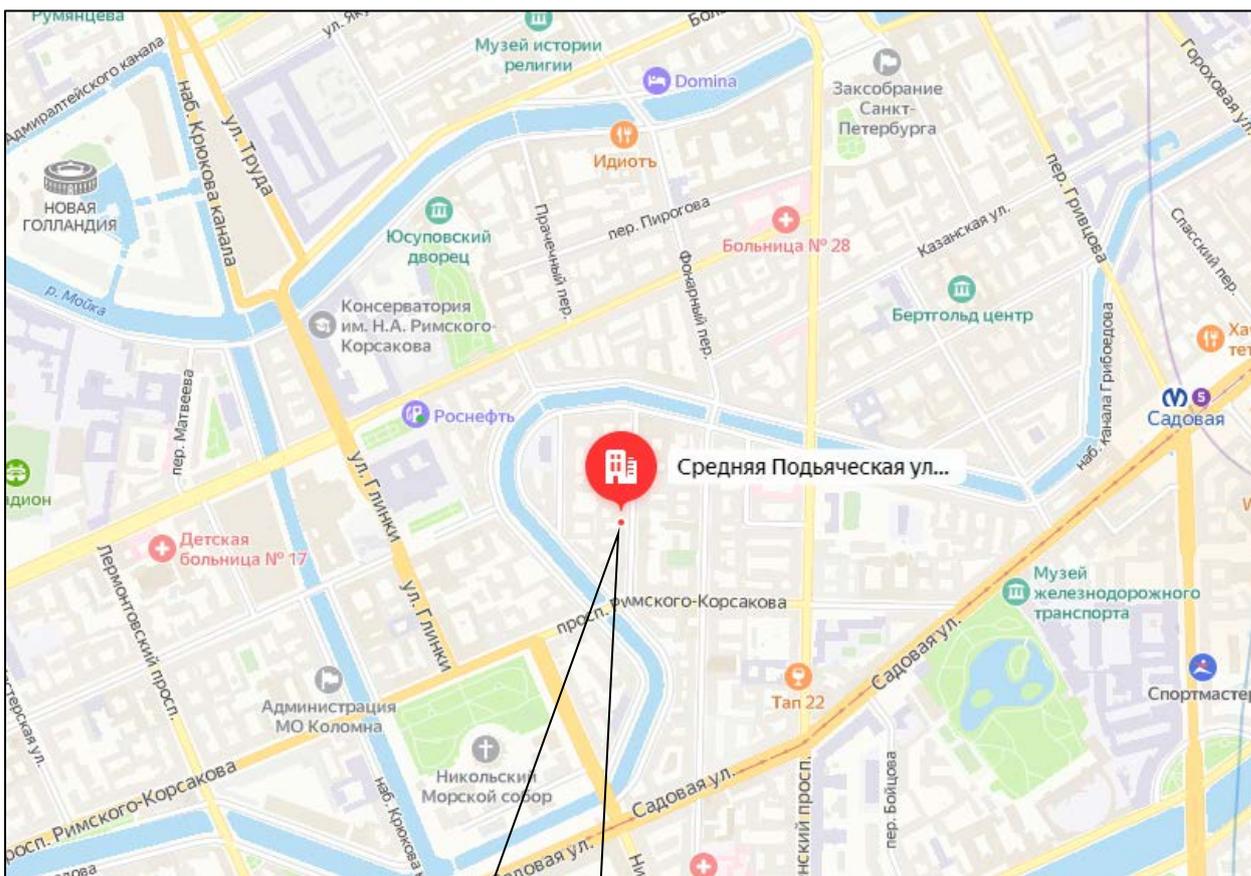


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ –отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001240:1002
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 870 (по данным https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1829
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	5 (по данным https://rosreestr.gov.ru)
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
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, Средняя Подьяческая улица, дом 11, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001240:1339
Общая площадь, кв. м	89,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное В помещении имеются последствия ремонтных работ и связанные с этим загрязнения
Окна (количество, направленность)	7 окон, 4 окна - направленность на улицу, 2 окна - направленность во двор, 1 окно - направленность на лестничную клетку (заложено)
Вход	Отдельный со двора, общий со двора (заложено)
Высота пол – потолок, м	2,80 /-0,38 (по данным выписки из ЕГРН)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация ¹
Текущее использование	Не используется

¹ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 24.06.2022

	262
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-001/2022-91954066 от 09.06.2022, на рассматриваемое помещение зарегистрированы ограничения прав и обременения: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

Согласно справке КГИОП № 07-1961/22-0-1 от 15.06.2022, объект по адресу: 190068, г. Санкт-Петербург, Средняя Подъяческая улица, дом 11, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Е.Н. Корево».

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.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2093-РЗ от 22.08.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Средняя Подъяческая улица, дом 11, литера А, помещение 6-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- 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.
- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Е.Н. Корево», 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».

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение

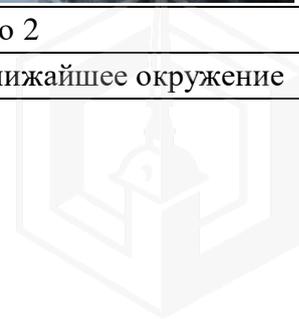




Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Окна помещения 6-Н со стороны улицы



Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Вид помещения 6-Н



	
<p>Фото 9</p>	<p>Фото 10</p>
<p>Вид помещения 6-Н</p>	<p>Вид помещения 6-Н</p>
	
<p>Фото 11</p>	<p>Фото 12</p>
<p>Вид помещения 6-Н</p>	<p>Вид помещения 6-Н</p>
	
<p>Фото 13</p>	<p>Фото 14</p>
<p>Вид помещения 6-Н</p>	<p>Вид помещения 6-Н</p>





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





Фото 21

Вид помещения 6-Н



Фото 22

Вид помещения 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «01» февраля 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Средняя Подъяческая улица, дом 11, литера А, помещение 6-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.
6-Н	цоколь	89,4	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: перегородка с дверью между ч.п 1 и ч.п 7 демонтирована. Перегородка с дверью между ч.п 4 и ч.п 7 перенесена вглубь ч.п 4. Вход в помещение с Л-5 заложен. Оконный проем в ч.п 4 зашит. Дверной проем в перегородке между ч.п 2 и ч.п 3 зашит.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении наблюдаются последствия ремонтных работ и загрязнения с этим связанные.

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. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение в многоквартирном жилом доме;
4. Вход в помещение – отдельный со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на цокольном этаже;
7. Кабинетная планировка;
8. Наличие полноценных оконных проемов;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 220 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	91 946
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 850 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	76 622

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.

