

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 7/2,
литера А, помещение 1-Н, общая площадь 107,6 кв. м., кадастровый номер
78:32:0001083:2497, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 07.02.2023.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Английский проспект, дом 7/2, литера А, помещение 1-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

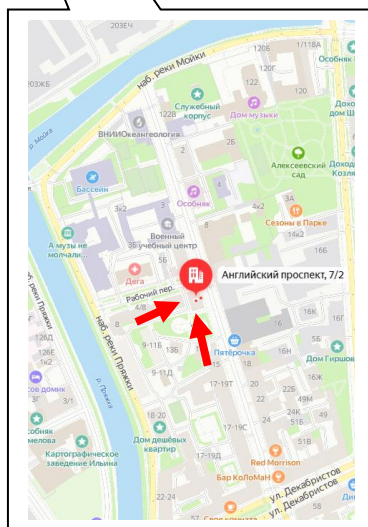
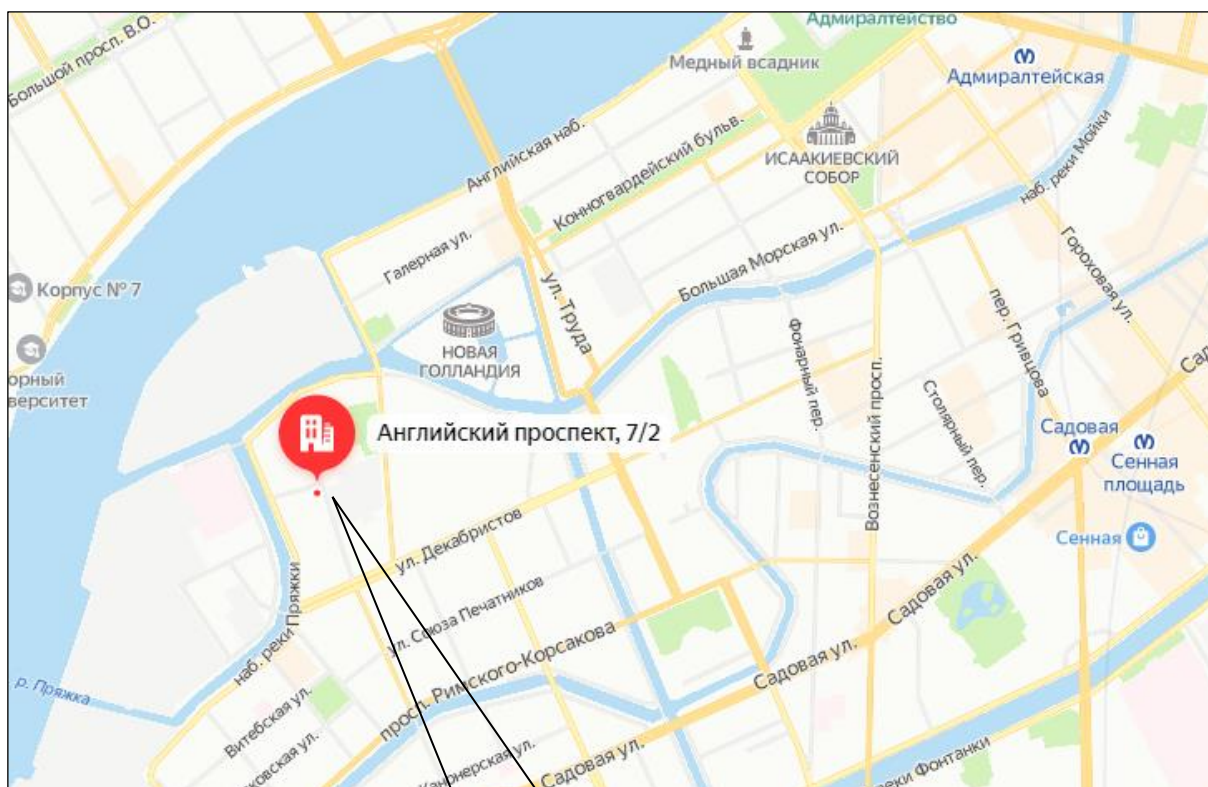


Рисунок 1. Локальное местоположение

 –отдельный вход с улицы и отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001083:2003
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	864,3
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1870
Год последнего капитального ремонта ²	2010
Этажность (в том числе подземная) ¹	4
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

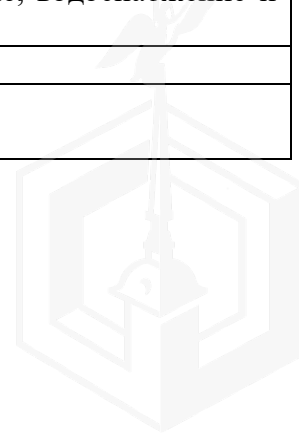
2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 7/2, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001083:2497
Общая площадь, кв. м	107,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	8 окон, 5 окон - направленность на улицу (1 окно заложено), 3 окна – направленность во двор (1 окно заложено)
Вход	Отдельный с улицы, отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,69 – по данным выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

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



Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей
---	--

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ- 001/2022-154733302 от 06.09.2022, на рассматриваемое помещение ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-43-21966/22-0-1 от 23.08.2022, объект по адресу: 190121, г. Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 7/2, литера А (пом. 1-Н) 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(32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2265-РЗ от 12.09.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 7/2, литера А, помещение 1-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

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	Адресный указатель





Фото 5

Окна помещения 1-Н со стороны улицы



Фото 6

Окна помещения 1-Н со стороны двора



Фото 7

Окна помещения 1-Н со стороны двора



Фото 8

Отдельный вход со двора



Фото 9

Отдельный вход с улицы



Фото 10

Вид помещения 1-Н





Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н



Фото 15

Вид помещения 1-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н



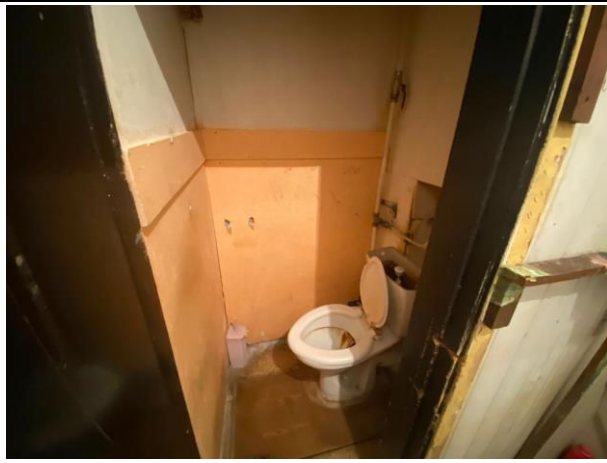


Фото 17

Вид помещения 1-Н

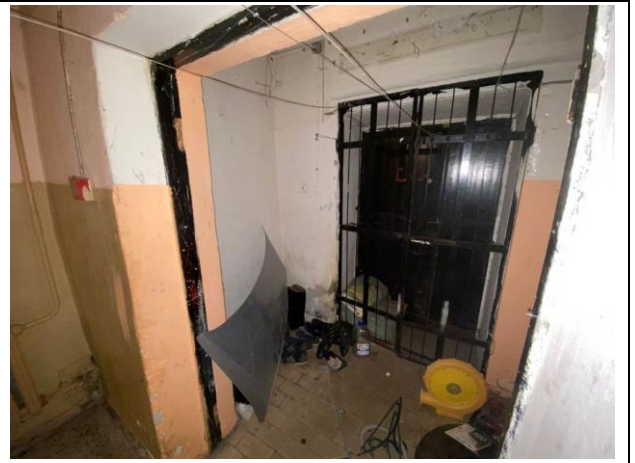


Фото 18

Вид помещения 1-Н



Фото 19

Вид помещения 1-Н



Фото 20

Вид помещения 1-Н



Фото 21

Вид помещения 1-Н



Фото 22

Вид помещения 1-Н





Фото 23

Вид помещения 1-Н



Фото 24

Вид помещения 1-Н



Фото 25

Вид помещения 1-Н



Фото 26

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «07» февраля 2023 г.

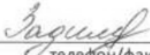
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Английский, д. 7/2, литера. А, пом. 1-Н

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	107,6	не используется	удовлетворительное	Отдельный с улицы и со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Демонтаж разграничительных перегородок с дверным проемом между частью помещения № 5 и частью помещения № 8, в следствии чего площадь части помещения № 5 была увеличена;
- Демонтаж дверного полотна между частью помещения № 1 и частью помещения № 4;
- Окна в части помещения № 5 и части помещения № 2 - заложены.

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 шпаклевка 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 с улицы и отдельный со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 2,3 км от ст. м. «Садовая»
7. Расположение на 1 этаже;
8. Кабинетная планировка;
9. Наличие оконных проемов, ориентированных на улицу и во двор;
10. 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	8 840 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	82 156
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	7 366 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	68 463

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.

