

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 13, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 34 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001181:1289, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 09.02.2023.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 13, литера А, помещение 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

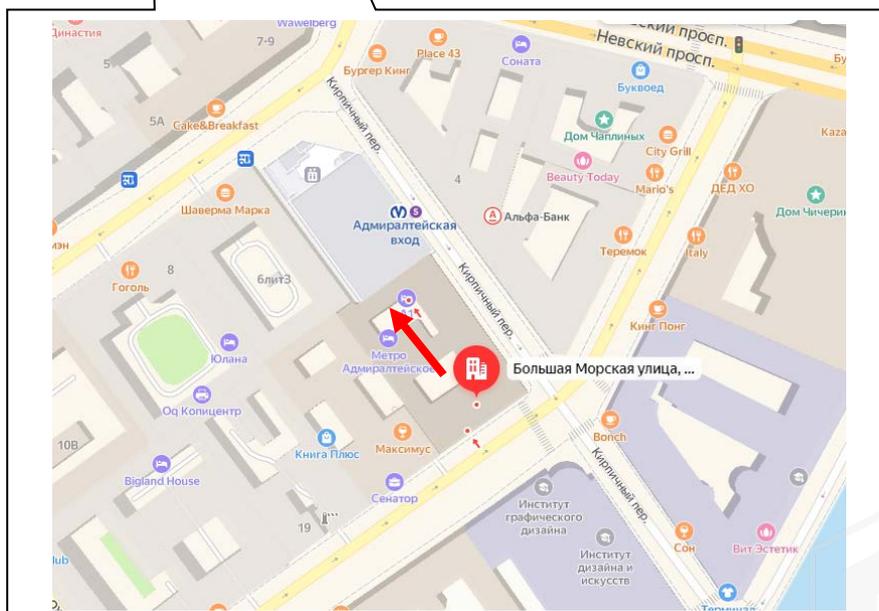
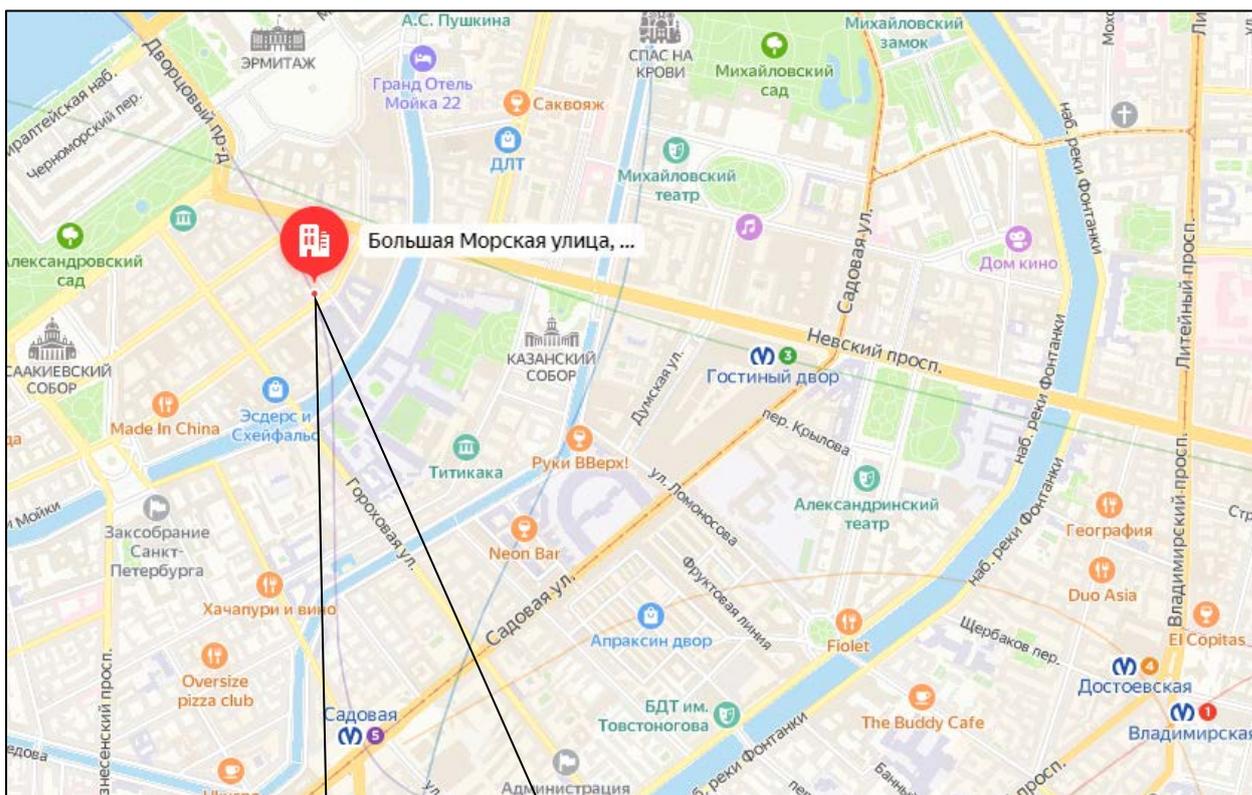


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001181:1008
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	5 139,4 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта https://gorod.gov.spb.ru/

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 13, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001181:1289
Общая площадь, кв. м ¹	34
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	1 окно (направленность во двор)
Вход	Отдельный со двора (доступ в помещение затруднен, дверной проем расположен высоко)
Высота пол – потолок, м	3,05 ²

¹ Согласно данным раздела 1 Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-189324635 от 25.10.2022 общая площадь помещения составляет 34 кв.м, в разделе 5 выписки из ЕГРН от 25.10.2022 размещено графическое изображение Объекта, состоящего из пяти частей общей площадью 34,1 кв.м. Согласно Письму филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу № исх/10885 от 22.11.2022 в ЕГРН были внесены изменения в части этажа расположения с «подвал» на «1», планировка помещения внесена прежняя, актуальная по состоянию на 29.11.2012, остальные характеристики помещения не изменились и соответствуют сведениям, содержащимся в ЕГРН. Внесение изменений в части площади и графических характеристик помещения не представляется возможным. В связи с вышесказанным площадь помещения принята равной 34 кв.м.

² Согласно данным Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-189324635 от 25.10.2022.

Инженерные коммуникации	Электроснабжение ³
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра установлено: демонтированы все перегородки между ч.п 1-ч.п 5 и образована одно помещение, объединяющие ч.п 1 - ч.п 5. Внешние границы помещения 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 Большой Морской ул., Кирпичным пер., Малой Морской ул. и Гороховой ул..
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: торговый центр «Адмирал», Санкт-Петербургский государственный университет промышленных технологий и дизайна, Санкт-Петербургский колледж телекоммуникаций, бизнес-центр «Сенатор», поликлиника № 1 ФКУЗ МСЧ МВД России, книжные магазины «Книга Плюс», «Буквоед», рестораны «Евразия», «Теремок», «Mario's», «ДЕД ХО», «Italy», кафе «Люди любят», «Bonch», «Chocolate Bar», гостиница «Метро Адмиралтейская», офисы банков «Альфа-банк», «Сбербанк», «ВТБ» 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 Кирпичного пер.

³ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 09.12.2022.

удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,11 км до ст. м. «Адмиралтейская» ⁴
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Невский проспект / Станция метро Адмиралтейская» составляет 0,08 км, до остановки общественного транспорта «Станция метро Адмиралтейская» - 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 3, 22, 27, троллейбусов №№ 5, 22
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-001/2022-189324635 от 25.10.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-28454/22-0-1 от 28.10.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 13, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(31)) объектов культурного наследия.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 128-РЗ от 24.01.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д. 13, литера А, пом. 6-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
Ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение

⁴ Удаленность от станции метрополитена указана по данным сервиса «Яндекс Карты» (<https://yandex.ru/maps/>)



Фото 3

Ближайшее окружение



Фото 4

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 5

Фасад здания с улицы



Фото 6

Адресный указатель



Фото 7

Двор



Фото 8

Отдельный вход со двора





Фото 9

Отдельный вход со двора и оконный проем



Фото 10

Вид помещения 6-Н



Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н



Фото 13

Вид помещения 6-Н

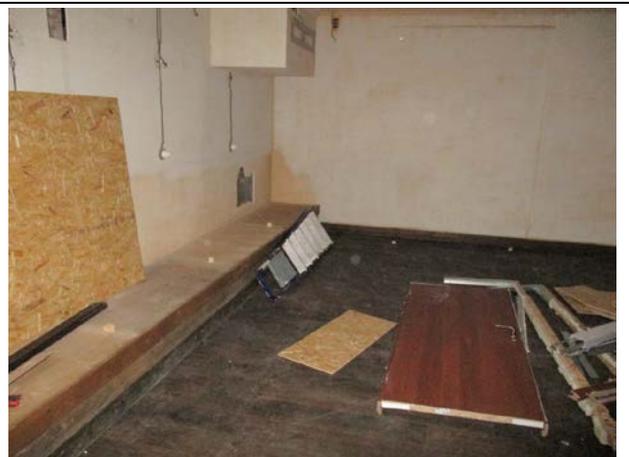


Фото 14

Вид помещения 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «09» февраля 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 13, 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	1	34	не используется	нормальное	1 отдельный со двора	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра установлено:

Демонтированы все перегородки между ч.п 1-ч.п 5 и образована одно помещение, объединяющие ч.п 1 - ч.п 5.

Внешние границы помещения не изменены.

Доступ в помещение затруднен, высоко расположен отдельный вход со двора.

Элементов теплоснабжения, водоснабжения и канализации при визуальном осмотре не обнаружено.

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 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 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 культурном и историческом центре города;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение на расстоянии 0,11 км от ст. м. «Адмиралтейская»;
4. Расположение на 1 этаже;
5. Вход в помещение – отдельный со двора;
6. Состояние помещения – нормальное;
7. Наличие оконного проема, ориентированного во двор;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением.

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	3 450 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	101 471
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 875 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	84 559

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.

