

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А, помещение 25-Н общая площадь 2,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001718:3858, 1 этаж; нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А, помещение 26-Н общая площадь 4,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001718:3860, 1 этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.12.2022.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А, помещение 25-Н, помещение 26-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

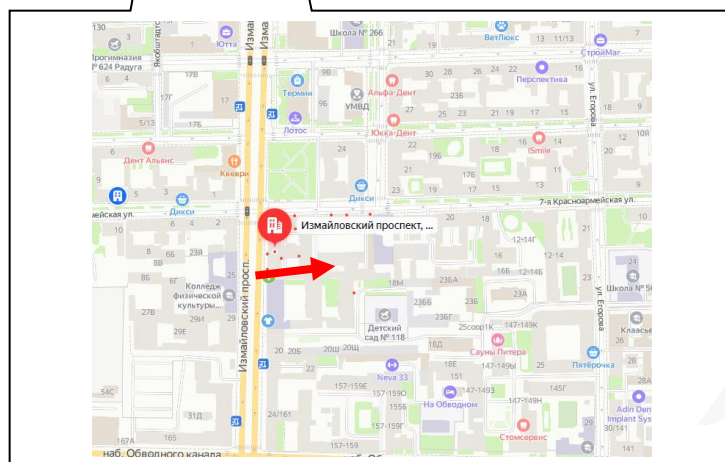
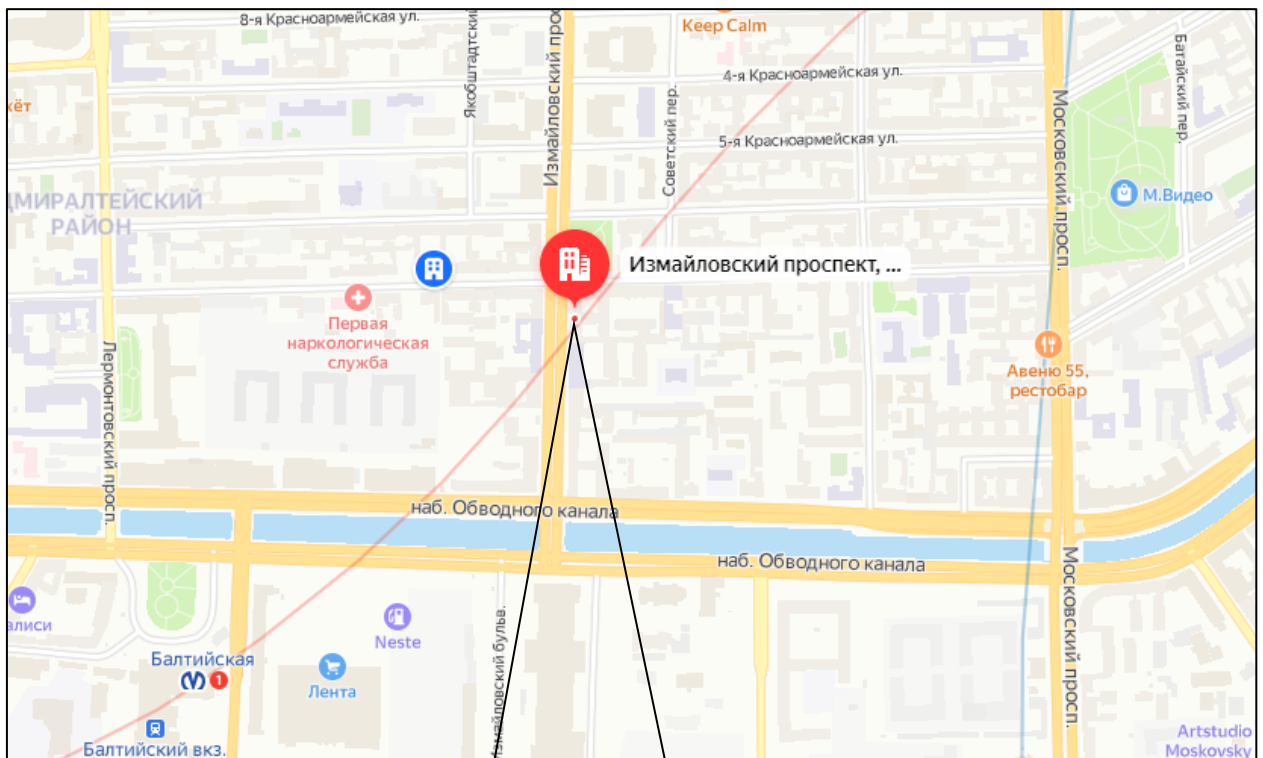
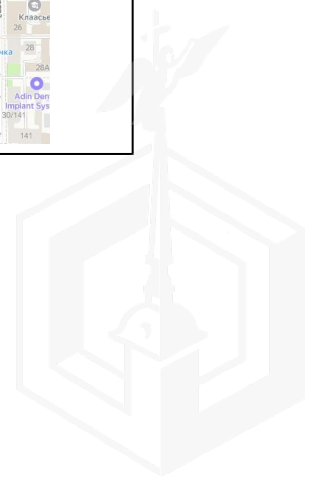


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора, общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001718:3011
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	21 474,1 кв. м (данные https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1911
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	9
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда (данные https://gorod.gov.spb.ru/)
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (данные https://gorod.gov.spb.ru/)

2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещений:

Вид объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А	
Номер помещения	25-Н	26-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001718:3858	78:32:0001718:3860
Общая площадь, кв. м	2,2	4,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1	
Состояние	Нормальное	
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор (заложено)	
Вход	Отдельный со двора, общий со двора	
Высота пол – потолок, м	3,0 – по данным Протокола № 18 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 24.12.2022	
Инженерные коммуникации	Электроснабжение ¹	
Текущее использование	Не используются	

¹Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и актов осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 23.05.2022

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Демонтаж перегородки между помещениями 26-Н и 25-Н, в результате чего данные помещения были объединены. - Оконный проем в помещении 26-Н заложен. 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 7-ой Красноармейской ул., Измайловским пр., наб. Обводного канала, ул. Егорова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: стоматологическая клиника Дент Альянс, Санкт-Петербургская академия милиции, Медико-технический колледж, Измайловская библиотека комиксов, Санкт-Петербургский государственный технологический институт, сад Валентина Пикуля, администрация Адмиралтейского района, детский сад № 118, школа № 564, школа № 266, бизнес-центр «Сенатор», пекарня «Цех 85», универсамы «Магнит», «Дикси» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная 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 7-ой Красноармейской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,86 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Набережная Обводного канала». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 71
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Въезд во двор 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-001/2022-72351519 от 13.05.2021, на помещение 25-Н ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-72351576 от 13.05.2022, на помещение 26-Н ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-7798/21-0-1 от 23.09.2021, объект по адресу: 198005, г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик»».

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.

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	Фасад здания

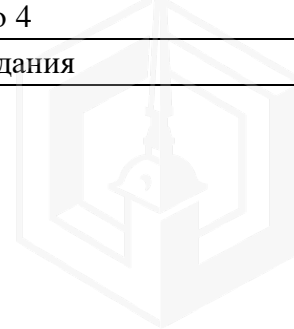




Фото 5

Фасад здания



Фото 6

Фасад здания



Фото 7

Въезд во двор



Фото 8

Адресный указатель



Фото 9

Фасад здания со двора



Фото 10

Фасад здания со двора





Фото 11

Общий вход со двора



Фото 12

Отдельный вход со двора



Фото 13

Путь к помещениям 25-Н, 26-Н



Фото 14

Путь к помещениям 25-Н, 26-Н



Фото 15

Вид помещений 25-Н, 26-Н



Фото 16

Вид помещений 25-Н, 26-Н





Фото 17

Вид помещений 25-Н, 26-Н



Фото 18

Вид помещений 25-Н, 26-Н



Фото 19

Вид помещений 25-Н, 26-Н



Фото 20

Вид помещений 25-Н, 26-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «01» декабря 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Измайловский, д. 16/30, литера А, пом. 25-Н и 26-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.
25-Н	Первый этаж	2,2	Не используется	Нормальное	Отдельный со двора и общий со двора	+	-	-	-
26-Н	Первый этаж	4,5	Не используется	Нормальное	Отдельный со двора и общий со двора	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Демонтаж перегородки между помещениями 26-Н и 25-Н, в результате чего данные помещения были объединены;
- Оконный проем в помещении 26-Н заложен.

Внешние границы помещения не изменены.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Дементьева Т. И.
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 стены 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 санитарно-технического 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 санитарно-технического оборудования.



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещения – отдельный со двора, общий со двора;
3. Состояние помещений – нормальное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Обеспеченность объекта только электроснабжением.

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)	400 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	59 701
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	333 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	49 751
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	360 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	440 000

В том числе:

№	Номер помещения	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	25-Н	2,2	131 343	109 453
2	26-Н	4,5	268 657	223 881

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.

