

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д 48, литера А, помещение 18-Н, общая площадь 89,4 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001057:3507, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.12.2022.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д 48, литера А, помещение 18-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

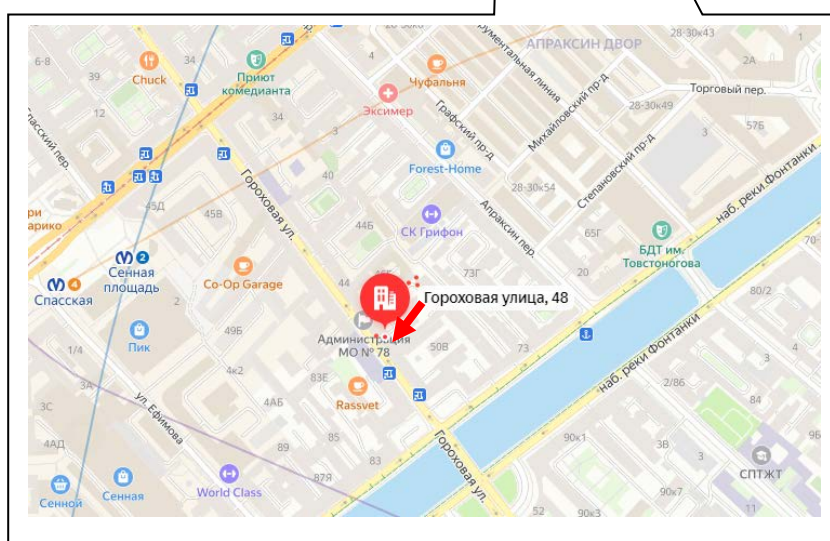
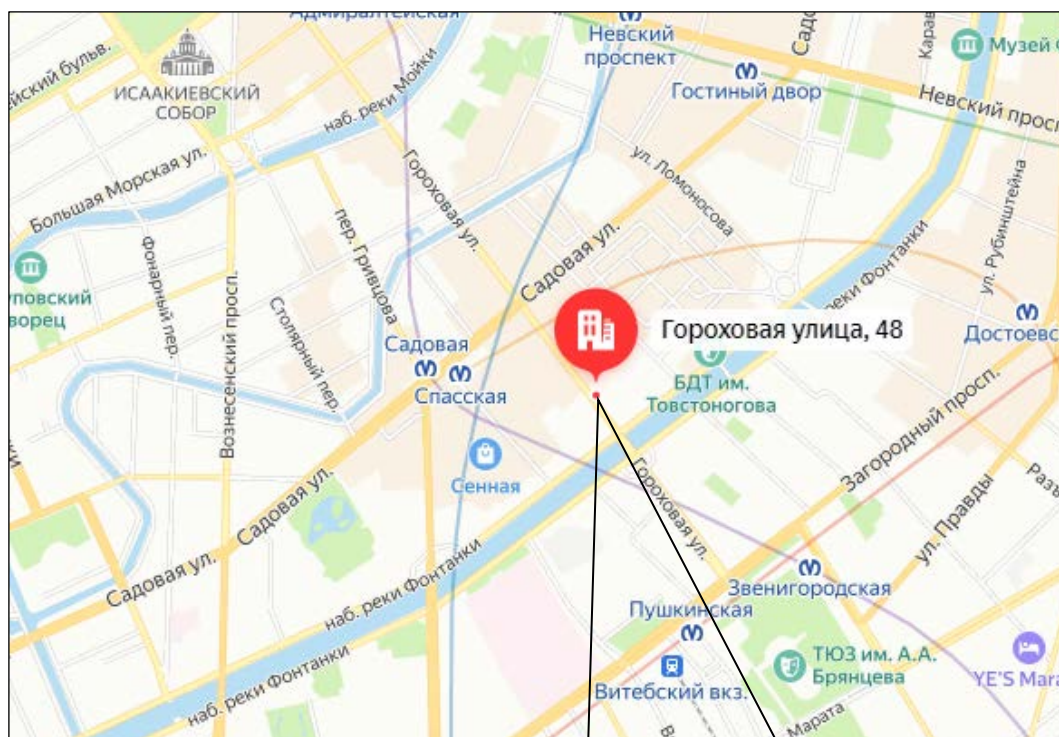



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001057:2038
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	6 891,8
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1826
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
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, Гороховая улица, дом 48, литера А, помещение 18-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001057:3507
Общая площадь, кв. м	89.4
Занимаемый объектом этаж или этажи (согласно Выписке из ЕГРН)	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	6 окон (направлены во двор)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,53
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение и канализация ⁴ В помещении проходят транзитные трубы
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Согласно интернет-ресурсу <https://rosreestr.ru/>

² Согласно интернет-ресурсу <https://gorod.gov.spb.ru/>

³ Согласно Выписки из ЕГРН б/н от 05.10.2022.

⁴ Согласно визуального осмотра



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: - Демонтаж разграничительных перегородок между частями помещения № 8 и № 9; № 9 и № 10. Внешние границы помещения не изменены.
План объекта оценки	 <p>The floor plan shows a rectangular building layout with several rooms. Dimensions are given in meters. A blue outline highlights a specific area. A small area is marked with a red 'X'. The plan includes labels such as 'h = 2.53', '6/К', and '18-Н'. A vertical list of dimensions on the right side of the plan reads: 8, 0.6, 9, 0.6, 10, 0.6, 2, 1.8, 3, 2.9.</p>

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 Садовой ул., Гороховой ул., Апраксином пер. и наб. реки Фонтанки.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: колледж культуры и искусства, стоматология «Дентис», Бизнес-центр «Алва», почтовое отделение № 191023, СДЕК, спа-салоны «Lavu», «BodyWaxer», «Acid Ink», рестораны/кафе «О, Мой Боул», «Греми», «Millor», «Чито Гврито», «Гран», «Порто Мальтезе», «Тан Жен», Театр Фантастики 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 гороховой ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,53 км до ст. м. «Сенная площадь»
Ближайшие остановки	До остановки общественного транспорта

общественного транспорта	«Набережная реки Фонтанки» около 0,1 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение троллейбус № 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть 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 б/н от 05.10.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-7590/21-0-1 от 15.09.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 48, 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1 (31)).

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	Въезд во двор



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Двор



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Вход в помещение 18-Н



Фото 10

Окна помещения 18-Н





Фото 11

Вид помещения 18-Н



Фото 12

Вид помещения 18-Н



Фото 13

Вид помещения 18-Н



Фото 14

Вид помещения 18-Н



Фото 15

Вид помещения 18-Н



Фото 16

Вид помещения 18-Н





Фото 17

Вид помещения 18-Н



Фото 18

Вид помещения 18-Н



Фото 19

Вид помещения 18-Н



Фото 20

Вид помещения 18-Н



Фото 21

Вид помещения 18-Н



Фото 22

Вид помещения 18-Н





Фото 23

Вид помещения 18-Н



Фото 24

Вид помещения 18-Н

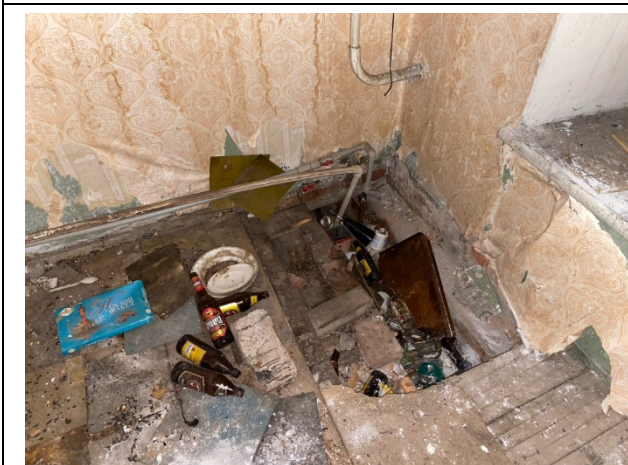


Фото 25

Вид помещения 18-Н



Фото 26

Вид помещения 18-Н



Фото 27

Вид помещения 18-Н

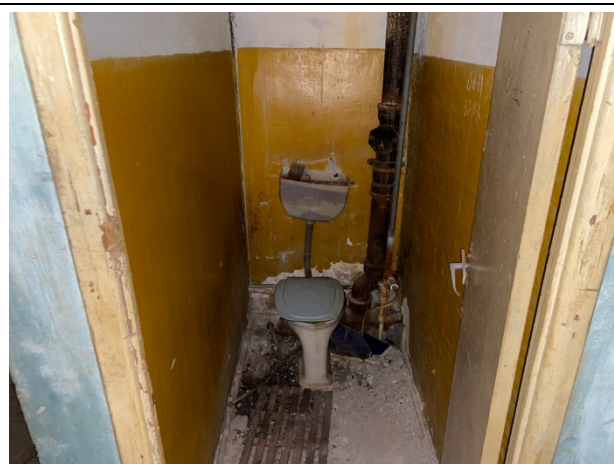


Фото 28

Вид помещения 18-Н





Фото 29

Вид помещения 18-Н



Фото 30

Вид помещения 18-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «28» декабря 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 48, литера А, помещение 18-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.
18-Н	1	89,4	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Демонтаж разграничительных перегородок между частями помещения № 8 и № 9; № 9 и № 10 .

Внешние границы помещения не изменены.

	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 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 стек; 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 впадины; 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, 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.



2.5 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 1 этаже;
3. Расположение в многоквартирном доме;
4. Вход в помещение – общий вход со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 0,53 км от ст. м. «Сенная площадь»;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, теплоснабжением и канализацией.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	8 510 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	95 190
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	7 091 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	79 325

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.

