

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 18, литера Е, помещение 40-Н, общая площадь 27,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001617:2312, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.03.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 18, литера Е, помещение 40-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

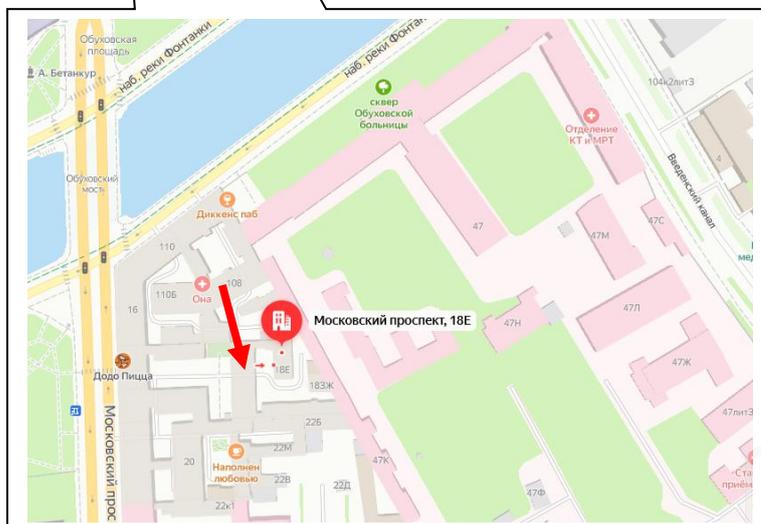
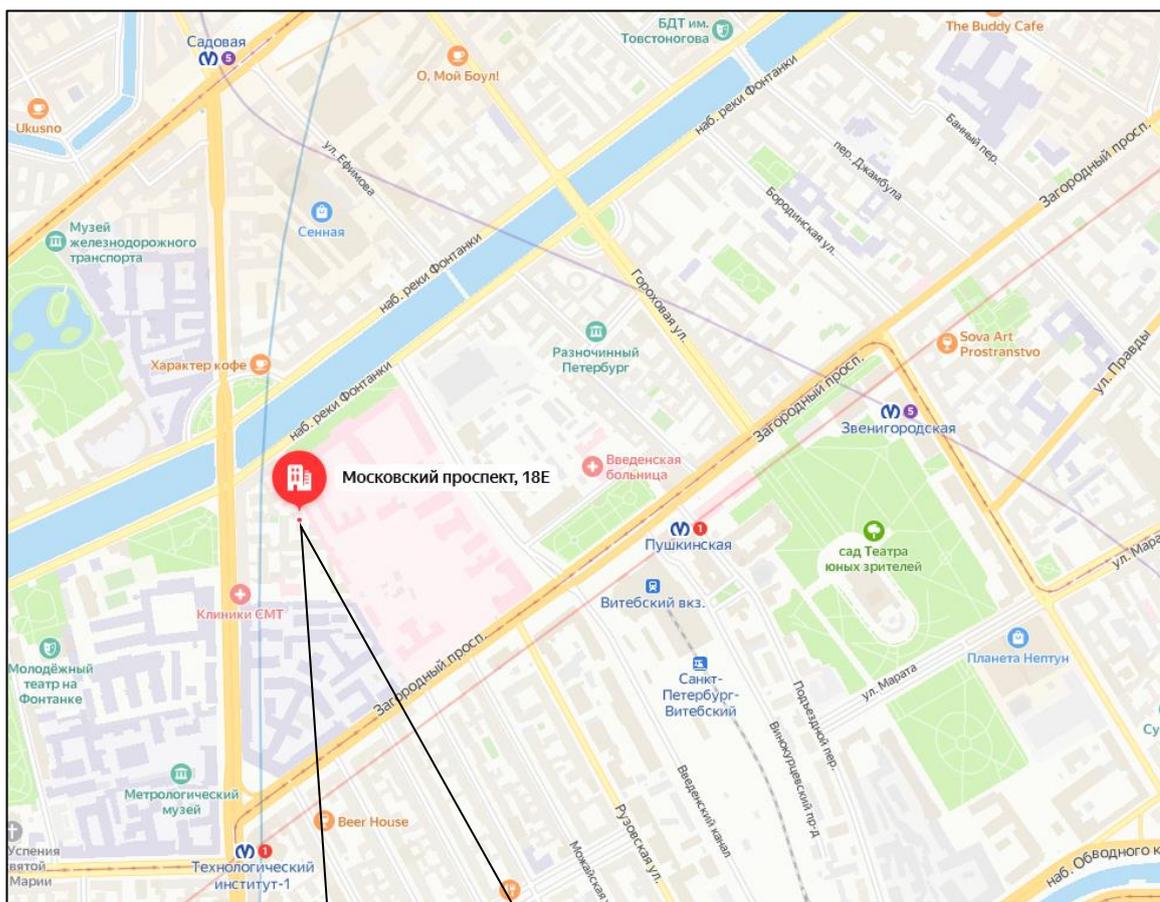


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход из-под арки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001617:2009
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 946,3 кв. м - по данным Росреестра (https://pkk.rosreestr.ru/)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1885 - по данным Росреестра (https://pkk.rosreestr.ru/)
Год последнего капитального ремонта	2016 (по данным сайта https://gorod.gov.spb.ru/)
Этажность (в том числе подземная)	5
Наличие подвала/цоколя	Цокольный этаж
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, Московский проспект, дом 18, литера Е, помещение 40-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001617:2312
Общая площадь, кв. м	27,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	2, во двор
Вход	Отдельный со двора (из-под арки)
Высота пол – потолок, м	2,80 (заглубление - 0,27) ¹
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ²
Текущее использование	Не используется.

¹Согласно данным Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-118593777 от 14.07.2022 высота потолков в помещении 2,8 м, заглубление цокольного этажа -0,27 м.

²Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 03.08.2022.

	В помещении находится имущество третьих лиц (бытовая техника), принадлежность которого установить не представляется возможным. Реализация встроенного помещения проводится без учета данного имущества
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: дверной проём с дверным полотном между ч.п. №№ 1, 2 перенесены. Внешние границы объекта 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 Московским пр., наб. реки Фонтанки, Введенским каналом и Загородным пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: пиццерия «Додо Пицца», медицинские центры «Она», «Elegante», «Клиника СМТ», Обуховская больница, кофейни «Baggins Coffee», «Наполнен любовью», выставочный центр «AVart», автошкола «Дистанция», отделение банка «Альфа-банк», Суворовское военное училище, Технологический институт, Университет путей сообщения, Институт метрологии им. Д.И. Менделеева, сквер Обуховской больницы, сад Маршала Говорова, Юсуповский сад, Юсуповский дворец, Измайловский сад, Молодёжный театр на Фонтанке 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 Московского проспекта. Въезд осуществляется через арку
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,65 км до ст. м. «Технологический институт» ³
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта

³ Удаленность от станции метрополитена указана по данным сервиса «Яндекс Карты» (<https://yandex.ru/maps/>)

	«Набережная реки Фонтанки» составляет 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 50, 70, 262.
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-001/2022-118593777 от 14.07.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-2811/23-0-1 от 09.02.2023, объект по адресу: 190013, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 18, литера Е 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 № 401-РЗ от 21.02.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 18, литера Е, пом. 40-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;
- 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.

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Въезд во двор через арку с Московского проспекта



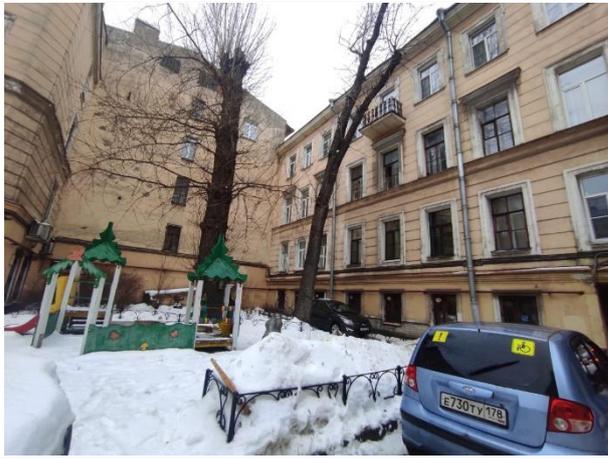


Фото 3

Ближайшее окружение

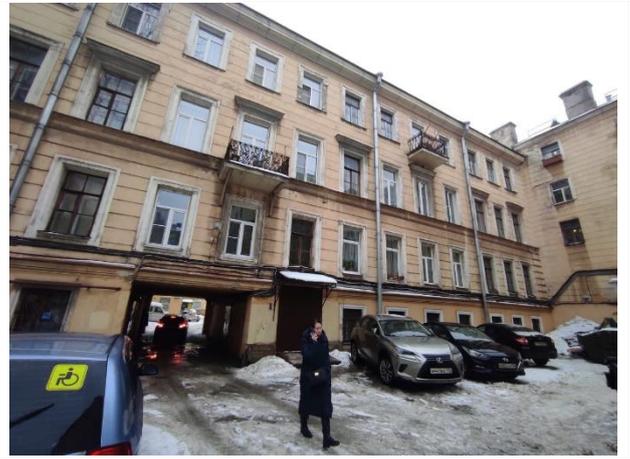


Фото 4

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 5

Подъездные пути



Фото 6

Фасад здания



Фото 7

Фасад здания



Фото 8

Адресный указатель





Фото 9

Отдельный вход в помещение 40-Н
со двора (из-под арки)



Фото 10

Оконные проемы помещения 40-Н



Фото 11

Вид помещения 40-Н



Фото 12

Вид помещения 40-Н



Фото 13

Вид помещения 40-Н



Фото 14

Вид помещения 40-Н





Фото 15

Вид помещения 40-Н



Фото 16

Вид помещения 40-Н



Фото 17

Вид помещения 40-Н



Фото 18

Вид помещения 40-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «14» марта 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 18, литера. Е, пом. 40-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.
40-Н	Цокольный	27,5	Не используется	Нормальное	Отдельный из-под арки	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

1. Дверной проём с дверным полотном между ч.п. №№ 1, 2 перенесены
Внешние границы объекта 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 конструкции, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполненными 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 вдутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий пола).

«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; отслаивание 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 заполнений 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. Расположение на расстоянии 0,65 км от станции метрополитена «Технологический институт»;
3. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
4. Расположение в многоквартирном жилом доме;
5. Расположение на цокольном этаже;
6. Вход в помещение – отдельный со двора (из-под арки);
7. Состояние помещения – нормальное;
8. Наличие 2 оконных проемов, ориентированных во двор;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

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	2 660 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	96 727
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 216 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	80 606

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.

