

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лабутина, д. 4/2, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 8,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001069:1158, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 13.03.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лабутина, дом 4/2, литера А, помещение 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

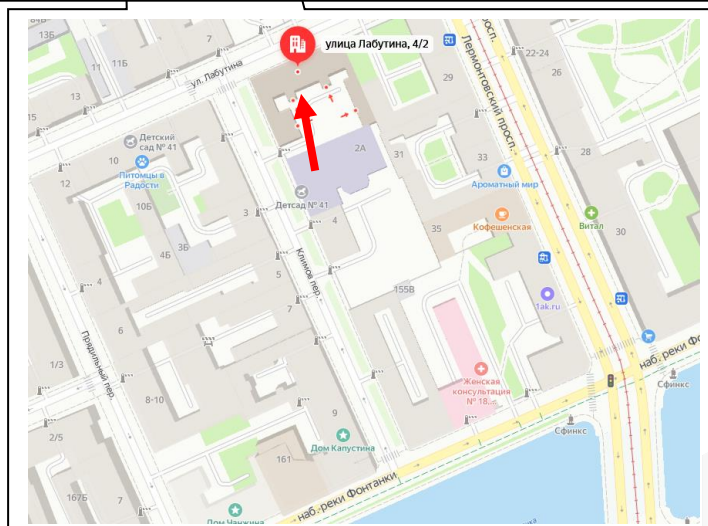
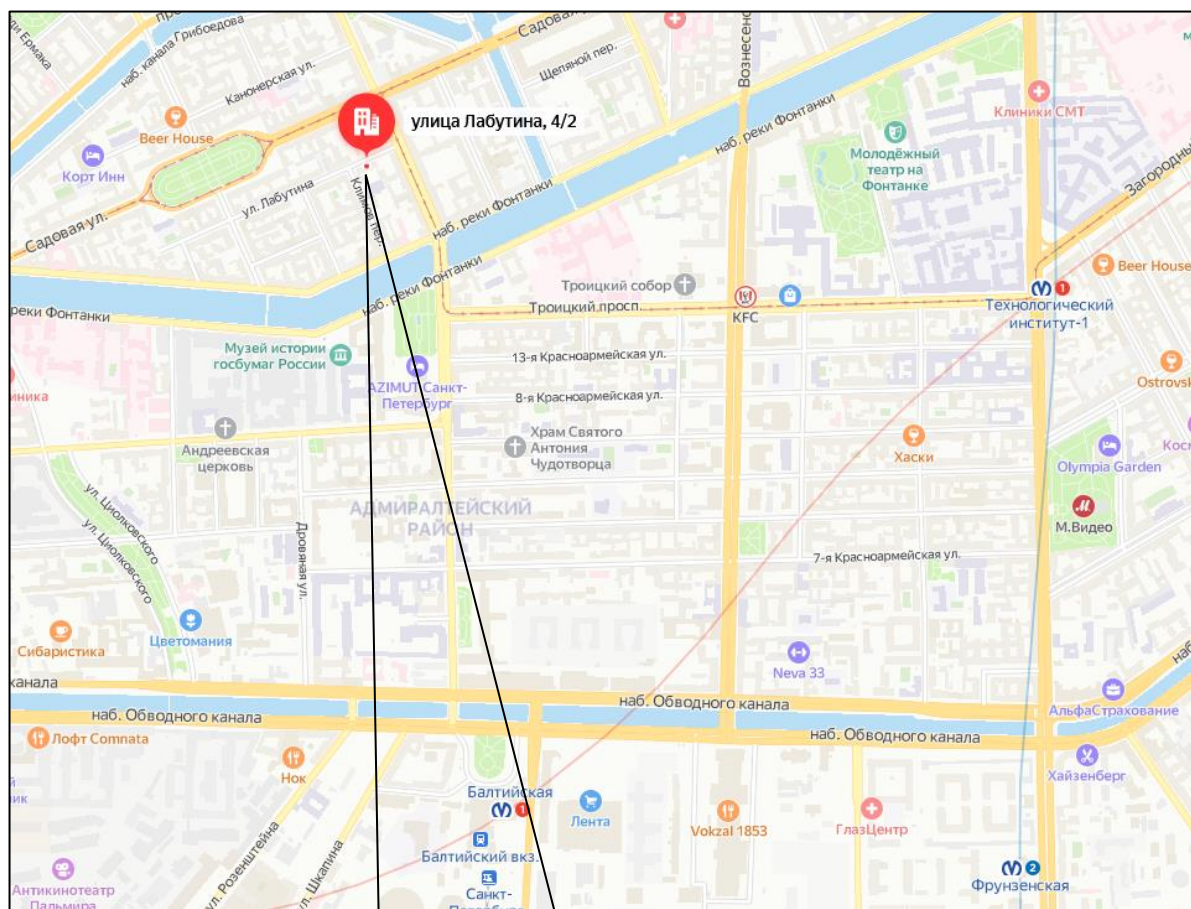



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001069:1009
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 804,6 кв. м - по данным Росреестра (https://pkk.rosreestr.ru/)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1813 - по данным Росреестра (https://pkk.rosreestr.ru/)
Год последнего капитального ремонта	1990 (реконструкция)
Этажность (в том числе подземная)	3
Наличие подвала/цоколя	Цокольный этаж
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, 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, ул. Лабутина, дом 4/2, литера А, помещение 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001069:1158
Общая площадь, кв. м	8,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Нет
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,85 м (-0,49 м) ¹
Инженерные коммуникации	Визуально выявлены элементы водоснабжения, электроснабжения ² . В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Согласно данным Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-201443292 от 15.11.2022 высота потолков в помещении 2,85 м, заглубление цокольного этажа -0,49 м.

² Согласно данным визуального осмотра в помещении выявлены элементы водоснабжения, электроснабжения. Согласно Акту обследования нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 13.12.2022 выявлены элементы электроснабжения, канализации.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. 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 ул. Лабутина, Лермонтовским пр-том, наб. реки Фонтанки и Климовым пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: дет. сады №№ 1, 41, школы №№ 234, 260, спортивная школа № 1, женская консультация № 18, стоматологические клиники «Вега-Дент», «RembrandT», кофейни «Кофешенская», «Golden Cafe», отдел Казначейства № 1, гостиницы «Апартаменты», «Loft'el», Покровский сквер, психоневрологический диспансер № 7, аптеки «Витал», «Невис», отделение банка «Тинькофф», продуктовые магазины «Верный», «Норман», «Ароматный мир» 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 Климова переулка.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,46 км до ст. м. «Балтийская» ³
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Улица Лабутина» составляет 0,09 км. Расстояние до остановки общественного транспорта «Лермонтовский проспект» составляет 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 49, 50, 100, 181 и трамваев

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

	№№ 3, 16, Т5
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-001/2022-201443292 от 15.11.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-30140/22-0-1 от 16.11.2022, объект по адресу: 190068, г. Санкт-Петербург, улица Лабутина, дом 4/2, 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 (32)).

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-14160 от 15.12.2022 рассматриваемое помещение не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 406-РЗ от 21.02.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лабутина, д. 4/2, литера. А, пом. 3-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	Подъездные пути и ближайшее окружение

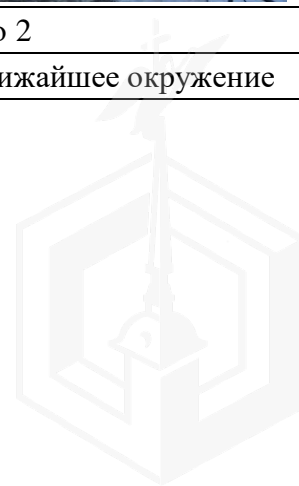




Фото 3
Фасад здания



Фото 4
Адресный указатель



Фото 5
Въезд во двор



Фото 6
Фасад здания со двора



Фото 7
Двор



Фото 8
Отдельный вход в помещение





Фото 9

Вид помещения 3-Н



Фото 10

Вид помещения 3-Н



Фото 11

Вид помещения 3-Н



Фото 12

Вид помещения 3-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «13» марта 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Лабутина, д. 4/2, литера. А, пом. 3-Н

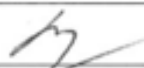
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	Цокольный	8,5	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	-	+	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы объекта не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

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 выполненным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охраняемым оборудованием, системами вентиляции и/или кондиционирования, находящимся 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.

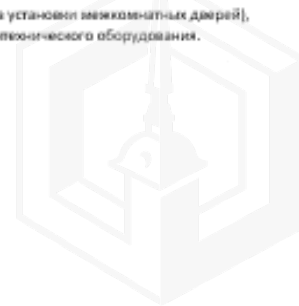
«Нормальное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«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; осыпание штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет осыпания 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 перекрытия; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, проветривание 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 складского назначения:

1. Расположение в зоне жилой и общественно – деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение в многоквартирном жилом доме;
4. Расположение на цокольном этаже;
5. Вход в помещение – отдельный со двора;
6. Состояние помещения – удовлетворительное;
7. Отсутствие оконных проемов;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением.

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	480 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	56 471
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	400 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	47 059

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.

