

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Мясная улица, дом 19-21, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 171,3 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001077:1234, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.03.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Мясная улица, дом 19-21, литера А, помещение 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

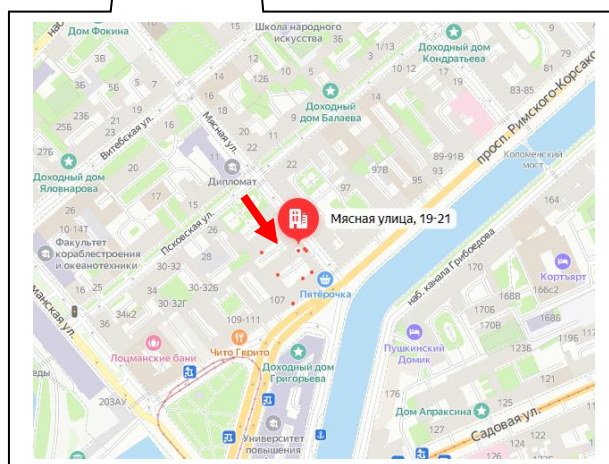
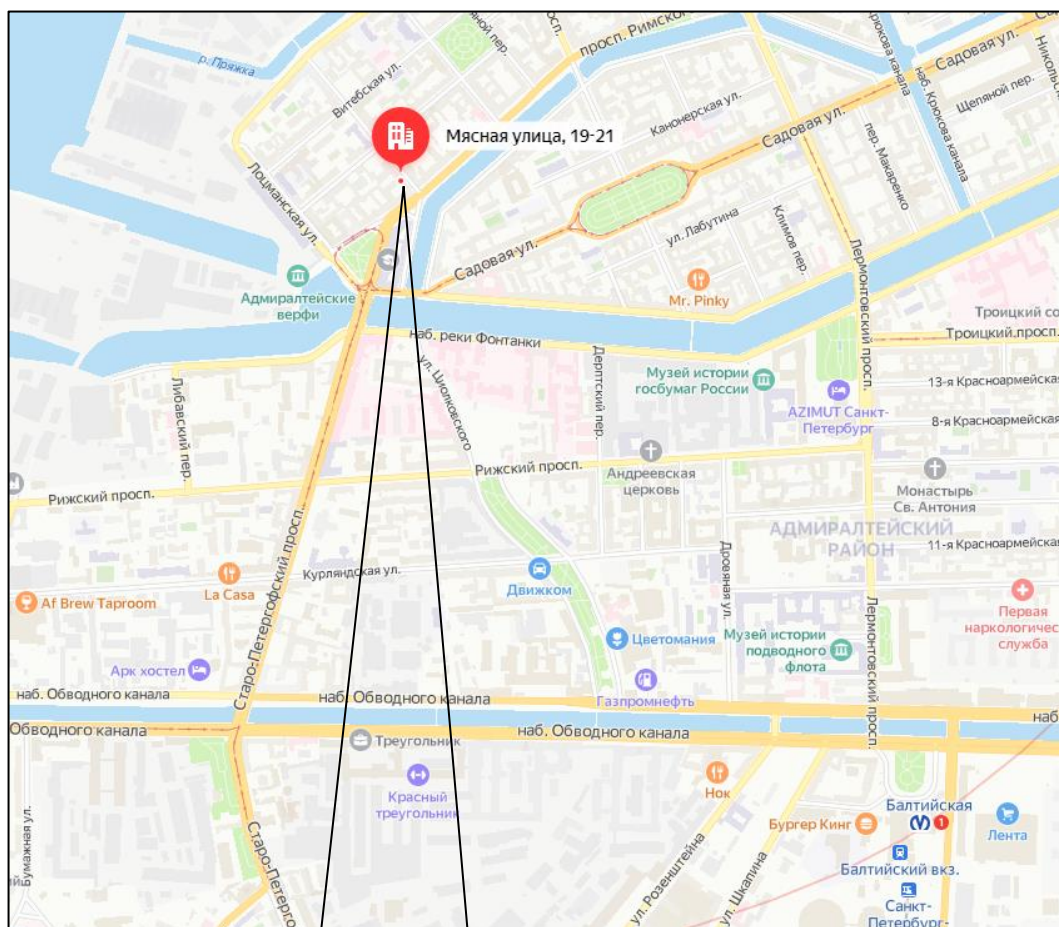


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001077:1011
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	5 257,5 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1874
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
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, Мясная улица, дом 19-21, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001077:1234
Общая площадь, кв. м	171,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	14 окон (направленность во двор)
Вход	Отдельный со двора и общий со двора (заложен)
Высота пол – потолок, м	2,88 м / -0,09 (согласно выписке из ЕГРН)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация ²
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ по данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

² Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 06.05.2022

Данные о перепланировках	<p>Визуально выявлены перепланировки: Заложен дверной проем между ч.п. № 2 и ч.п. № 3. Монтаж разграничительной перегородки ч.п. № 10 с образованием двух новых помещений. Монтаж дверного полотна между ч.п. № 9 и ч.п. № 10. Зашил дверной проем между ч.п. № 7 и ч.п. № 6. Демонтаж разграничительной перегородки между ч.п. № 5 и ч.п. № 6. Монтаж разграничительных перегородок с дверными проемами в ч.п. № 3 в результате чего образовано три новых помещения. Внешние границы помещения не изменены.</p>
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, ограничено Мясной ул., пр. Римского-Корсакова, Лоцманской ул. и Псковской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины: «Пятерочка», «Красное и Белое»; различные кафе, рестораны и заведения общественного питания, Адмиралтейские верфи, Санкт-Петербургский государственный морской технический университет, детский сад № 22, Калининский сквер 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 Мясной ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,2 км до ст. м. Балтийская

ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановок общественного транспорта «Площадь Репина». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 70, 71, 181 и трамвая №3
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей ограничена, доступ к отдельному входу со двора в объект оценки осуществляется через распашные ворота с домофоном

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-59902634 от 20.04.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.


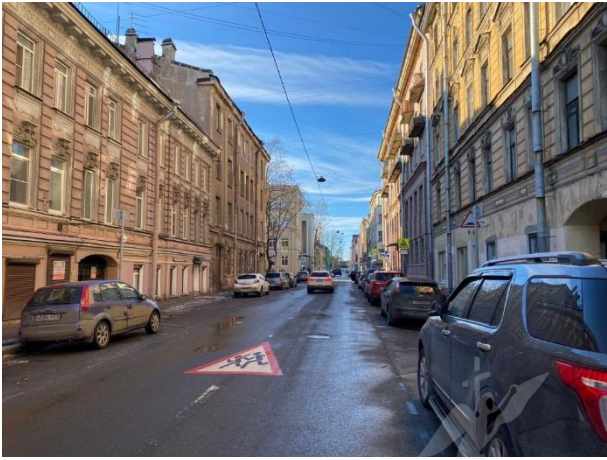
Согласно справке КГИОП № 07-2751/21-0-1 от 01.04.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Мясная улица, дом 19-21, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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 распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1134-РЗ от 20.05.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Мясная улица, дом 19-21, литера А, пом. 6-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

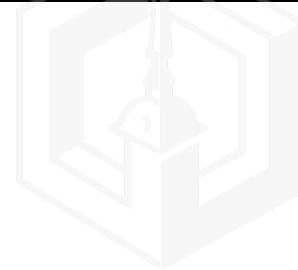




Фото 3

Фасад здания с улицы



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

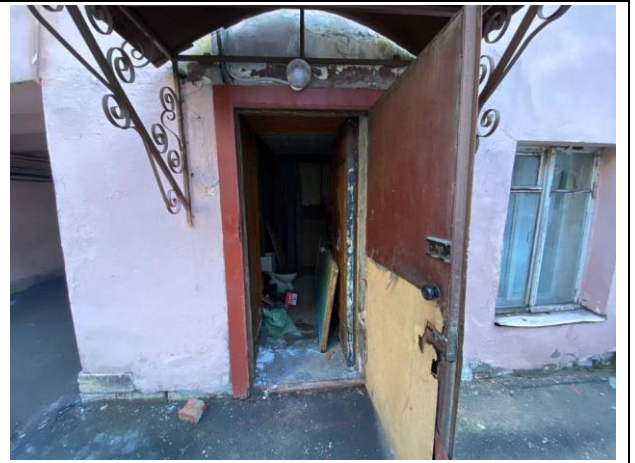
Окна помещения 6-Н





Фото 9

Окна помещения 6-Н



Отдельный вход со двора



Фото 10

Общий вход со двора

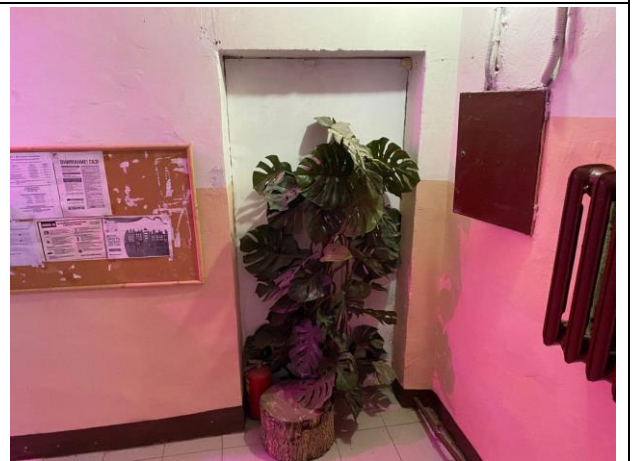


Фото 11

Вход в помещение 6-Н через подъезд (заложен)



Фото 12

Вид помещения 6-Н

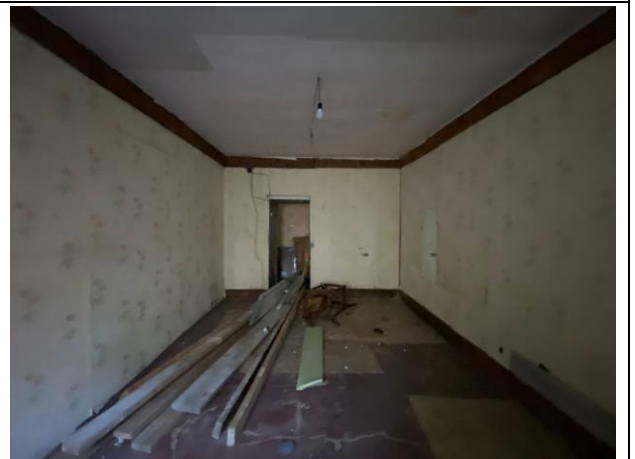


Фото 13

Вид помещения 6-Н





Фото 14

Вид помещения 6-Н



Фото 15

Вид помещения 6-Н



Фото 16

Вид помещения 6-Н



Фото 17

Вид помещения 6-Н



Фото 18

Вид помещения 6-Н



Фото 19

Вид помещения 6-Н





Фото 20

Вид помещения 6-Н



Фото 21

Вид помещения 6-Н



Фото 22

Вид помещения 6-Н



Фото 23

Вид помещения 6-Н



Фото 24

Вид помещения 6-Н



Фото 25

Вид помещения 6-Н





Фото 26

Вид помещения 6-Н



Фото 27

Вид помещения 6-Н



Фото 28

Вид помещения 6-Н



Фото 29

Вид помещения 6-Н



Фото 30

Вид помещения 6-Н



Фото 31

Вид помещения 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «15» марта 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Мясная улица, дом 19-21, литера А, помещение 6-Н

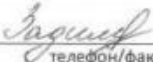
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
6-Н	цокольный этаж	171,3	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора и общий со двора (заложен)	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Заложен дверной проем между ч.п. № 2 и ч.п. № 3;
- Монтаж разграничительной перегородки ч.п. № 10 с образованием двух новых помещений;
- Монтаж дверного полотна между ч.п. № 9 и ч.п. № 10;
- Зашит дверной проем между ч.п. № 7 и ч.п. № 6;
- Монтаж разграничительных перегородок с дверными проемами в ч.п. № 3 в результате чего образовано три новых помещения.

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 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. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на цокольном этаже многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – отдельный со двора и общий со двора (заложен);
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Планировка помещения – кабинетная;
6. Наличие оконных проемов;
7. Расположение на расстоянии 2,2 км от ст. м. «Балтийская»;
8. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация.

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)	11 950 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	69 761
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	9 958 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	58 134

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.

