

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:

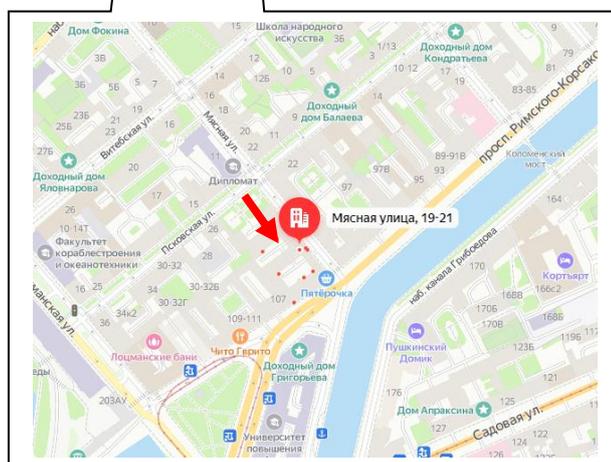
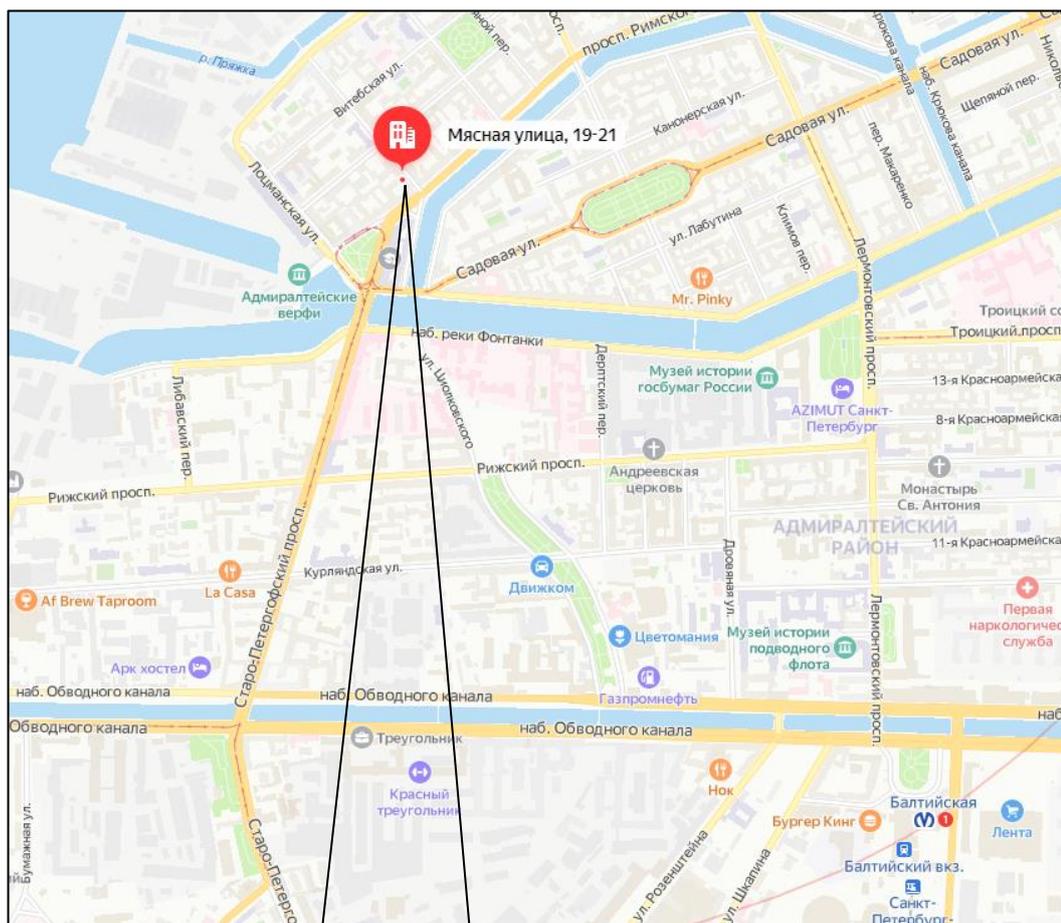


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – 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/ |

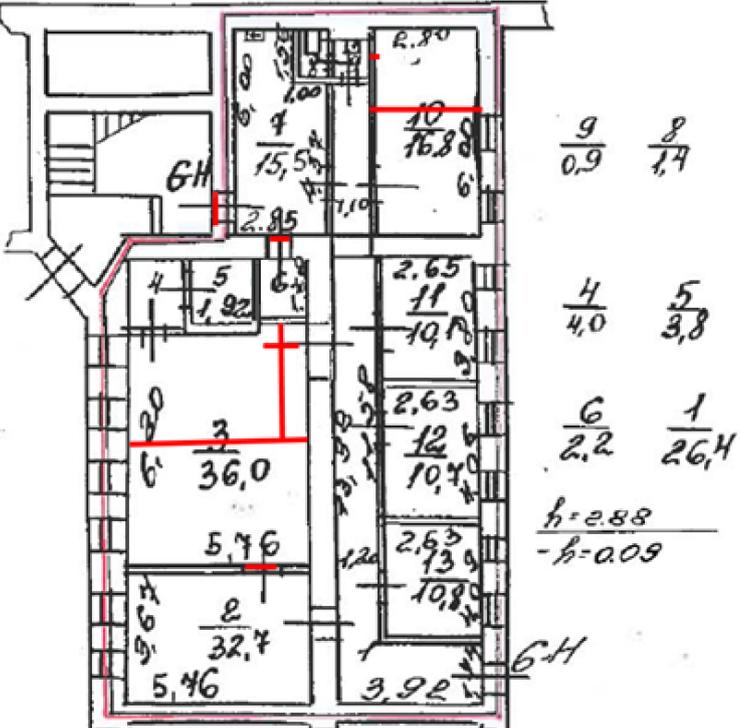
2.3. Описание встроенного помещения.

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:

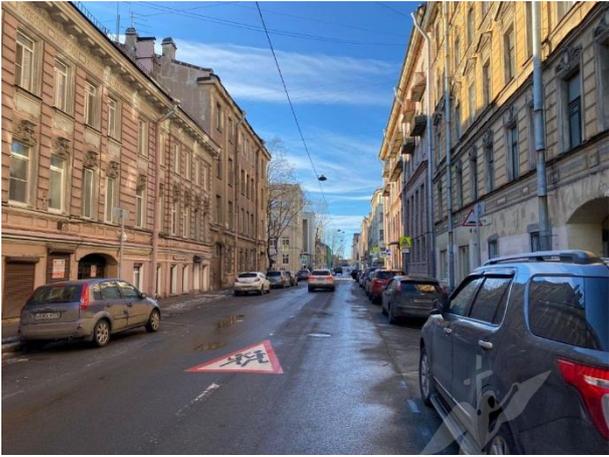
| | |
|---|--|
|  |  |
| Фото 1 | Фото 2 |
| Подъездные пути и ближайшее окружение | Подъездные пути и ближайшее окружение |





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

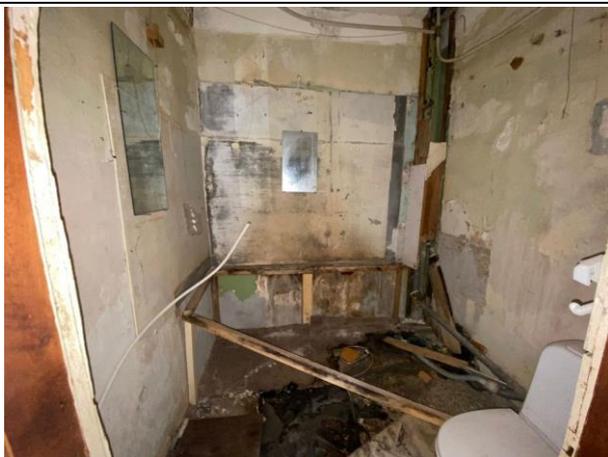


Фото 18

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

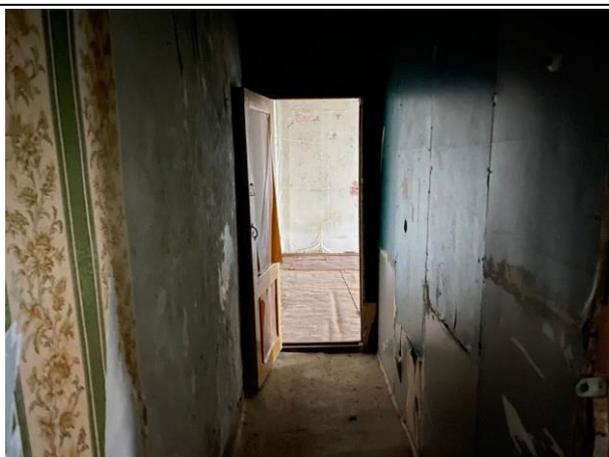


Фото 24

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

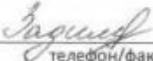
2. Данные о помещении:

| № 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.

