

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 62, литера М, помещение 51-Н, общая площадь 65,2 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001658:1624, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.03.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 62, литера М, помещение 51-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

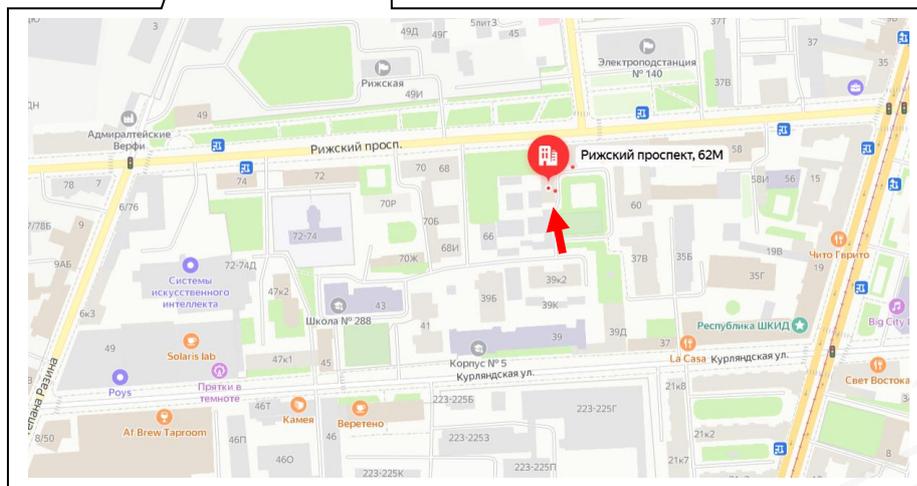
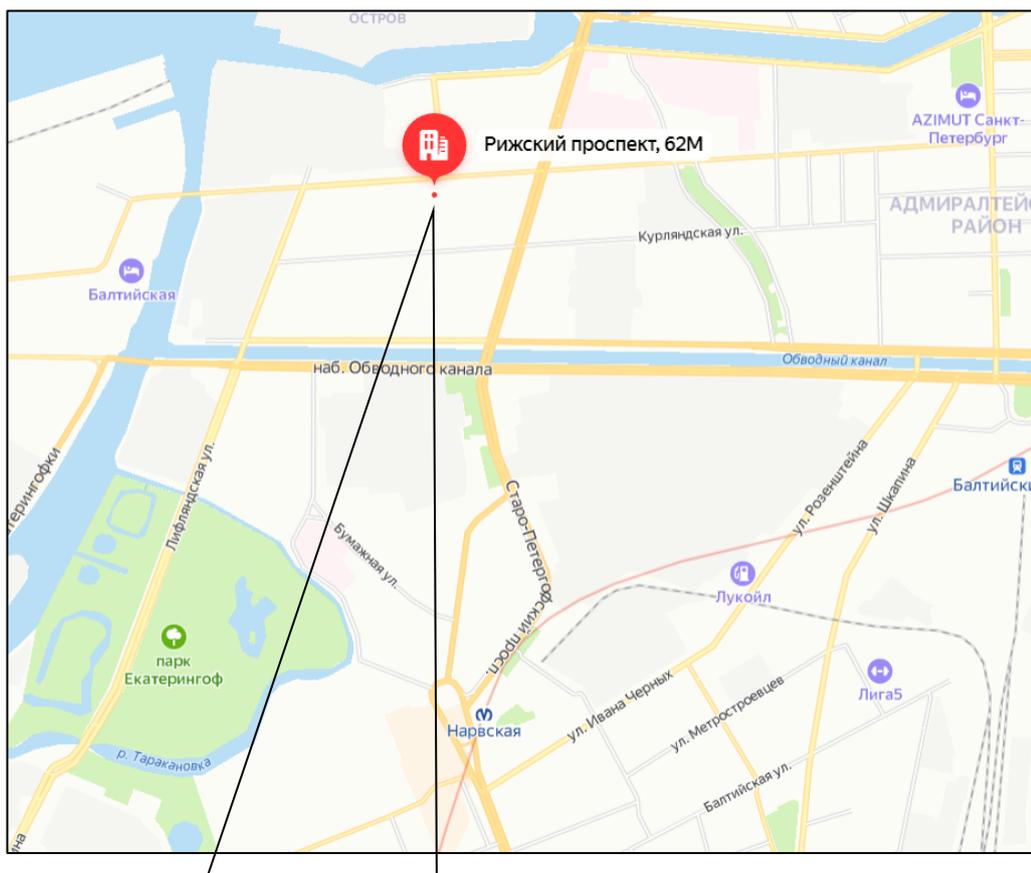


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001658:1528
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	530,6 (данные https://rosreestr.ru/)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1899
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	4 (данные https://rosreestr.ru/)
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (данные https://gorod.gov.spb.ru/)

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 62, литера М, помещение 51-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001658:1624
Общая площадь, кв. м	65,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь (согласно выписке из ЕГРН)
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	5 окон, направленность во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м (согласно выписке из ЕГРН)	3,05 / -0,06
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация ¹
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 17.02.2022.

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 Рижским пр., Старо-Петергофским пр., ул. Степана Разина, Курляндской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школа № 288, детский сад № 125, продуктовые магазины «Пятерочка», «Продукты», СПб ГБПОУ Петровский колледж, Корпус 5, общежитие «ГосЖилФонд», столовые «Трапеза», «Уют» 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 Рижского пр.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,65 км до ст. м. «Нарвская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «Старо-Петергофский проспект» около 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 22, 43, 66, 70, 71, 290.
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-002/2021-144721315 от 02.11.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-31475/21-0-1 от 01.12.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 62, литера М, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-39464 от 07.12.2021 объект недвижимости расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Рижский пр., д. 62, литера М, пом. 51-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 946-РЗ от 05.05.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Рижский пр., д. 62, литера М, пом. 51-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	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель

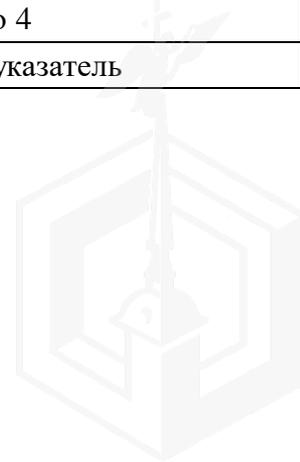




Фото 5

Внутренний двор



Фото 6

Окна помещения 51-Н



Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Вид помещения 51-Н



Фото 9

Вид помещения 51-Н



Фото 10

Вид помещения 51-Н





Фото 11

Вид помещения 51-Н



Фото 12

Вид помещения 51-Н



Фото 13

Вид помещения 51-Н



Фото 14

Вид помещения 51-Н



Фото 15

Вид помещения 51-Н

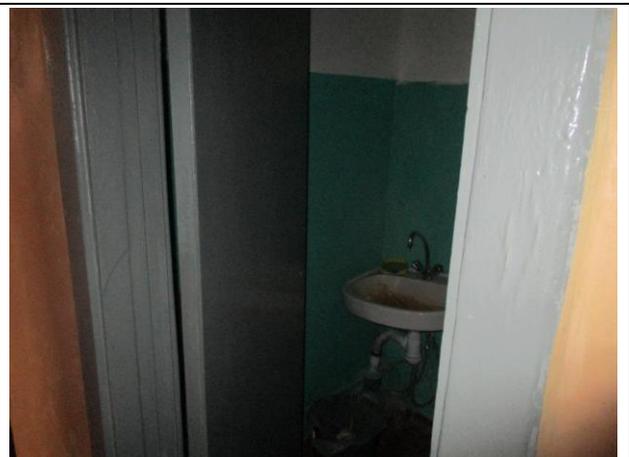


Фото 16

Вид помещения 51-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «20» марта 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 62, литера М, помещение 51-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.
51-Н	цоколь	65,2	не используется	нормальное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы объекта не изменены.

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 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 – нормальное;
2. Расположение на цокольном этаже;
3. Расположение в многоквартирном доме;
4. Наличие оконных проемов, ориентированных во двор;
5. Вход в помещение – отдельный со двора;
6. Состояние помещения – нормальное;
7. Расположение на расстоянии 1,65 км от ст. м. «Нарвская»;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, канализацией.

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	5 210 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	79 908
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 341 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	66 590

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.

