

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 31, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 34,4 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001238:2290, подвал**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.01.2023.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 31, литера А, помещение 4-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**

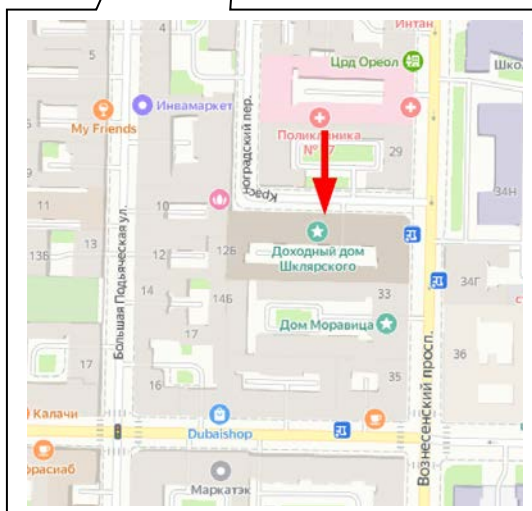
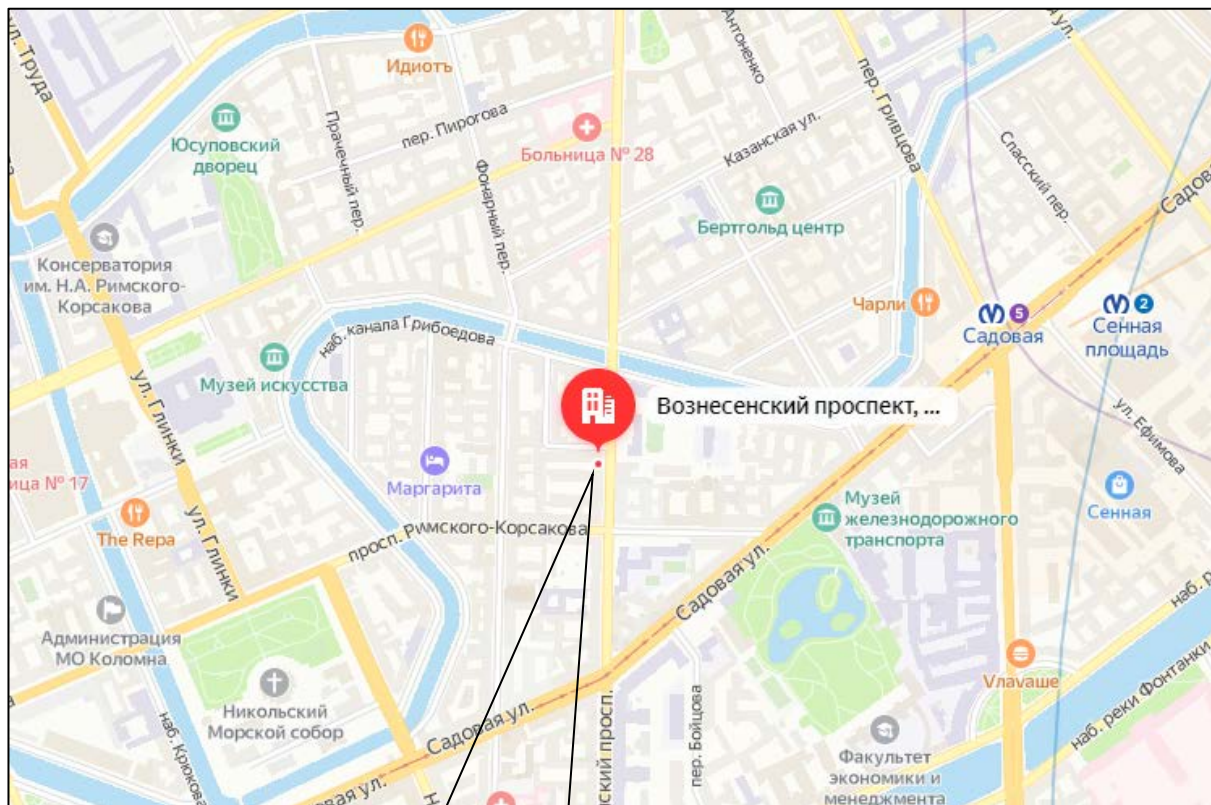


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001238:2009
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	6 610,4 (по данным <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1843
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	4 (по данным <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (по данным <a href="https://gorod.gov.spb.ru">https://gorod.gov.spb.ru</a> )

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

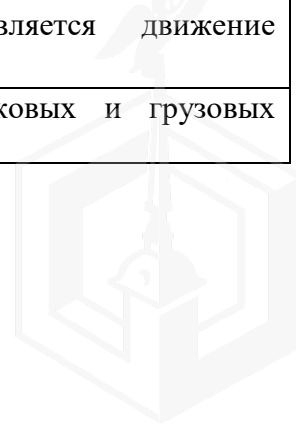
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 31, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001238:2290
Общая площадь, кв. м	34,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2, направленность на улицу (защиты)
Вход	Отдельный с улицы
Высота пол – потолок, м	2,03 / 1,03, заглубление -1,50 (по данным Выписки из ЕГРН)
Инженерные коммуникации	Визуально выявлены элементы электроснабжения <sup>1</sup> . В помещении проходят транзитные трубы
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

<sup>1</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 07.06.2022

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч. п. 1 оконные проемы защиты. Внешние границы помещения 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, находится в квартале, ограниченном Вознесенским пр., Большой Подъяческой ул., Красноградским пер. и пр. Римского-Корсакова.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: поликлиника № 27, школы №№ 241, 256, детский сад № 16, Санкт-Петербургский центр оценки качества образования и информационных технологий, Городская детская стоматологическая поликлиника № 6, различные кафе, рестораны и заведения общественного питания и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная во дворе возле здания и на улице
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 Красноградского пер.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,7 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Красноградский переулок» менее 0,1 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 71
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей



### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-97101454 от 18.06.2022, на рассматриваемое помещение обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 07-1673/22-0-1 от 24.05.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 31, литера А, помещение 4-Н на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Шклярского».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с письмом Главного управления МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-6524 от 10.06.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д. 31, лит. А, пом. 4-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2024-РЗ от 16.08.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 31, литера А, помещение 4-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- 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.
- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Шклярского», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

### 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  
Отдельный вход с улицы



Фото 6  
Вид помещения 4-Н



Фото 7  
Вид помещения 4-Н



Фото 8  
Вид помещения 4-Н





Фото 9

Вид помещения 4-Н



Фото 10

Вид помещения 4-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «26» января 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 31, литера А, помещение 4-Н

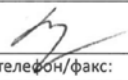
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
4-Н	подвал	34,4	не используется	удовлетворительное	отдельный с улицы	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п 1 оконные проемы зашиты.

Внешние границы помещения 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

<sup>1</sup> «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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный с улицы;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Наличие небольших окон, ориентированных на улицу (защиты);
5. Расположение на расстоянии 0,7 км от ст. м. «Садовая»;
6. Высота потолков - 2,03 / 1,03 м, заглубление -1,50 м;
7. Расположение в подвале многоквартирного дома;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения.

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 770 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	51 453
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 475 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	42 878

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.

