

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 62, литера М, помещение 52-Н, общая площадь 64,7 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001658:1625, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

1.1. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 62, литера М, помещение 52-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

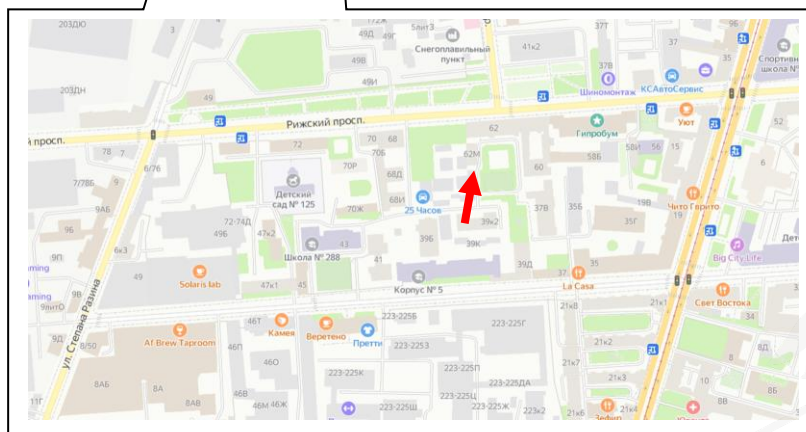
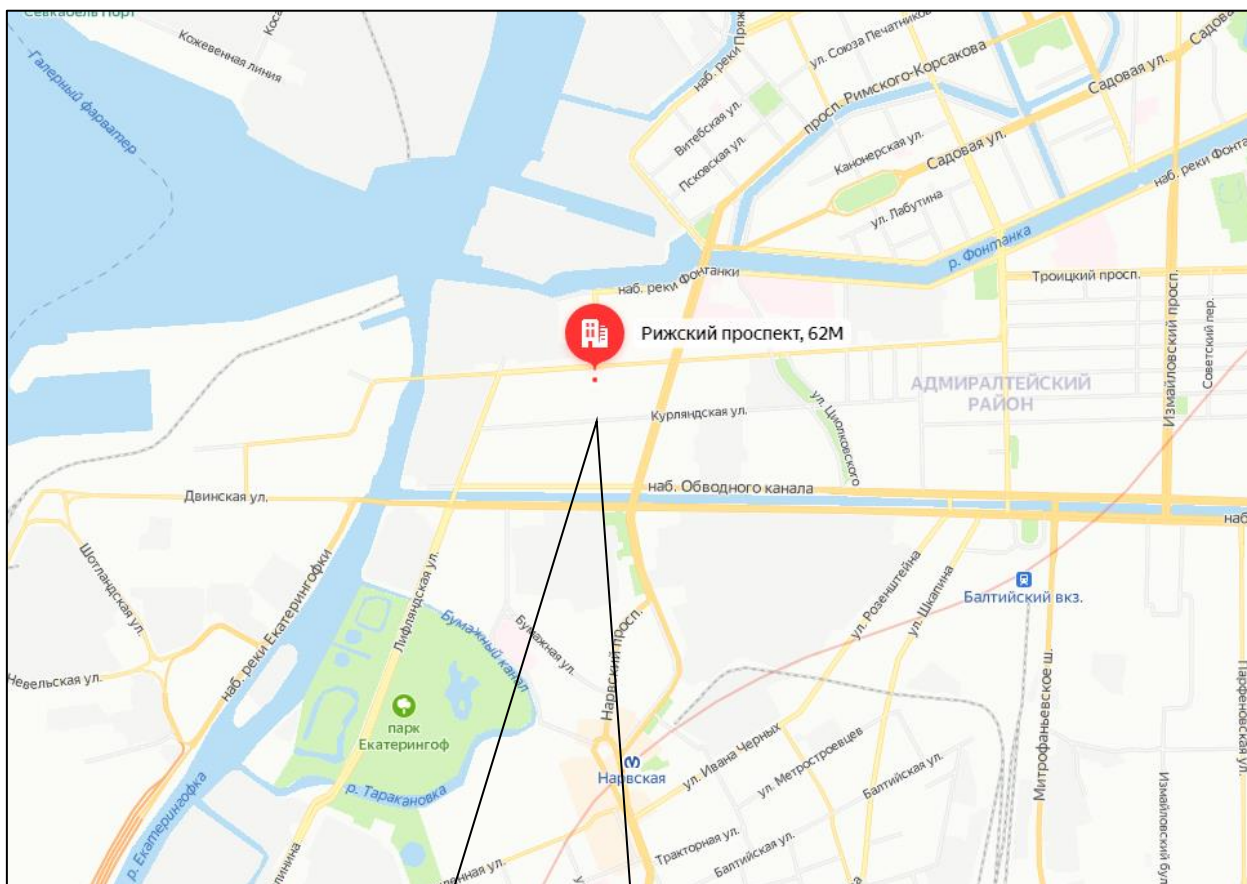
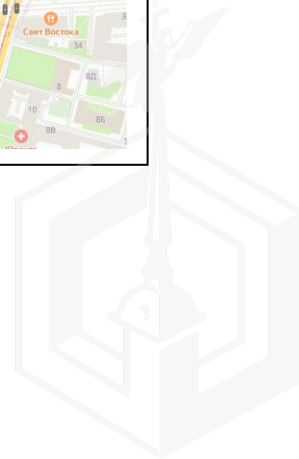


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



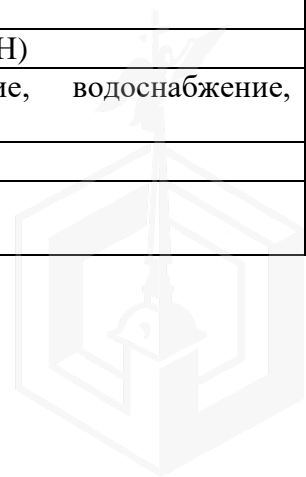
Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001658:1528
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	530,6 кв. м (по данным https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1899
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	4
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (по данным 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 52-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001658:1625
Общая площадь, кв. м	64,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	4 окна (направленность во двор)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	3,05/ -0,06 (согласно выписки из ЕГРН)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра установлено: в ч.п. 3 установлены перегородки. 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-002/2021-105482372 от 13.08.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-6529/21-0-0 от 13.08.2021, 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 по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-31857 от 28.09.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 62, литера М, помещение 52-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2544-РЗ от 29.10.2021, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 62, литера М, помещение 52-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 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

Двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Окна помещения 52-Н



Фото 8

Отдельный вход со двора

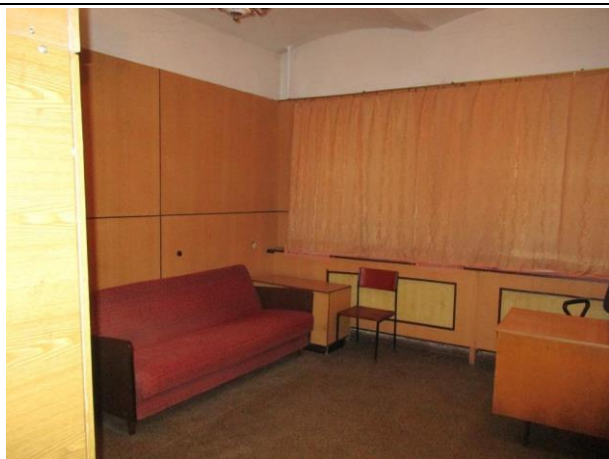


Фото 9

Вид помещения 52-Н



Фото 10

Вид помещения 52-Н





Фото 11

Вид помещения 52-Н



Фото 12

Вид помещения 52-Н



Фото 13

Вид помещения 52-Н



Фото 14

Вид помещения 52-Н

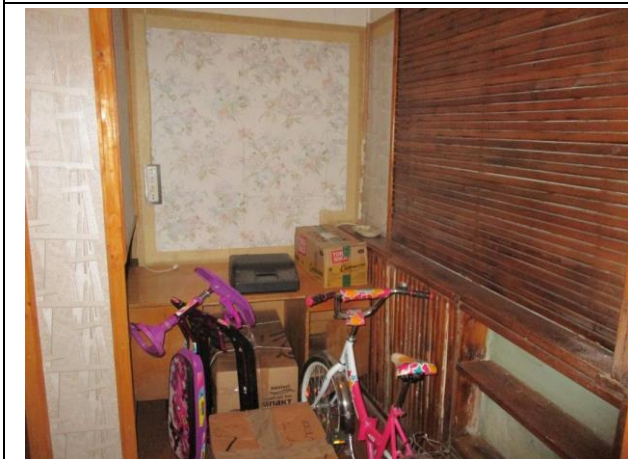


Фото 15

Вид помещения 52-Н



Фото 16

Вид помещения 52-Н





Фото 17

Вид помещения 52-Н

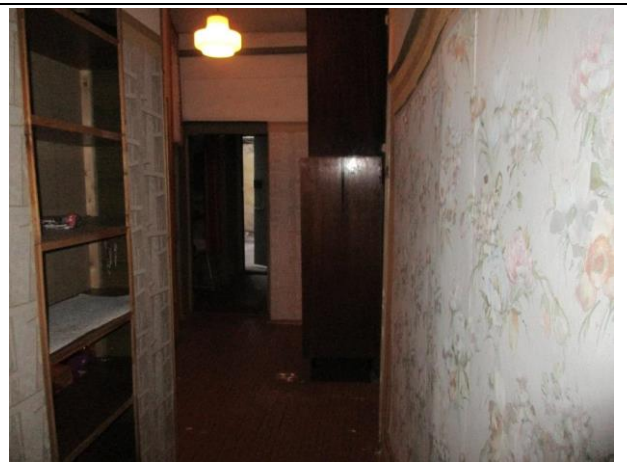


Фото 18

Вид помещения 52-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

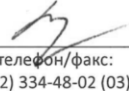
Акт контрольного осмотра помещения от «23» января 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Рижский пр., д.62, лит. М, пом. 52-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.
52-Н	цокольный	64,7	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 3 установлены перегородки. 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 охраняемым 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 систем 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;
3. Планировка помещения – кабинетная;
4. Вход в помещение – отдельный со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Наличие полноценных оконных проемов;
7. Расположение на расстоянии 1,6 км от ст. м. «Нарвская»;
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	5 060 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	78 207
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 216 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	65 173

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.

