

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Серпуховская улица, дом 16,
литера А, помещение 1-Н, общая площадь 80,1 кв.м, кадастровый номер
78:32:0001633:1443, цокольный этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 04.04.2023
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Серпуховская улица, дом 16, литера А, помещение 1-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

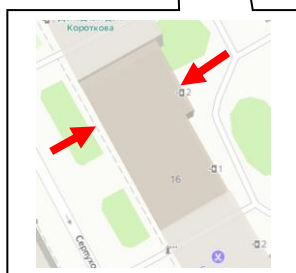
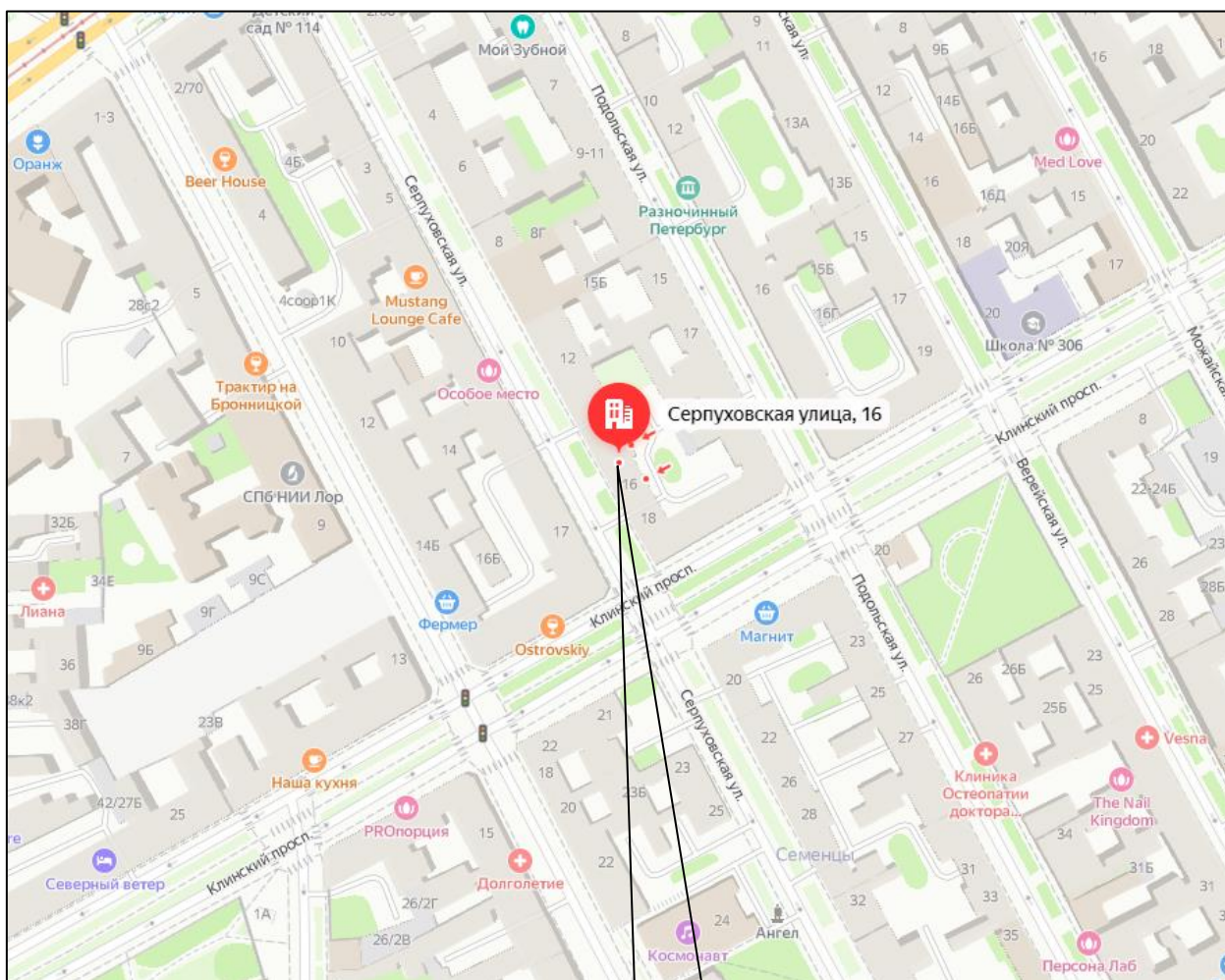


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный вход с улицы, отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

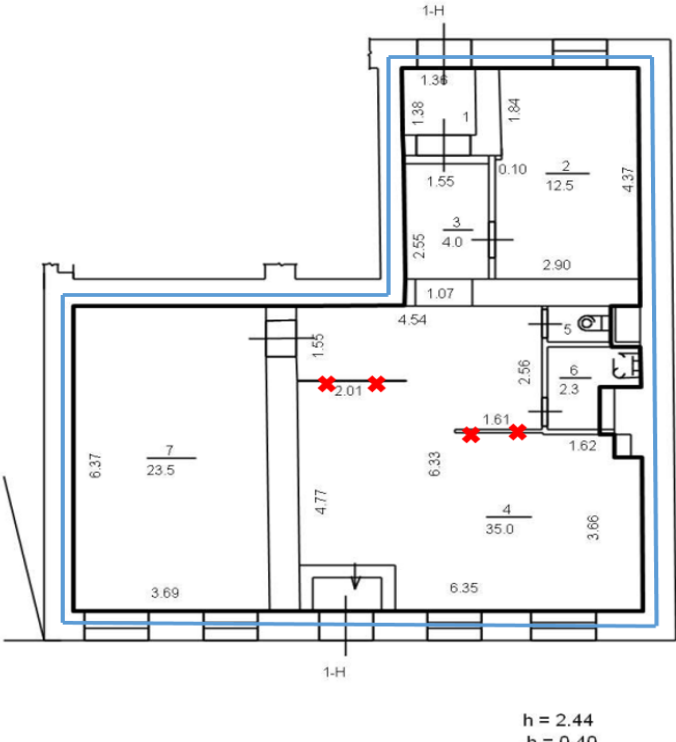
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001633:1018
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	922,7 (данные https://rosreestr.ru/)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917 (по данным https://rosreestr.gov.ru)
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	4 (данные https://rosreestr.ru/)
Наличие подвала/цоколя	Цокольный
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, Серпуховская улица, дом 16, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001633:1443
Общая площадь, кв. м	80,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный (согласно Выписке из ЕГРН)
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	5 окон, 4 окна направлено на улицу, 1 во двор
Вход	Отдельный с улицы, отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,44 / -0,40 (согласно Выписке из ЕГРН)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение водоснабжение и 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 осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 17.03.2022.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Демонтированы 2 перегородки в ч.п. 4. Внешние границы объекта не изменены
План объекта оценки ²	 <p style="text-align: right;">h = 2.44 -h = 0.40</p>

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 Серпуховской ул., Загородным пр., Подольской ул., Клинским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: кафе «Mustang Lounge Cafe», «Ostrovskiy»; продуктовые магазины «Народный», «Реал», «Магнит»; отделение почтовой связи № 190013, детский сад № 114, ресторан «Евразия» 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 Серпуховской ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,5 км до ст. м. «Технологический институт»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,5 км до остановки общественного транспорта «Метро Технологический институт». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 225, 262, 290 троллейбусов №№ 3, 8, 15, 17,

² Согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости б/н от 14.03.2022

	трамвая № 16
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 б/н от 14.03.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-9812/20-0-1 от 09.06.2020, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Серпуховская улица, дом 16, литера А, помещение 1-Н 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

В соответствии с Письмом главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-3379 от 23.03.2022 объект недвижимости расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Серпуховская, дом 16, литера А, помещение 1-Н не является объектом гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1037-РЗ от 11.05.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Серпуховская, дом 16, литера А, помещение 1-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

Отдельный вход с улицы и окна помещения 1-Н



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Двор



Фото 8

Фасад дома со двора





Фото 9

Отдельный вход со двора и окно помещения
1-Н



Фото 10

Вид помещения 1-Н



Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н





Фото 15

Вид помещения 1-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н



Фото 17

Вид помещения 1-Н



Фото 18

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

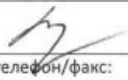
Акт контрольного осмотра помещения от «04» апреля 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Серпуховская улица, дом 16, литера А, помещение 1-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.
1-Н	цоколь	80,1	не используется	удовлетворительное	отдельный с улицы, отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки. Демонтированы 2 перегородки в ч.п. 4. 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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевка 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.



2.5 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 многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – отдельный с улицы, отдельный со двора;
4. Высота потолков – 2,44 / -0,40 м;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 0,5 км от ст. м. «Технологический институт»;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	6 730 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	84 020
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	5 608 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	70 017

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

