

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малодетскосельский проспект, дом 32, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 42,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001715:1736, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.04.2023.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малодетскосельский проспект, дом 32, литера А.

2.1. Карта местоположения объекта:

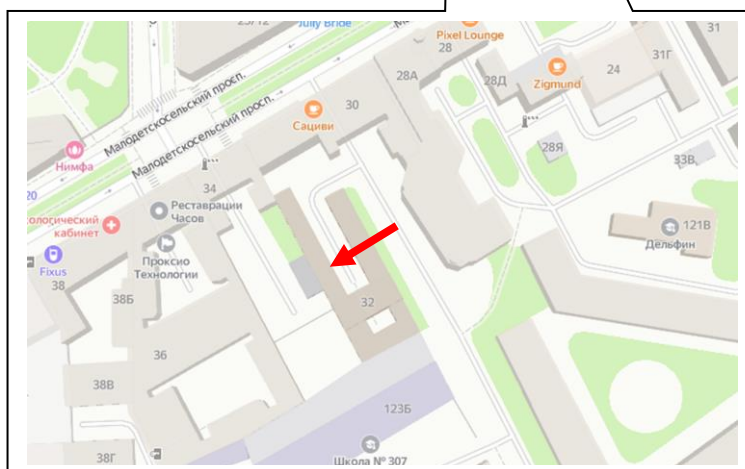
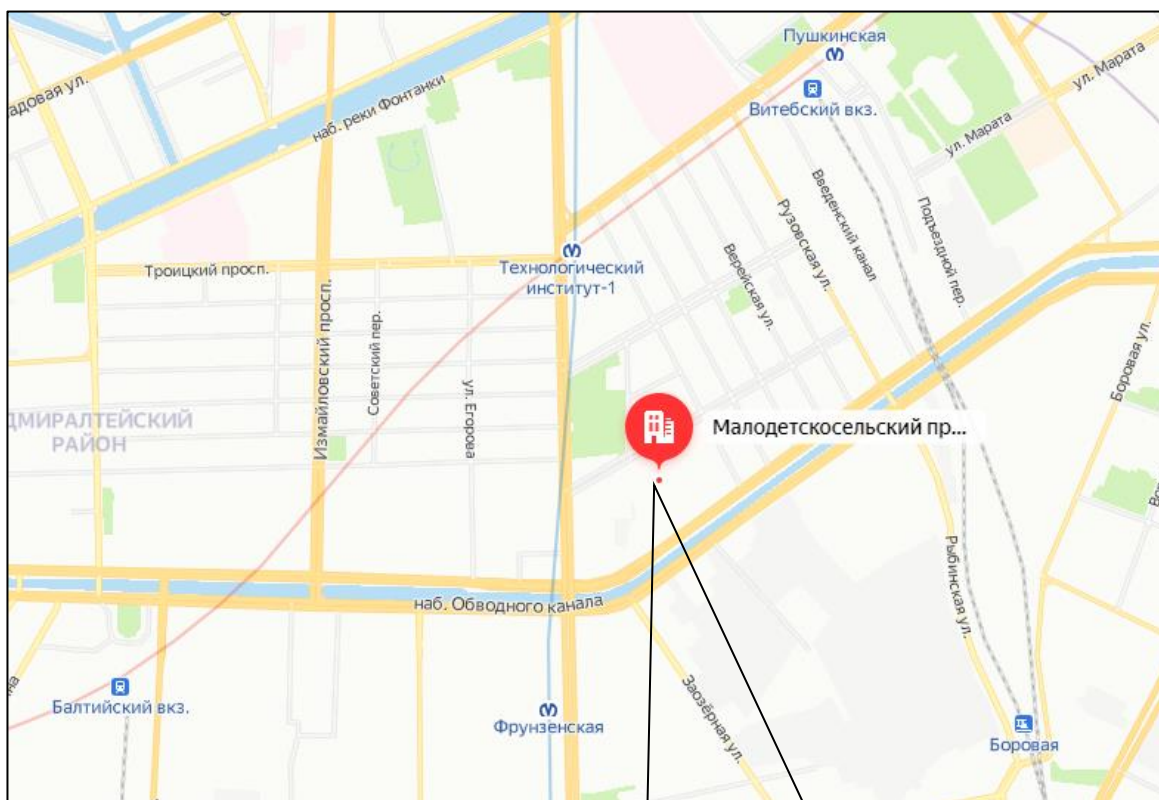


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001715:1009
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	2 047,3
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1917
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя ¹	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

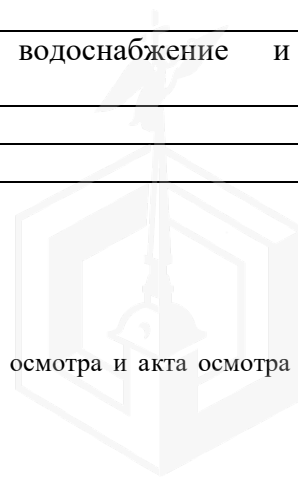
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Малодетскосельский проспект, дом 32, литера А, помещение 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001715:1736
Общая площадь, кв. м	42,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	2, во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	3,20 / - 0,18
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация ⁴
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена

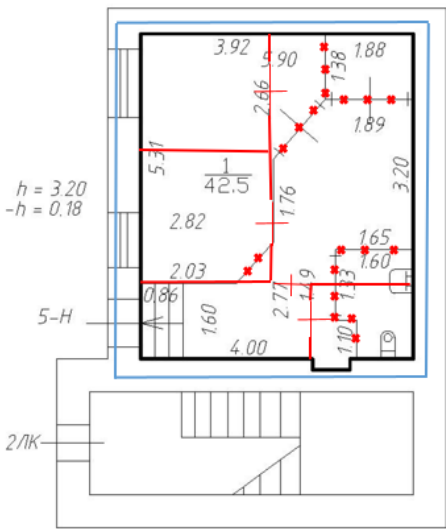
¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

³ По данным выписки из ЕГРН б/н от 15.07.2022

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 28.09.2022



относящегося к объекту	
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч.п 1 все перегородки демонтированы, установлены новые перегородки, образовано пять новых частей помещений.</p> <p>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, находится в квартале, ограниченном Московским пр., наб. Обводного канала, Бронницкой ул. и Малодетскосельским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ГБУЗ городская поликлиника № 24 (детское отделение), школы №№ 5, 307, 317, 522, детские сады №154, 159, ФГБУН институт проблем региональной экономики Российской академии наук, Санкт-Петербургский государственный технологический институт, Детско-юношеская спортивная школа «Дельфин», «Альфа-банк», магазины «Вкустер», «Магнит», сад «Олимпия» 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 наб. Обводного канала и Малодетскосельского пр.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,76 км до ст. м. «Технологический институт»

ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,4 км до остановок общественного транспорта «Масляный переулок», «Малодетскосельский проспект». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 65, 50, 225, троллейбусов №№ 15, 17
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор через распашные ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости б/н от 15.07.2022, на рассматриваемое помещение ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 07-1357/22-0-1 от 30.03.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Малодетскосельский проспект, дом 32, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-5113 от 04.05.2022 рассматриваемое помещение не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2445-РЗ от 07.10.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Малодетскосельский пр., д. 32, литера А, пом. 5-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

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 4

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 5

Фасад здания



Фото 6

Адресный указатель



Фото 7

Двор



Фото 8

Отдельный вход со двора





Фото 9

Окна помещения 5-Н со стороны двора



Фото 10

Вид помещения 5-Н



Фото 11

Вид помещения 5-Н



Фото 12

Вид помещения 5-Н



Фото 13

Вид помещения 5-Н



Фото 14

Вид помещения 5-Н





Фото 15

Вид помещения 5-Н



Фото 16

Вид помещения 5-Н



Фото 17

Вид помещения 5-Н



Фото 18

Вид помещения 5-Н



Фото 19

Вид помещения 5-Н



Фото 20

Вид помещения 5-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «14» апреля 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Малодетскосельский проспект, дом 32, литера А, помещение 5-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.
5-Н	Цоколь	42,5	не используется	нормальное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч.п 1 все перегородки демонтированы, установлены новые перегородки, образовано пять новых частей помещений.

Внешние границы объекта не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-Оценщик
ФИО	Легенцов Артём Алексеевич
Подпись	<i>А. Лег</i>
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 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.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение на расстоянии 0,76 км от ст. м. «Технологический институт»
4. Расположение в многоквартирном жилом доме;
5. Вход в помещение – отдельный со двора;
6. Состояние помещения – нормальное;
7. Расположение на цокольном этаже;
8. Наличие оконных проемов, ориентированных во двор;
9. Кабинетная планировка;
10. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и 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	3 700 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	87 059
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 083 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	72 549

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.

