

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Писарева, дом 14, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 14,1 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001086:1713, первый этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 21.04.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Писарева, дом 14, литера А, помещение 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

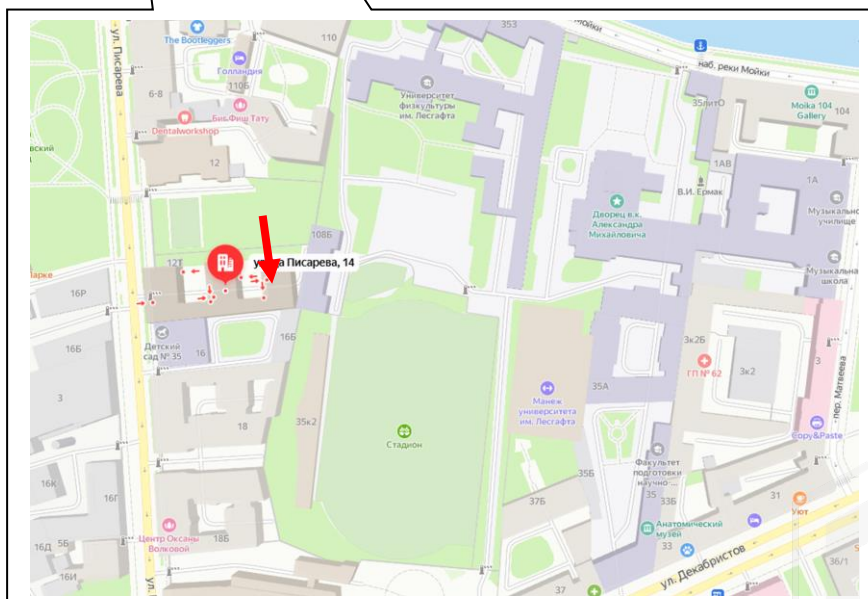
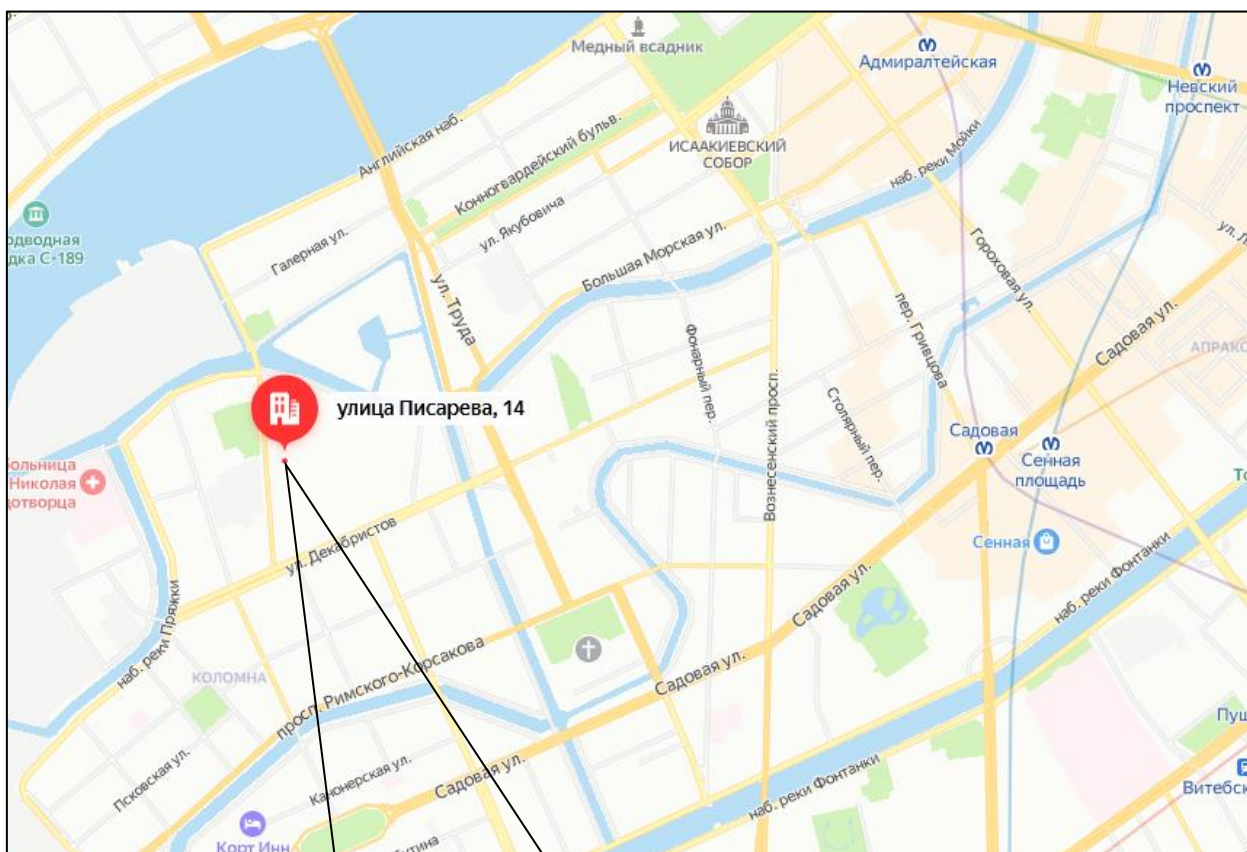


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора (из-под арки)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Множкквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001086:1024
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	4 593,4
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1898
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя ¹	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация.

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

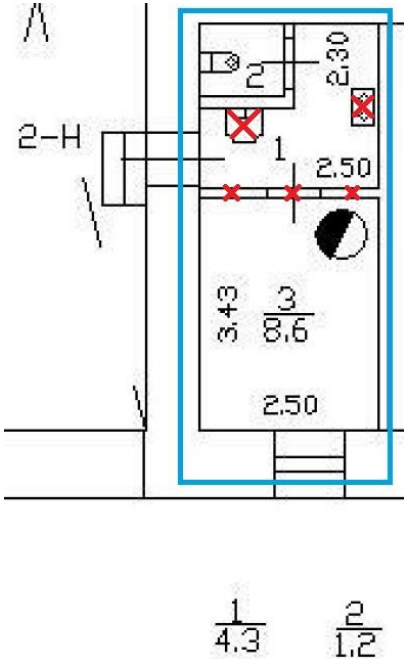
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Писарева, дом 14, литера А, помещение 2-Н.
Кадастровый номер объекта	78:32:0001086:1713
Общая площадь, кв. м	14,1
Занимаемый объектом этаж или этажи ³	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Одно (направленность во двор)
Вход	Отдельный со двора (из-под арки)
Высота пол – потолок, м ³	2,65
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации ⁴ .
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

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

³ Согласно Протокола № 18 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 24.12.2020

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 31.03.2023.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлена следующая перепланировка – демонтаж разграничительной перегородки между ч.п. № 1 и ч.п. № 3. 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 наб. реки Мойки, ул. Писарева, ул. Декабристов, пер. Матвеева
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: институт экономики и социальных технологий, университет физкультуры им. Лесгафта, поенный учебный центр, музыкальное училище, хоровое училище им. М. И. Глинки, продуктовые магазины «День и ночь», «Магазин 24», «Продукты», «Мильстрим», концертный зал государственного академического Мариинского театра, концертный зал «Дом музыки», пекарни «ЦЕХ85», «Самса из тандыра», «ПекаревЪ», пункт выдачи «Яндекс Маркет», банкетный зал «Сезоны в Парке», военкомат, детский сад № 53, тату-салон «Биг Фиш Тату», стоматологическая клиника «Dentalworkshop», Алексеевский сад, стадион, парк культуры и отдыха «Новая Голландия» 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 ул. Писарева
удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,19 км до ст. м. «Садовая»

ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Лермонтовский проспект» 0,43 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 71.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей ограничена, доступ к отдельному входу со двора в объект оценки осуществляется через распашные ворота с домофоном.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-66666095 от 20.03.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-6104/23-0-1 от 21.03.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Писарева, дом 14, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 936-РЗ от 13.04.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Писарева, д. 14, лит. А, пом. 2-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующие обременение:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

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

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Фасад здания со двора





Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Окно помещения 2-Н



Фото 11

Вид помещения 2-Н



Фото 12

Вид помещения 2-Н



Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н





Фото 15

Вид помещения 2-Н



Фото 16

Вид помещения 2-Н



Фото 17

Вид помещения 2-Н



Фото 18

Вид помещения 2-Н



Фото 19

Вид помещения 2-Н

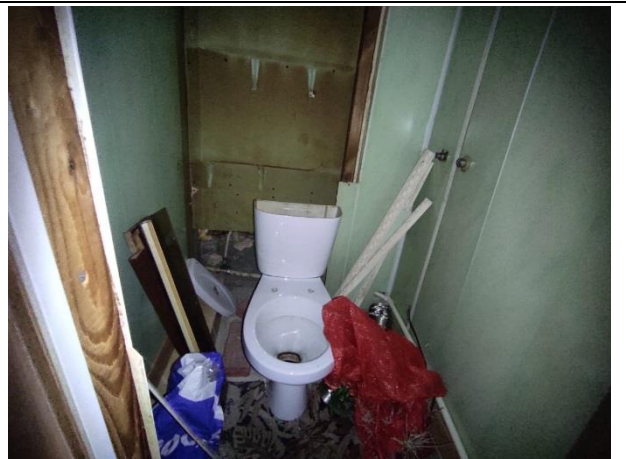


Фото 20

Вид помещения 2-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «21» апреля 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Писарева, д. 14, литера. А, пом. 2-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.
2-Н	1 этаж	14,1	не используется	удовлетворительное	отдельный из-под арки	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- демонтаж разграничительной перегородки между ч.п. № 1 и ч.п. № 3.

Внешние границы объекта не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Дементьева Т. И.
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 воздушия; 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 – нормальная;
2. Расположение на 1 этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Расположение в многоквартирном жилом доме;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Наличие одного полноценного оконного проема;
7. Расположение на расстоянии 2,19 км от ст. м. «Садовая»;
8. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, канализации.

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	1 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	85 106
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	70 922

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.

