

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 54, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 48,7 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001715:1998, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.05.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 54, литера А, помещение 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

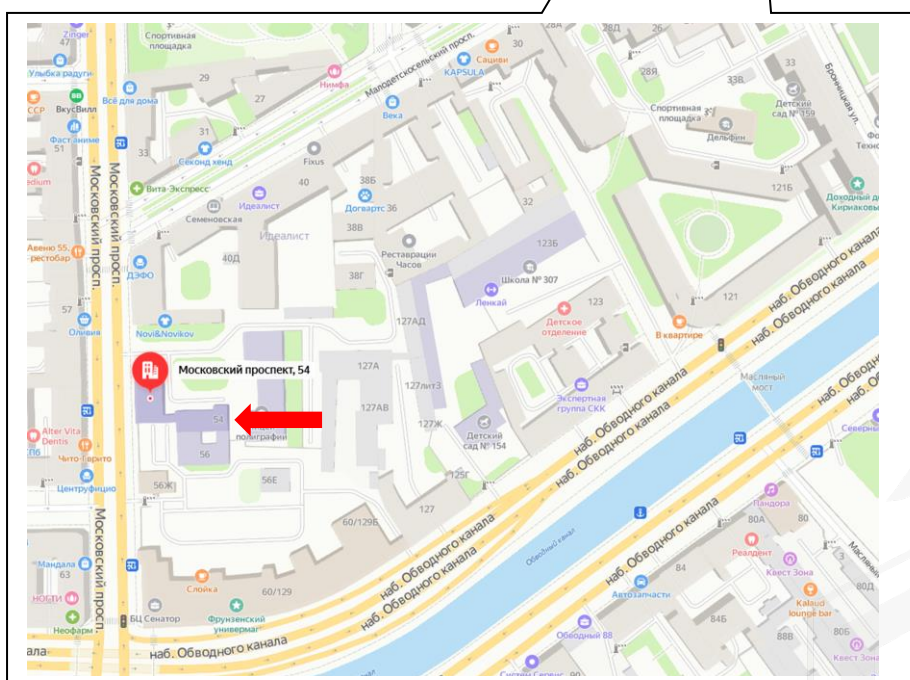
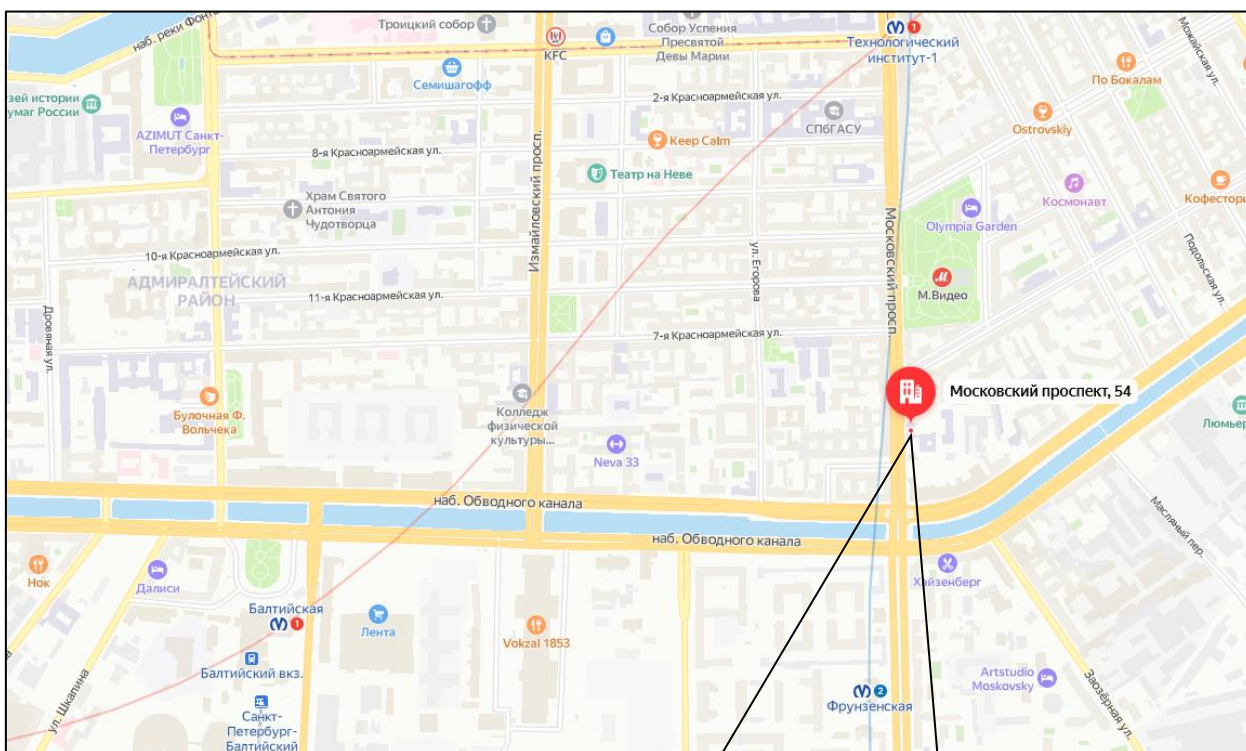


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001715:1022
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 220,1
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1917
Год последнего капитального ремонта	2020
Этажность (в том числе подземная) ¹	4
Наличие подвала/цоколя ¹	Подвал, цоколь
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, Московский проспект, дом 54, литера А, помещение 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001715:1998
Общая площадь, кв. м	48,7
Занимаемый объектом этаж или этажи ³	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1, направленность во двор (заложено)
Вход	Отдельный со двора ⁴
Высота пол – потолок, м ³	3,7 (-0,72)
Инженерные коммуникации ⁵	Элементы электроснабжения. В помещении проходят транзитные трубы
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 Согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2023-80546199 от 05.04.2023 г.

⁴ Проход к помещению осуществляется через огороженную территорию, со стороны д. 52 по Московскому пр.

⁵ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 14.04.2023.

относящегося к объекту	
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлена перепланировка: - оконный проем в ч.п. № 1 заложен. 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 Московским просп., наб. Обводного канала, ул. Бронницкой, Малодетское сельским просп.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: салон оптики «Невская оптика», вейп-шоп «Vape Club», спа-салон «Thai Dream», Центр регионального и международного сотрудничества, продуктовые магазины «Оливия», «Винлаб», «Магнит», свадебный салон «Novi&Novikov», зоосалон «Staika», стоматологическая клиника «Alter Vita Dentis», рестораны «Чито-Гврито», «Авеню55, рестобар», салон офисной мебели «ДЭФО» 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 Московского просп.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,5 км до ст. м. «Фрунзенская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Набережная Обводного канала» около 0,1 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 50, 225 и троллейбусов №№ 15, 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор ограничен.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-80546199 от 05.04.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-7649/23-0-1 от 06.04.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 54, 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 № ИП-130-1894 от 26.07.2021, объект недвижимости расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 54, лит. А, пом. 3-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1037-РЗ от 25.04.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 54, литера А, помещение 3-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы обременения:

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



Фото 4

Адресный указатель

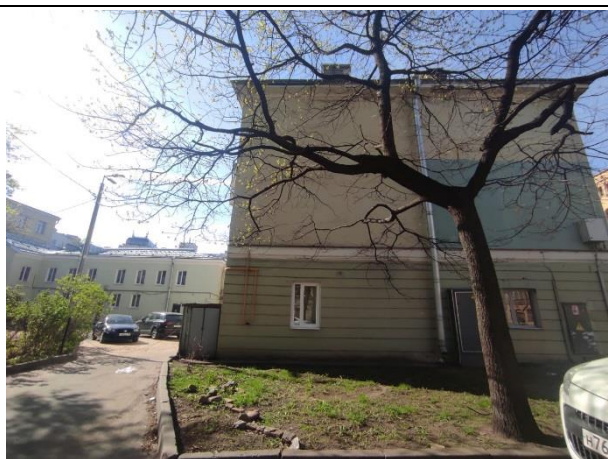


Фото 5

Двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Вход в помещение 3-Н



Фото 8

Вид помещения 3-Н





Фото 9

Вид помещения 3-Н



Фото 10

Вид помещения 3-Н



Фото 11

Вид помещения 3-Н



Фото 12

Вид помещения 3-Н



Фото 13

Вид помещения 3-Н



Фото 14

Вид помещения 3-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:


**Акт контрольного осмотра помещения
от «11» мая 2023 г.**

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 54, литера А, помещение 3-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.
3-Н	Цокольный этаж	48,7	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В части помещения 1 заложен оконный проем. Внешние границы объекта не изменены. В помещении проходят транзитные трубы.

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 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 стоек; 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 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. Расположение на цокольном этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора⁶;
4. Расположение в многоквартирном жилом доме;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Наличие 1 заложеного оконного проема направленностью во двор;
7. Расположение на расстоянии 0,5 км от ст. м. «Фрунзенская»;
8. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 620 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	53 799
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 183 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	44 832

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.



⁶ Проход во двор осуществляется через огороженную территорию, со стороны д. 52 по Московскому пр.