

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Якубовича, дом 14, литера А, помещение 4-Н общая площадь 194,8 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001177:2440, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.04.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Якубовича, дом 14, литера А, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

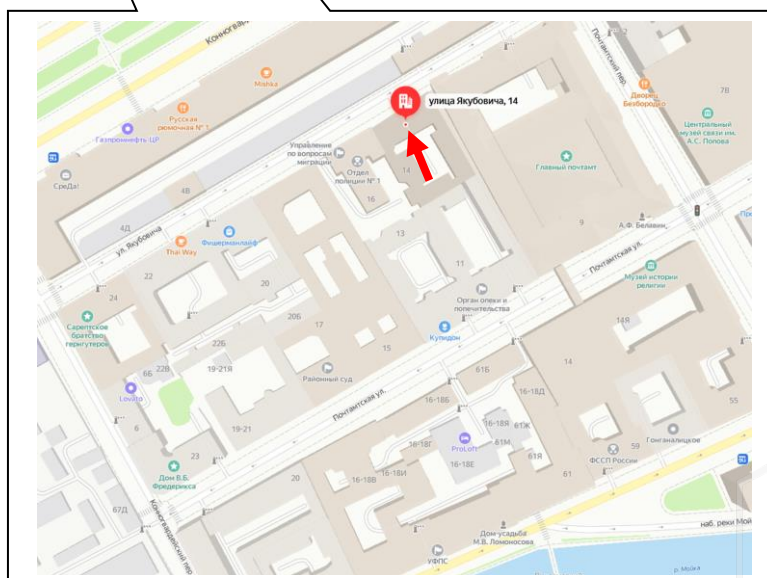
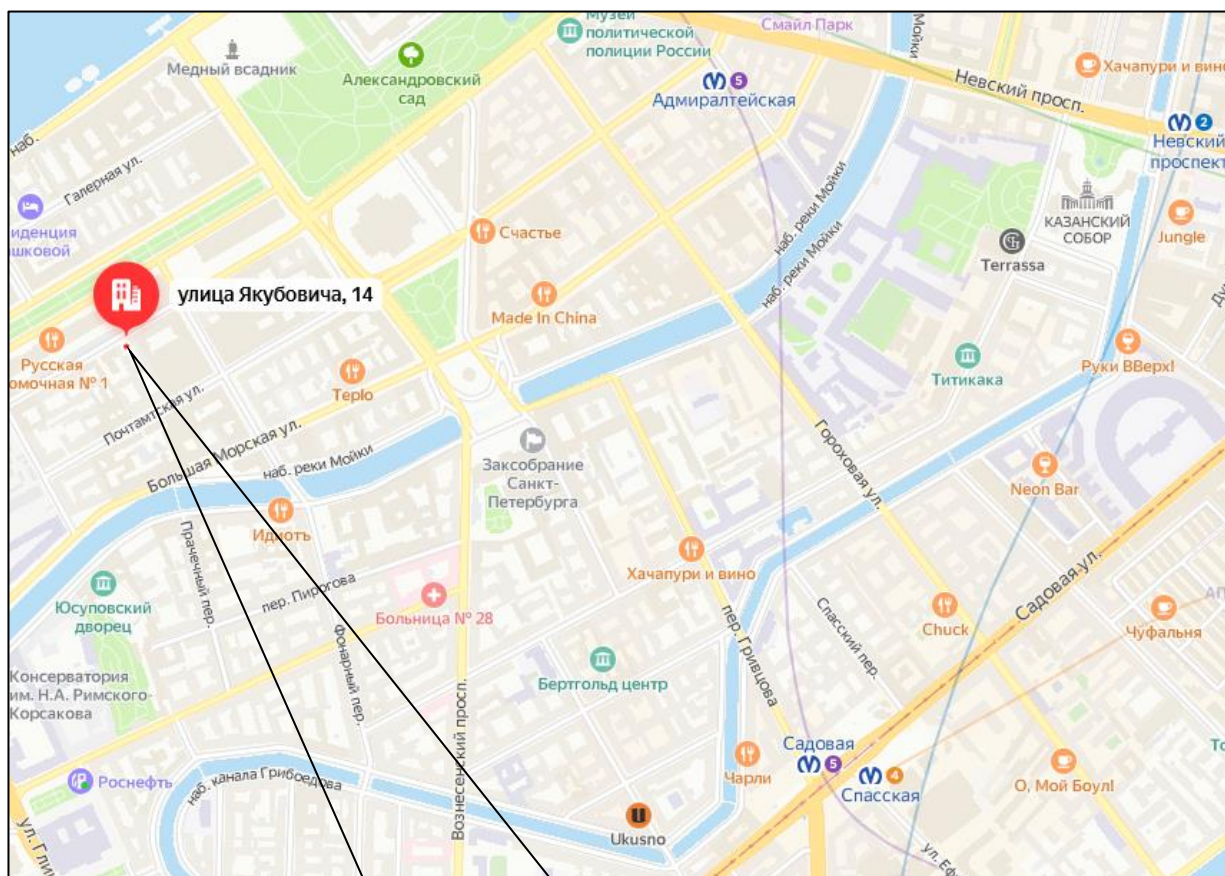


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001177:2003
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	2 831,2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1905
Год последнего капитального ремонта ²	2013
Этажность (в том числе подземная) ¹	7
Наличие подвала/цоколя ¹	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

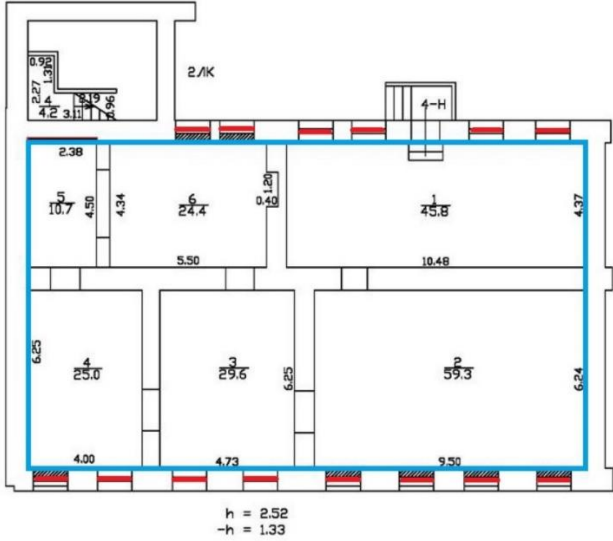
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Якубовича, дом 14, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001177:2440
Общая площадь, кв. м	194,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	8 окон ориентированы на улицу (защиты либо заложены), 6 окон - во двор (защиты либо заложены).
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,52 / -1,33 (по данным выписки ЕГРН)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение и элементы водоснабжения, теплоснабжения, канализации ³
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 Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 17.10.2022.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: оконные проемы в ч.п 1, 2, 3, 4 и 6 защиты либо заложены. Внешние границы помещения не изменены. В помещении проходят транзитные трубы.
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 Почтамтским пер., Почтамтской ул., Конногвардейским пер. и ул. Якубовича
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: отдел полиции № 1, управление по вопросам миграции, орган опеки и попечительства, районный суд, выставочный центр «Манеж», дворец бракосочетания № 1, детские сады №№ 8, 15, 32, 38, школы №№ 238, 255, университет ГУАП, библиотека имени Б. Н. Ельцина, рестораны «Тётя Аида», «Тэфси», «Umao», «Русская рюмочная № 1», Исаакиевский собор, Исаакиевский сквер, Конногвардейский бульвар, Александровский сад, Новая Голландия и т.д.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная во дворе возле здания и на улице
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. Якубовича
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,15 км до ст. м. «Адмиралтейская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «Почтамтский переулок» 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 70 и троллейбусов №№ 5, 22.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей, доступ осуществляется через ворота с

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-27905593 от 01.03.2022, на рассматриваемое помещение обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 07-1090/22-0-1 от 02.03.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Якубовича, дом 14, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Л.И. Коростовцева».

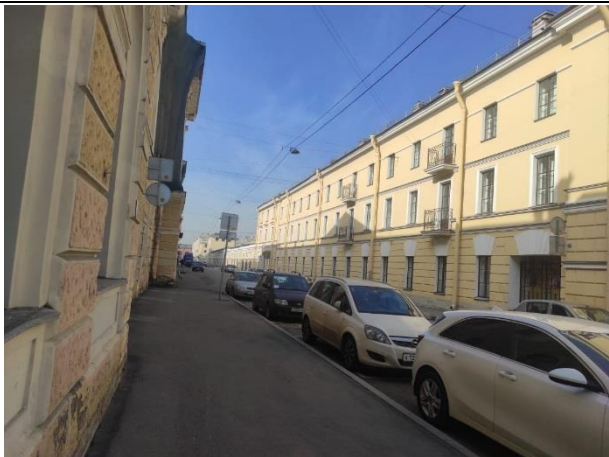
Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-3230 от 22.03.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Якубовича, дом 14, литера А, помещение 4-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2634-РЗ от 03.11.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Якубовича, д. 14, лит. А, пом. 4-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Л.И. Коростовцева», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 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:

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>

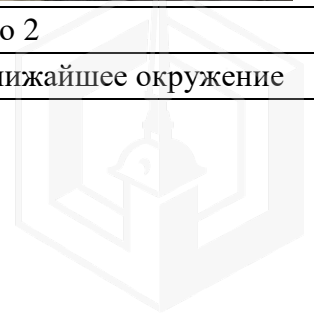




Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Фасад здания со двора



Фото 5

Въезд во двор со стороны ул. Якубовича



Фото 6

Адресный указатель



Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Вид помещения 4-Н





Фото 9

Вид помещения 4-Н



Фото 10

Вид помещения 4-Н



Фото 11

Вид помещения 4-Н



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н





Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н



Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «18» апреля 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Якубовича, дом 14, литера А, помещение 4-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.
4-Н	Подвал	194,8	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: оконные проемы в ч.п 1, 2, 3, 4 и 6 защиты либо заложены.

Внешние границы помещения 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 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 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. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на расстоянии 1,15 км от ст. м. «Адмиралтейская»;
5. Этаж расположения – подвальный этаж;
6. Высота потолков – 2,52/-1,33 м;
7. Объект расположен в многоквартирном доме;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией и теплоснабжением.

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	13 860 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	71 150
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	11 550 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	59 292

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.

