

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 55, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 10,2 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001063:770, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 09.06.2023.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 55, литера А, помещение 12-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

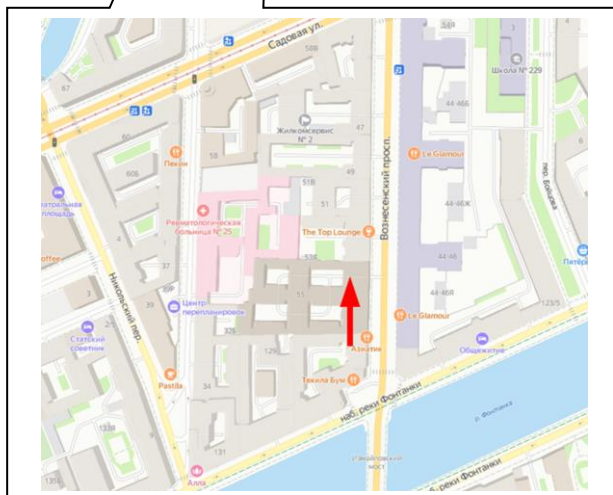
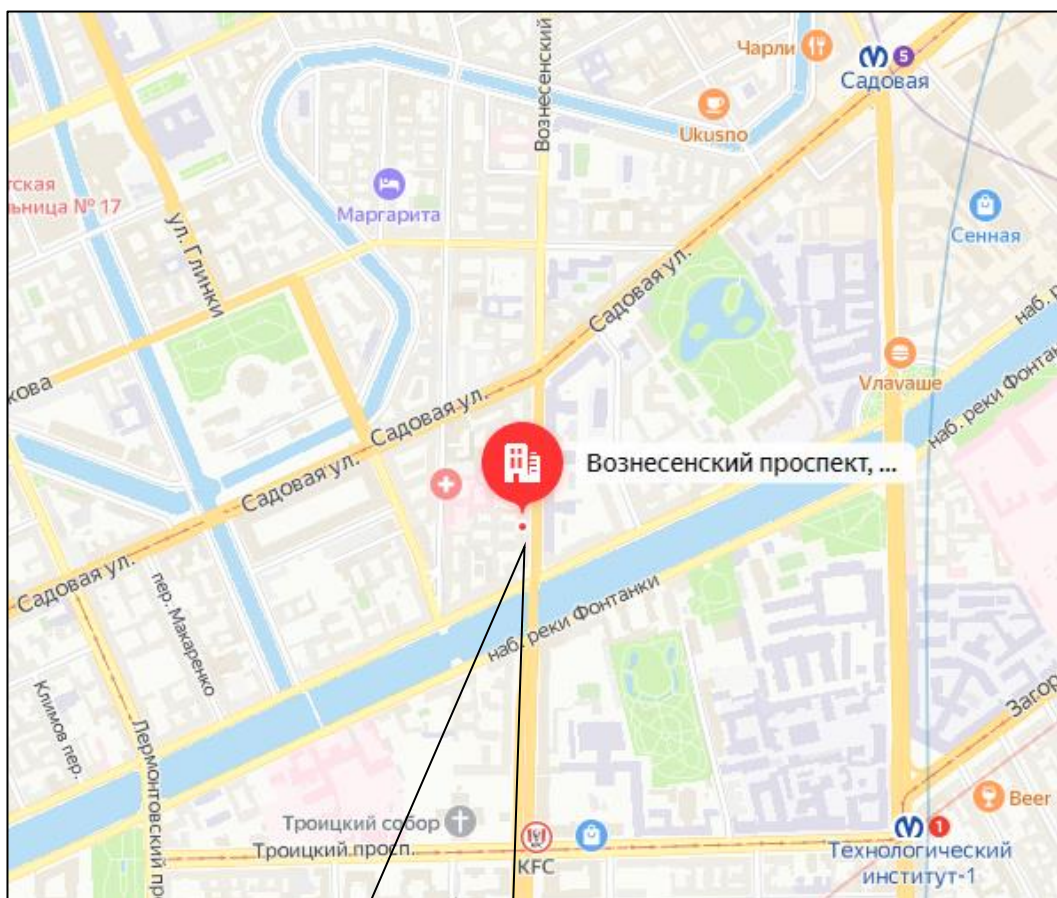


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

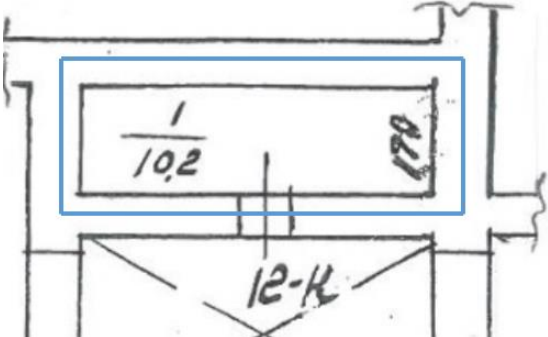
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001063:20
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	14 366,4 (по данным https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1893
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6 (по данным https://rosreestr.gov.ru)
Наличие подвала/цоколя	Подвал, цоколь
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, Вознесенский проспект, дом 55, литера А, помещение 12-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001063:770
Общая площадь, кв. м	10,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный
Состояние	Неудовлетворительное (отсутствуют полы)
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,0-2,5 – по данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	Визуально выявлены элементы канализации ¹ В помещении проходят транзитные трубы
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 обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 28.06.2021

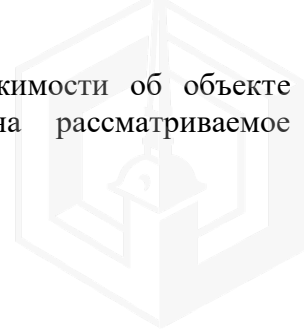
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы объекта не изменены.
План объекта оценки	

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, находится в квартале, ограниченном Вознесенским пр., наб. реки Фонтанки, Никольским пер. и Садовой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Университетская библиотека СПбГУПТД, СПбГУПТД, школа информационных технологий, Клиническая ревматологическая больница № 25, Управление по вопросам миграции, отделение полиции, МФЦ «Мои документы», школа № 229, магазин «Дикси», пожарная часть № 2, различные кафе, рестораны и заведения общественного питания и пр.
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 Вознесенского пр.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,98 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановок общественного транспорта «Садовая улица» и «Вознесенский проспект» 0,3 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 49, 50, 181, 262
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-90557998 от 08.06.2022, на рассматриваемое помещение обременения не зарегистрированы.



Согласно справке КГИОП № 07-1632/22-0-1 от 18.05.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 55, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2023-РЗ от 16.08.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 55, литера А, помещение 12-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- 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.
- 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	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель

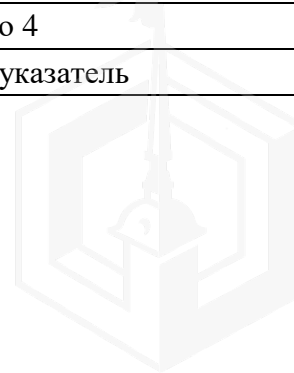




Фото 5

Двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Вид помещения 12-Н



Фото 9

Вид помещения 12-Н



Фото 10

Вид помещения 12-Н





Фото 11

Вид помещения 12-Н



Фото 12

Вид помещения 12-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

**Акт контрольного осмотра помещений
от «09» июня 2023 г.**


1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 55, литера А, помещение 12-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.
12-Н	цоколь	10,2	не используется	неудовлетворительное (отсутствуют полы)	отдельный со двора	-	-	-	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. 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 пола).

«**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 перекрытия; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и впадины; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий пола).

«**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, прован, основание пола просело; требуется ремонт заполненных 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. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – неудовлетворительное (отсутствуют полы);
4. Отсутствие окон;
5. Высота потолков 2,0-2,5 (согласно визуальному осмотру);
6. Расположение на расстоянии 0,98 км от ст. м. «Садовая»;
7. Расположение на цокольном этаже многоквартирного дома;
8. Обеспеченность объекта только канализацией.

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	340 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	33 333
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	283 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	27 778

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.

