

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 2/6, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 36,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001059:1734, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.06.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 2/6, литера А, помещение 1-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

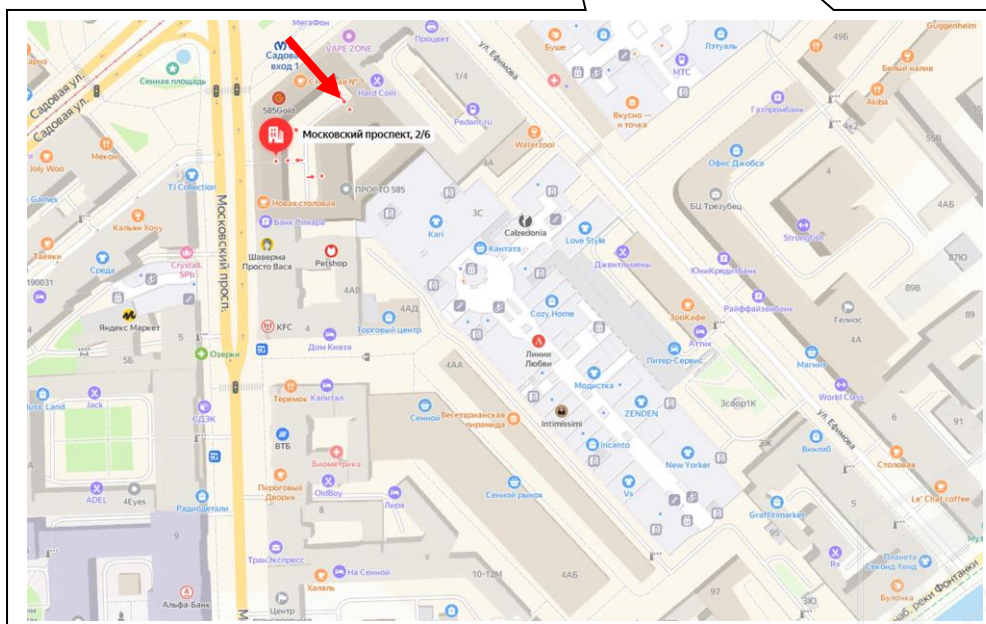
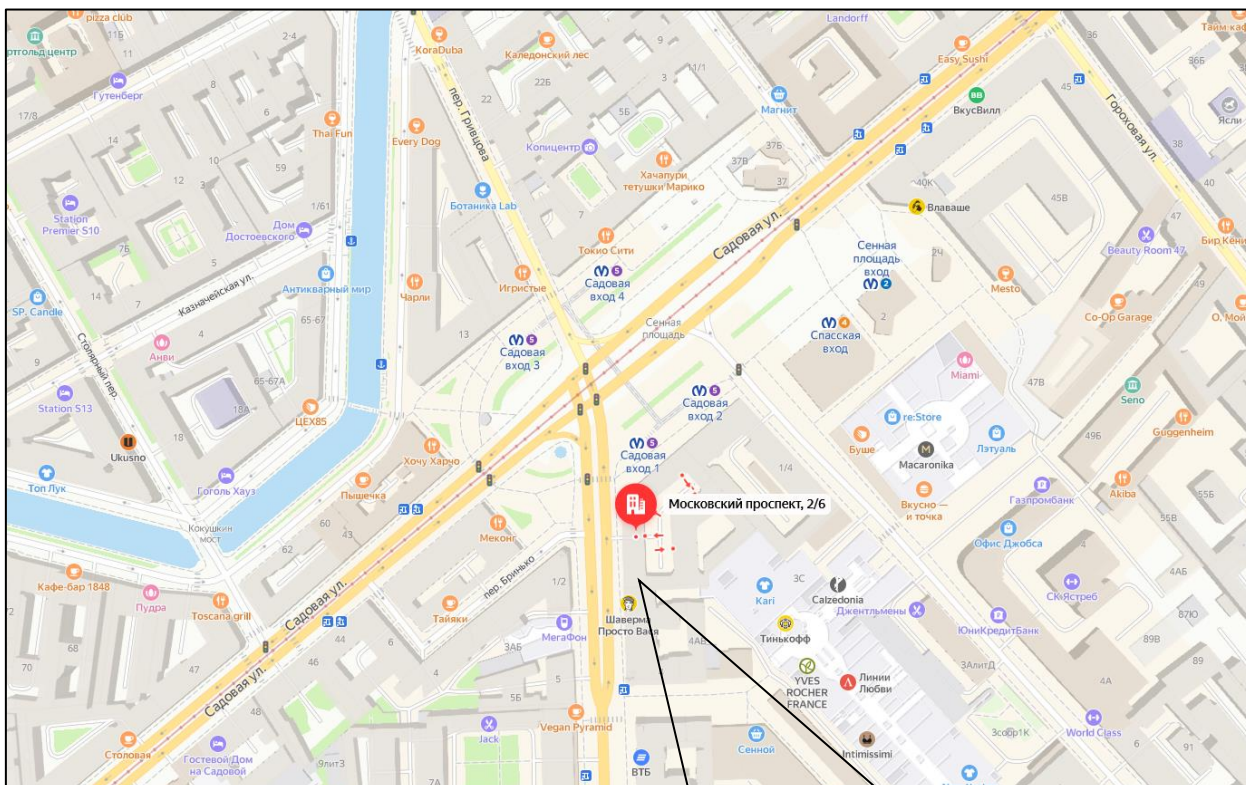



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001059:1057
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	8 602,6
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1850
Год последнего капитального ремонта ²	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещений:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 2/6, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001059:1734
Общая площадь, кв. м	36,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	2, во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	3,06
Инженерные коммуникации ⁴	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация Сантехническое оборудование в помещении демонтировано
Текущее использование	Не используются

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

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

³ Согласно Протокола № 20 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 17.08.2021

⁴ Наличие электроснабжения, водоснабжения и канализации установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 18.05.2023. Наличие теплоснабжения установлено согласно данным визуального осмотра.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Перегородка с дверным проемом между ч.п 1 и ч.п 4 демонтирована, установлена новая перегородка с дверным проемом. - Демонтирована перегородка между ч.п 5 и ч.п 6. - Дверные проемы между ч.п 4, ч.п 5 и между ч.п 4 и ч.п 6 заложены. - Между ч.п 1 и ч.п 6 установлен дверной проем. - Перегородка между ч.п 2 и ч.п 3 демонтирована. - Дверной проем между ч.п 3 и ч.п 4 зашит. <p>Внешние границы объекта 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, расположено в квартале, ограниченном Московским пр., ул. Садовой, Сенной площадью, ул. Ефимова и наб. реки Фонтанки.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ТЦ «Пик», столовые «Новая столовая», «Столовая № 1», кафе «Сангизар», «Шашлык и плов», кофейни «ЦЕХ85», «Север-Метрополь», салоны красоты «КоТы», №Майа№ и др., автошкола «Победа», хостел «Mansardas Hostel», Сенная площадь, Спасская часовня, канал Грибоедова, Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I, река Фонтанка, Обуховский сквер, Юсуповский дворец, Юсуповский сад, школа № 243, детский сад № 16, городская больница № 28 и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная 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 пр.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,13 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «Московский проспект, 4» расстояние около 0,16 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 50, 71, 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-105063494 от 04.05.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-10212/23-0-1 от 03.05.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 2/6, 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 № 1338-РЗ от 30.05.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 2/6, литера А, пом. 1-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано 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:

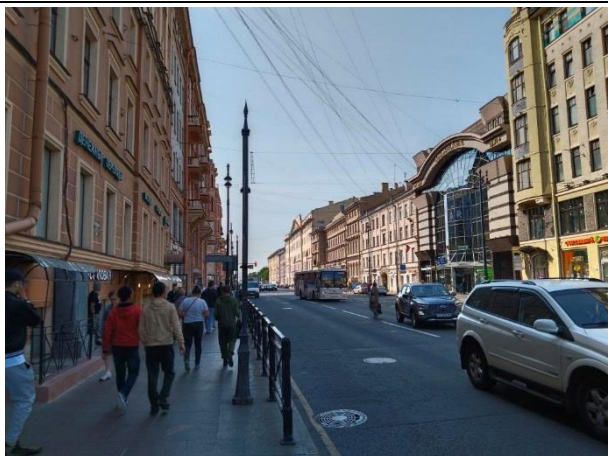
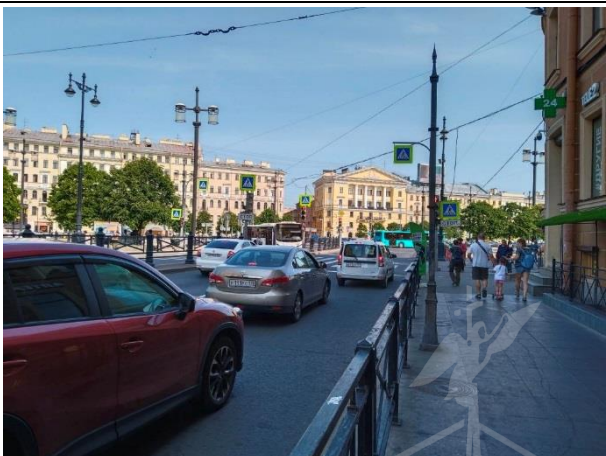
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Фасад здания со двора



Фото 6

Общий вход со двора

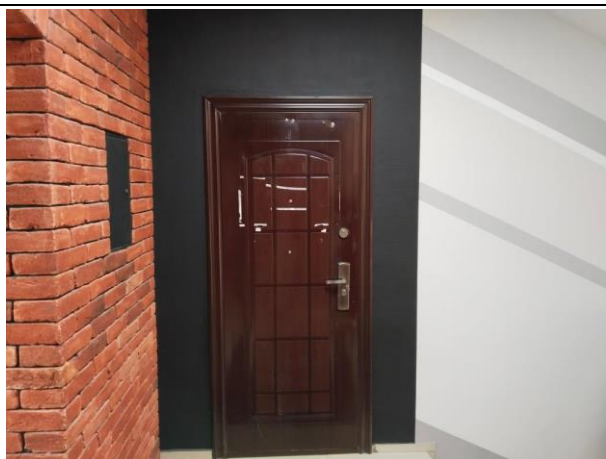


Фото 7

Вход в помещение 1-Н



Фото 8

Вид помещения 1-Н



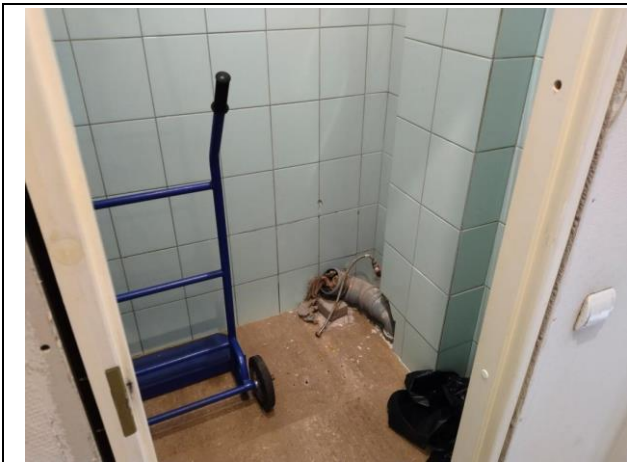


Фото 9

Вид помещения 1-Н



Фото 10

Вид помещения 1-Н



Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н

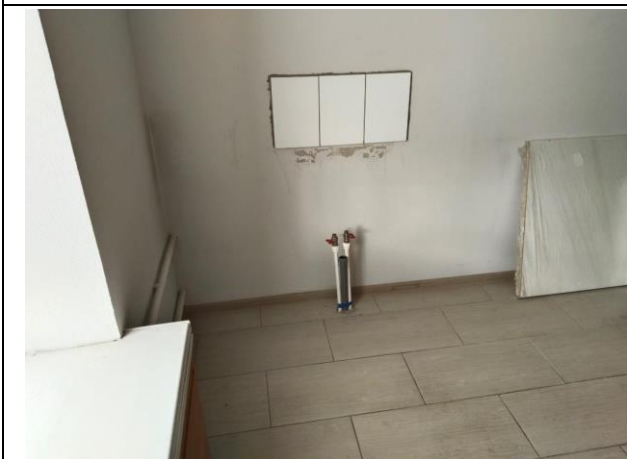


Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

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

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 2/б, литера. А, пом. 1-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.
1-Н	1	36,7	не используется	Нормальное	общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Перегородка с дверным проемом между ч.п 1 и ч.п 4 демонтирована, установлена новая перегородка с дверным проемом. Демонтирована перегородка между ч.п 5 и ч.п 6. Дверные проемы между ч.п 4, ч.п 5 и между ч.п 4 и ч.п 6 заложены. Между ч.п 1 и ч.п 6 установлен дверной проем. Перегородка между ч.п 2 и ч.п 3 демонтирована. Дверной проем между ч.п 3 и ч.п 4 зашит.

Внешние границы объекта не изменены.

Сантехническое оборудование в помещении демонтировано.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
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, сантехнико-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 (волосяные 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 конструкции, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; осыпание 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 загнил, имеет отслоение и вадутки; трещины, загрязнения и отрывы 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; отслаивание штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, поврежден, 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.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения – нормальное;
4. Расположение на 1 этаже;
5. Расположение в многоквартирном доме;
6. Расстояние 0,13 км до ближайшей ст. м. «Садовая»;
7. Высота потолков около 3,06 м;
8. Наличие 2 оконных проемов, ориентированных во двор;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещений офисного назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 170 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	140 872
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 308 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	117 393

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.

