

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Степана Разина, дом 15, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 44 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001607:1078, цокольный этаж**

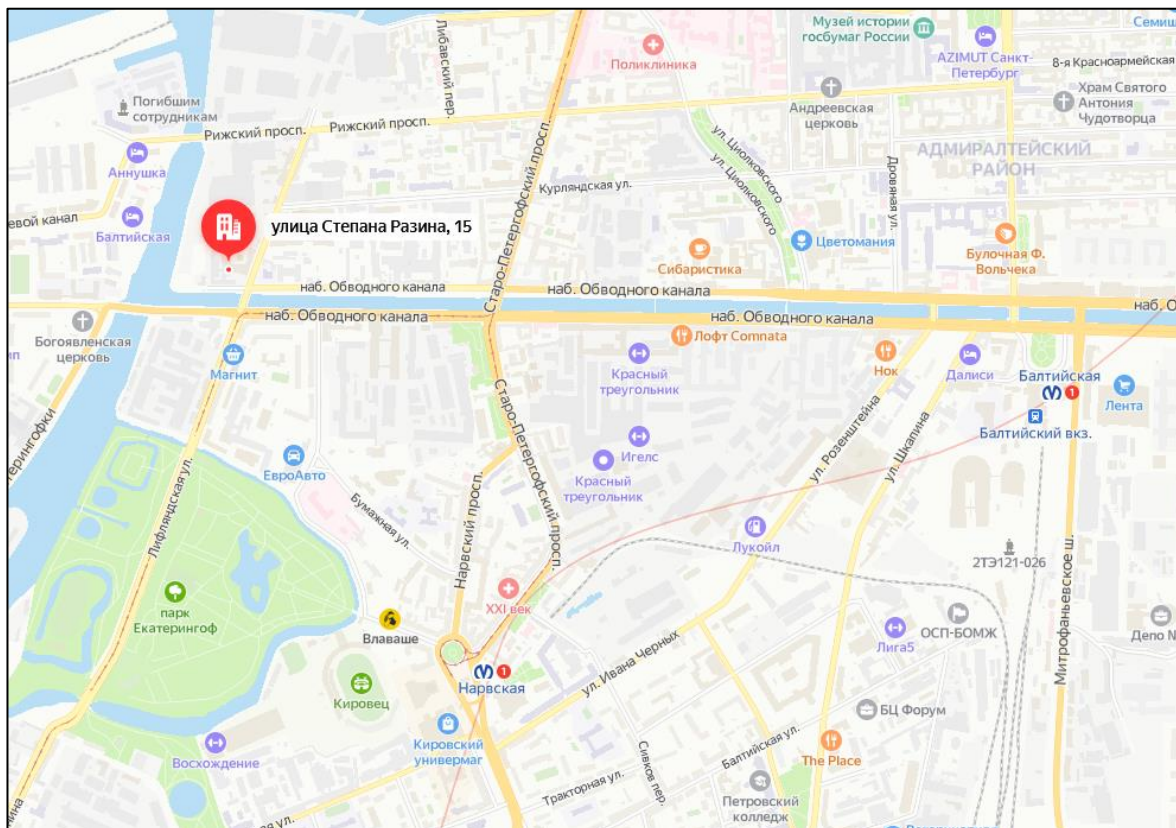
**1. Данные об отчете.**

1.1. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Степана Разина, дом 15, литера А, помещение 3-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



 – отдельный со д



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

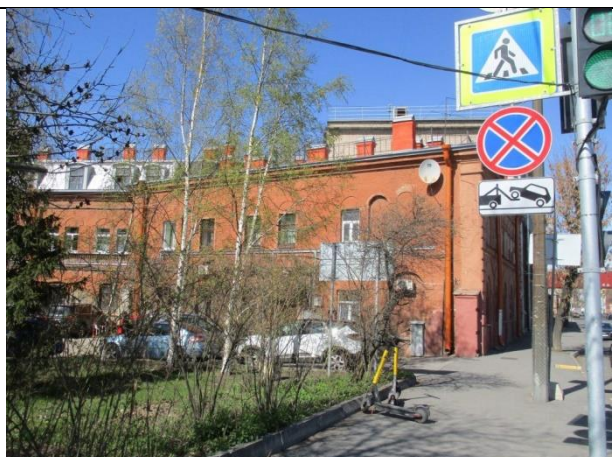


Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001607:1007
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	2 563,8
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1917
Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>	Н/д
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	5
Наличие подвала/цоколя <sup>1</sup>	Н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Цокольный этаж
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, канализация.

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

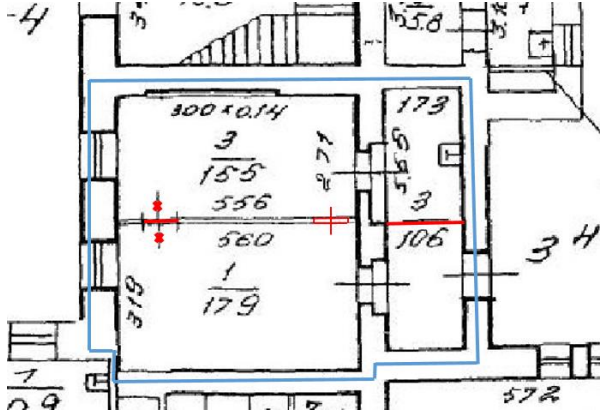
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Степана Разина, дом 15, литера А, помещение 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001607:1078
Общая площадь, кв. м	44
Занимаемый объектом этаж или этажи <sup>3</sup>	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна (направленность на улицу)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	2,95
Инженерные коммуникации <sup>4</sup>	Элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации. теплоснабжения.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

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

<sup>3</sup> Согласно Протоколу № 19 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 19.02.2021.

<sup>4</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 29.03.2023.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Дверной проем между ч.п. № 1 и ч.п. № 3 зашит. Оборудован новый дверной проем. В ч.п. № 2 установлена перегородка, образованы две новые ч.п. 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. Обводного канала, ул. Степана Разина, Рижским пр., р. Екатерингофка.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: автомойки «Люкс +» и «Самомойка», Лаборатория комплексных исследований, Детский сад № 105, типография «Помидор», театр «Театр поколений», кофейни «Solaris lab», «Baggins Coffee», пивоваренный завод им. Степана Разина, выставочный центр «Rizzordi Art Foundation», бар, «Af Brew Taproom», дом инвалидов и престарелых «Снегирь», продуктовый магазин «Магнит» 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 наб. Обводного канала и ул. Степана Разина
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,48 км до ст. м. «Нарвская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Лифляндская улица» около 0,16 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 35, 49, 65, 66, 67, 70, 263, трамвая № 41.
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-001/2022-112010732 от 06.07.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-14493/22-0-1 от 02.06.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Степана Разина, дом 15, 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)).

Согласно справке МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-8404 от 29.07.2022, объект по адресу: Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, дом 15, литера А, пом. 3-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 953-РЗ от 14.04.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, д. 15, литера А, пом. 3-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

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

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



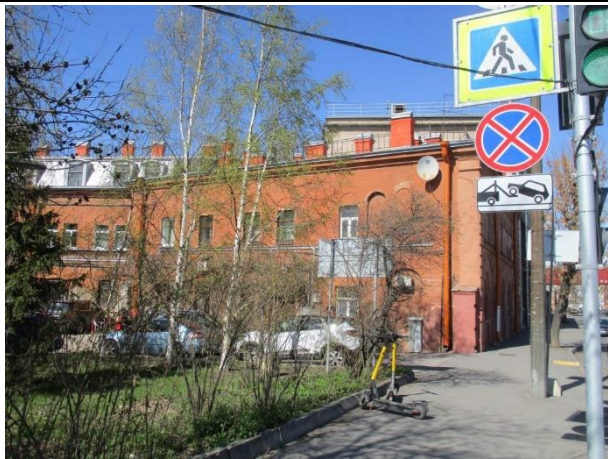


Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Двор



Фото 6

Отдельный вход со двора



Фото 7

Окна помещения 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 «28» апреля 2023 г.

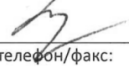
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Степана Разина, дом 15, литера А, помещение 3-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	цоколь	44	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Дверной проем между ч.п 1и ч.п 3 зашит, оборудован новый. В ч.п 2 установлена новая перегородка и образована новая часть помещения.

Внешние границы объекта не изменены.

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

<sup>1</sup> «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 шпаклевка 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 цокольном этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Расположение в многоквартирном жилом доме;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Наличие двух полноценных оконных проемов;
7. Расположение на расстоянии 1,48 км от ст. м. «Нарвская»;
8. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 510 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	79 773
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 925 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	66 477

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.

