

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 54, литера В, помещение 5-Н, общая площадь 15,5 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001622:3626, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.08.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 54, литера В, помещение 5-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

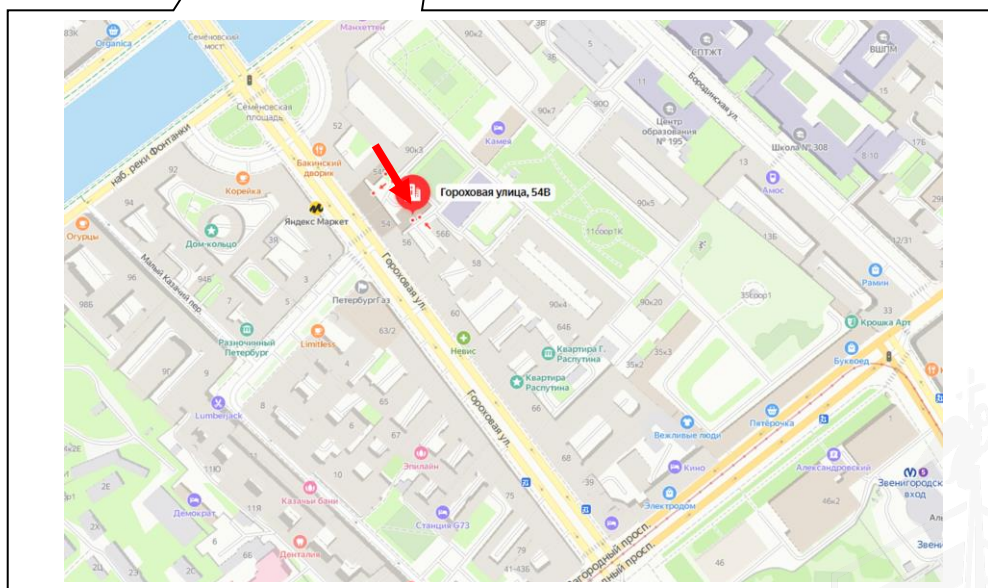
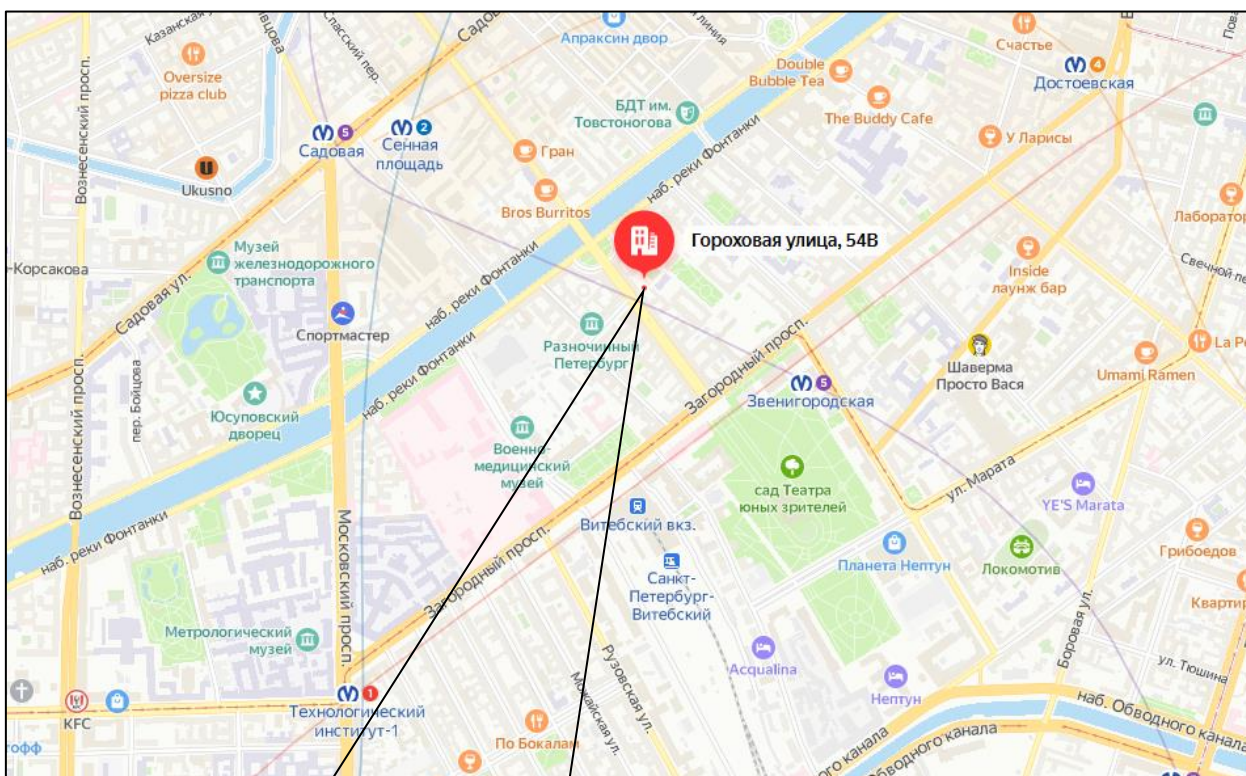



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001622:3013
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	768,2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта ²	1965
Этажность (в том числе подземная) ¹	4
Наличие подвала/цоколя	-
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, Гороховая улица, дом 54, литера В, помещение 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001622:3626
Общая площадь, кв. м	15,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Этаж № 1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 - во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,54
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴ . В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена

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

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

³ По данным Протокола № 05 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмoтренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 17.06.2020

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 02.07.2023.

относящегося к объекту	
Данные о перепланировках	Визуально перепланировки не выявлены. Внешние границы помещения 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 ул. Гороховой, наб. реки Фонтанки, ул. Бородинской, Загородным просп.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины «Ароматный мир», «Верный», «Дикси», «Красное&Белое», ремонт телефонов «Phone-House», Введенская больница, кафе «Фунт изюма», «Nrcil office», «Корейка», рестораны «Хочу шашлык», «Бакинский дворик», шиномонтаж «ChipDip», пункт выдачи заказов «Яндекс Маркет», магазин ткани «Мандерс», детские сады №№ 19, 135, школы №№ 195, 308, техникум СПТЖТ, Колледж культуры и искусства, университет ВШПМ, Семёновский, Бунинский, Джазовый скверы, Введенский сад, сад Театра юных зрителей 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 Гороховой ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,51 км до ст. м. «Пушкинская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	<p>Расстояние до остановки общественного транспорта «Гороховая улица» около 0,26 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение троллейбуса № 17.</p> <p>Расстояние до остановки общественного транспорта «Витебский вокзал – Станция метро Пушкинская» около 0,53 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 225, 262, 290 и троллейбусов №№ 3, 8, 15, 17.</p>

Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей. Доступ во двор через ворота с кодовым замком.
---	--

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-131543240 от 06.06.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-9012/23-0-1 от 20.04.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 54, литера В 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 № 1847-РЗ от 14.07.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 54, литера В, пом. 5-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее 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:


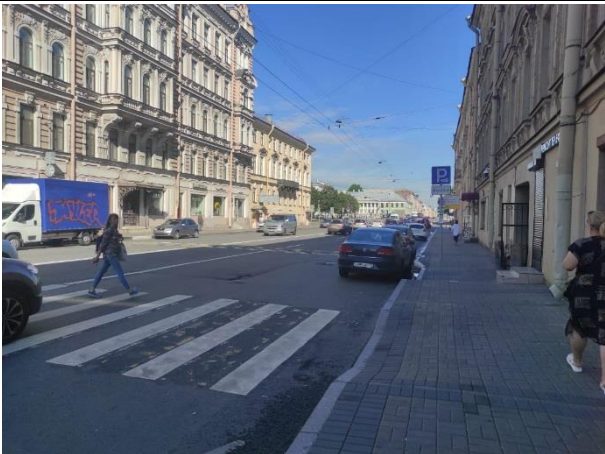


	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Окно помещения 5-Н (вид со двора)



Фото 10

Вход в помещение 5-Н





Фото 11

Вид помещения 5-Н



Фото 12

Вид помещения 5-Н



Фото 13

Вид помещения 5-Н



Фото 14

Вид помещения 5-Н



Фото 15

Вид помещения 5-Н



Фото 16

Вид помещения 5-Н





Фото 17

Вид помещения 5-Н

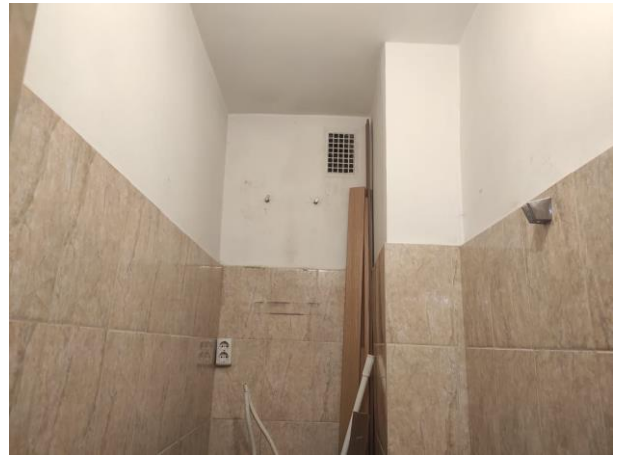


Фото 18

Вид помещения 5-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «01» августа 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 54, лит. В, пом. 5-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.
5-Н	1	15,5	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

Визуально перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены.

Перемещено сантехническое оборудование.

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 (волосяные 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 заложившими 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 затренился, имеет отслоения и вдутия; 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 входит работа 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. Удаленность от ближайшей станции метро – 0,51 км до ст. м. «Пушкинская»;
3. Расположение в многоквартирном жилом доме;
4. Вход в помещение – общий со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на 1 этаже;
7. Высота потолков – 2,54 м;
8. Одно окно направленностью во двор;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, 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	1 720 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	110 968
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 433 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	92 473

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.

