

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я Советская улица, дом 5, литера А, помещения 10-Н, 11-Н, общая площадь 32,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001476:1402, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 19.06.2023.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я Советская улица, дом 5, литера А, помещения 10-Н, 11-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

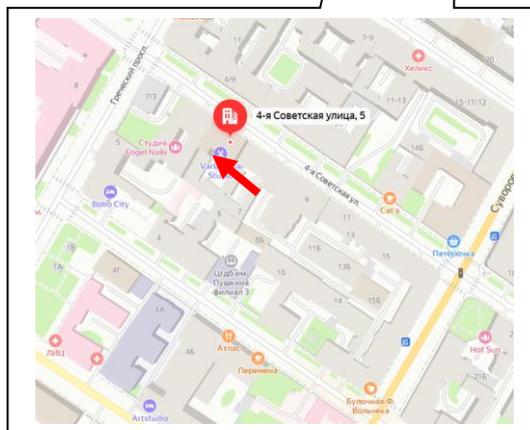
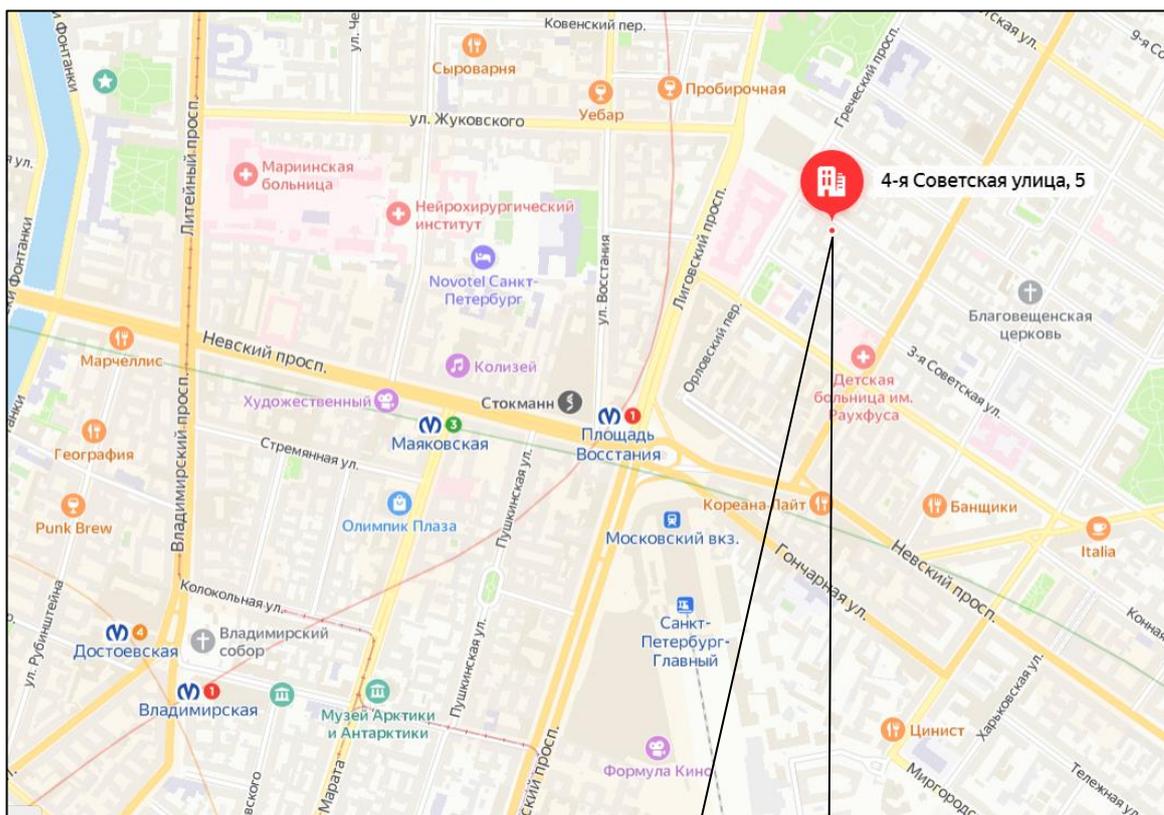


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – два отдельных со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания ¹	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:31:0001476:1027
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 758,8
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1914
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	Цоколь, подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация (по данным визуального осмотра)

2.3. Описание встроенного помещения.

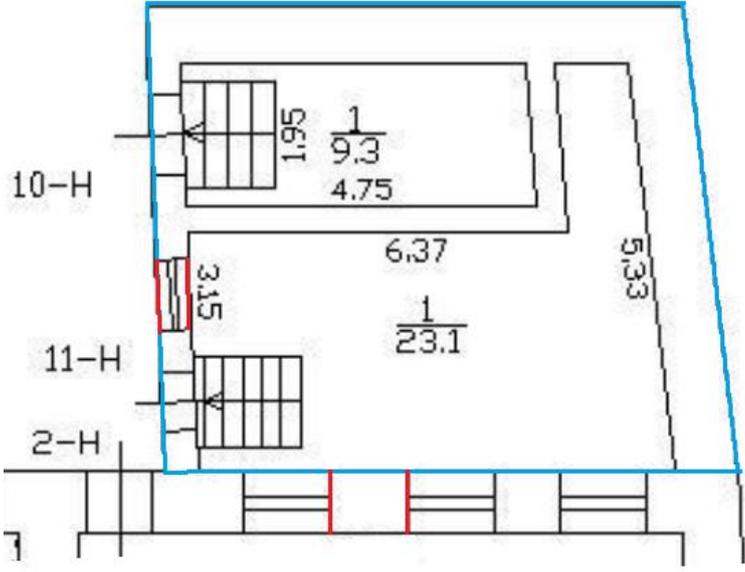
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, 4-я Советская улица, дом 5, литера А, помещения 10-Н, 11-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001476:1402
Общая площадь, кв. м	32,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно – заложено (направленность во двор) ²
Вход	Два отдельных со двора
Высота пол – потолок, м	2,0-2,5 (по данным визуального осмотра)
Инженерные коммуникации	Визуально выявлены элементы электроснабжения ³ . В помещениях проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

² Указанные на плане 3 оконных проема в ч.п 1 помещения 11-Н (цоколь) относятся к помещению 2-Н (1 этаж) и направлены во двор, а не в помещение 11-Н.

³ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 31.10.2022.

Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Заложение оконного проема в помещении 11-Н; - Пробит проем между ч.п 1 помещения 11-Н и ч.п 1 помещения 2-Н, <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	Коммерческие помещения: используются по назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен объект оценки, находится в квартале, ограниченном 4-й Советской ул., Суворовским пр., 3-й Советской ул., Греческим пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Управление ветеринарии Правительства Санкт-Петербурга, студия «Fogel Nails», гостиница «Смарт Вэлком Академия», ЦГДБ им. А. С. Пушкина, филиал № 3, Детская библиотека иностранной литературы им. М. Д. Яснова, Греческий сквер, Детский городской многопрофильный клинический центр высоких медицинских технологий им. К. А. Раухфуса, БКЗ «Октябрьский», магазины «Улыбка радуги», «Продукты» 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 4-й Советской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,6 км до ст. м. «Площадь Восстания»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние 0,22 км до остановки общественного транспорта «3-я Советской улица». В районе локального местоположения объекта оценки

	осуществляется движение автобусов №№ 54, 181, троллейбусы №№ 5, 7, 11, 16.
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-001/2022-186875398 от 21.10.2022, на рассматриваемое помещение зарегистрированы прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости согласно Приказу Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», № 15, выдан 20.02.2001.

Согласно справке КГИОП № 01-43-28455/22-0-1 от 28.10.2022, объект по адресу: 193036, г. Санкт-Петербург, 4-я Советская улица, дом 5, 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(31)).

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-13131 от 23.11.2022, объект недвижимости расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я Советская улица, дом 5, литера А помещение 10-Н, 11-Н не являются защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 176-РЗ от 26.01.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я Советская улица, дом 5, литера А помещение 10-Н, 11-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:

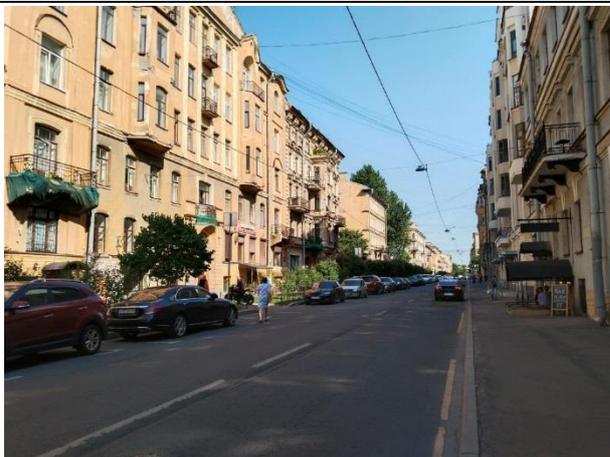
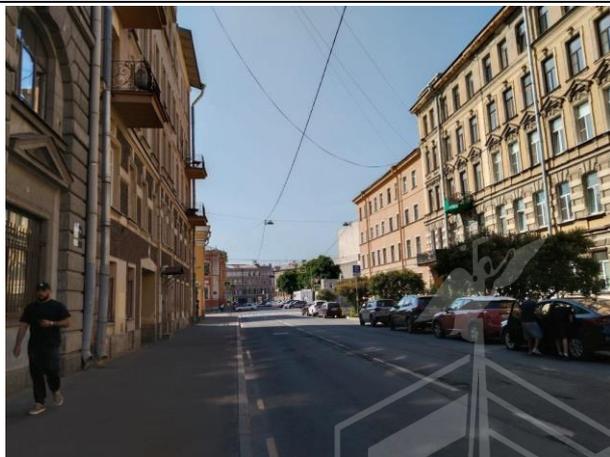
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Фасад здания со двора

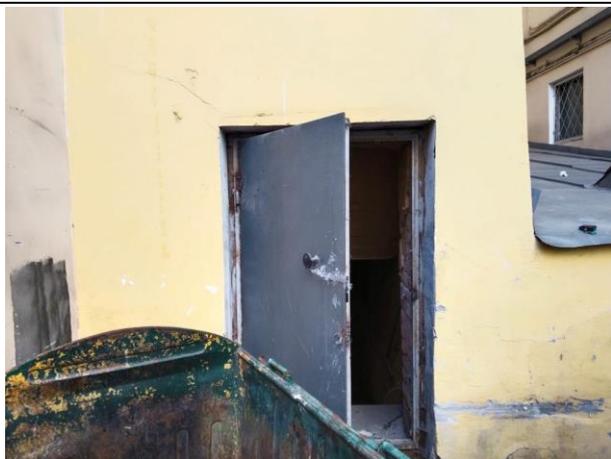


Фото 7

Отдельный вход со двора в пом. 10-Н



Фото 8

Отдельный вход со двора в пом. 11-Н





Фото 9

Вид помещения 10-Н



Фото 10

Вид помещения 10-Н



Фото 11

Вид помещения 10-Н



Фото 12

Вид помещения 10-Н



Фото 13

Вид помещения 11-Н



Фото 14

Вид помещения 11-Н





Фото 15

Вид помещения 11-Н



Фото 16

Вид помещения 11-Н



Фото 17

Вид помещения 11-Н



Фото 18

Вид помещения 11-Н



Фото 19

Вид помещения 11-Н



Фото 20

Вид помещения 11-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «19» июня 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 5, литера А, пом. 10-Н, 11Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
10-Н и 11-Н	цоколь	32,4	не используется	неудовлетворительное	2 отдельных со двора	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Заложено оконный проем в помещении 11-Н;
- Пробит проем между ч.п 1 помещения 11-Н и ч.п 1 помещения 2-Н,

Внешние границы объекта не изменены.

В помещениях проходят транзитные трубы.

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, оснащён высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции (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 заполнениями дверных проёмов; 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 вадутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проёмов; 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 проёмов 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. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение в нежилом здании;
4. Вход в помещение – два отдельных со двора;
5. Состояние помещения – неудовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 0,6 км от ст. м. «Площадь Восстания»;
7. Расположение на цокольном этаже;
8. Отсутствие оконных проемов (заложены);
9. Обеспеченность объекта только электроснабжением.

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	1 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	40 123
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 083 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	33 436

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.

