

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Бумажная улица, дом 22, корпус 2, литера Б, помещение 20-Н, общая площадь 189,1 кв. м., кадастровый номер 78:32:0008008:577, 1 этаж

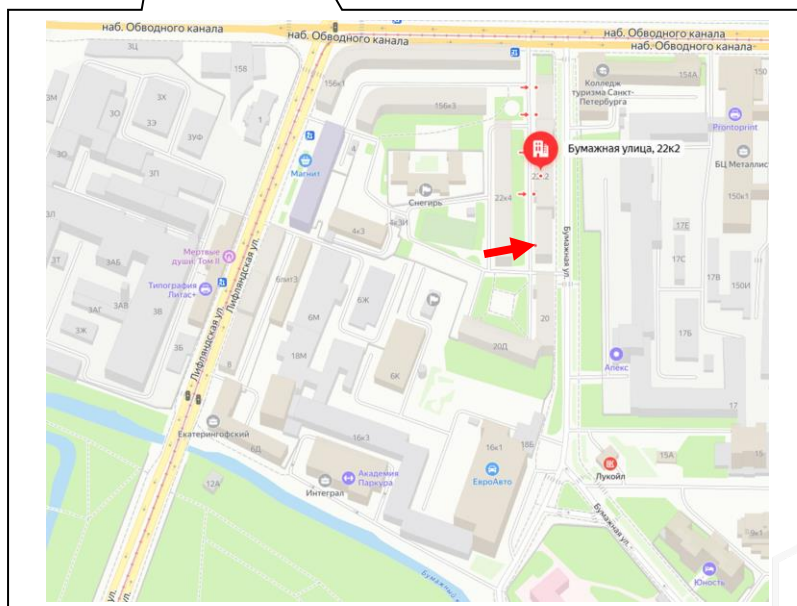
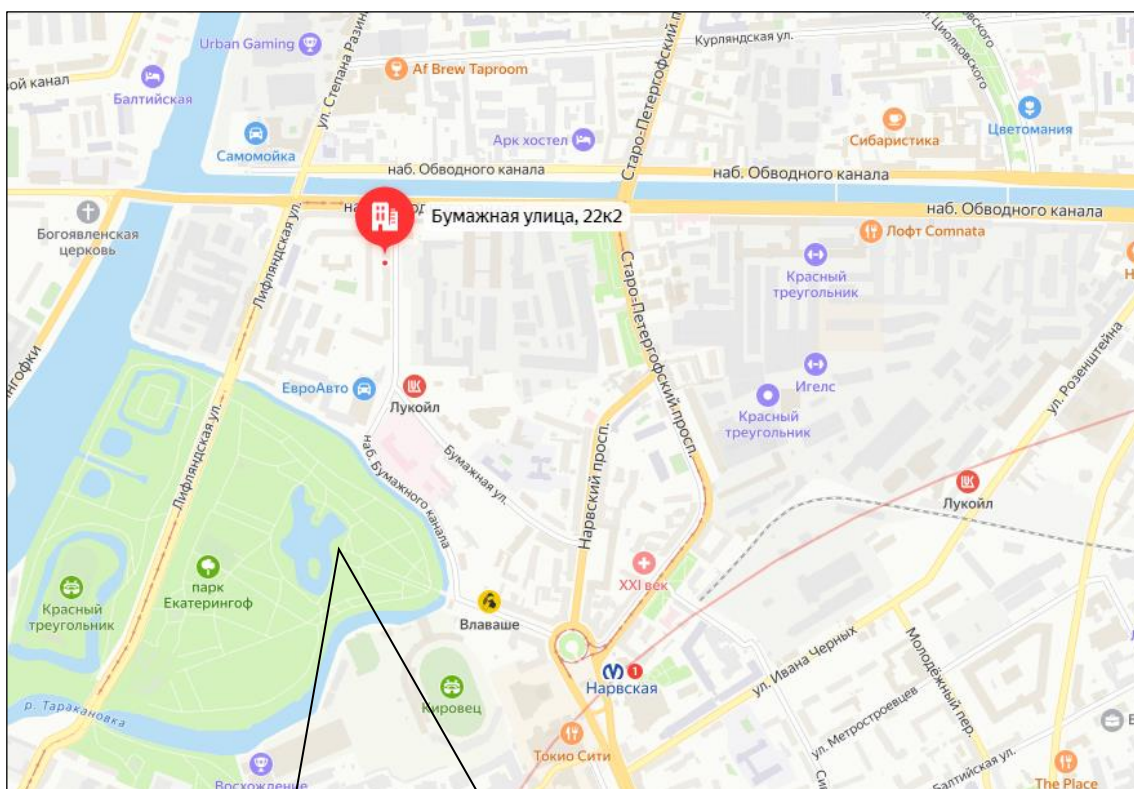
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.06.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Бумажная улица, дом 22, корпус 2, литера Б, помещение 20-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:



→ – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Жилое здание
Кадастровый номер	78:32:0008008:383
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	8 759
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки ¹	1934
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	7
Наличие подвала/цоколя	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта https://gorod.gov.spb.ru

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Бумажная улица, дом 22, корпус 2, литера Б, помещение 20-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0008008:577
Общая площадь, кв. м	189,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	12 окон – 7 направлены на улицу, 5 во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	3,2 (по данным выписки из ЕГРН)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и теплоснабжение ² .
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

² Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 30.01.2023.

<p>Данные о перепланировках</p>	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Перегородка с дверью между ч.п 1 и ч.п 2 демонтирована; - Установлена новая перегородка вглубь ч.п 1; - Дверной проем между ч.п 2 и ч.п 3 зашит. - В перегородке между ч.п 1 и ч.п 3 оборудован дверной проем, установлена дверь; - В ч.п 7 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п; - В перегородке между ч.п 8 и ч.п 9 оборудован дверной проем, установлена дверь; - В перегородке между ч.п 9 и ч.п 10 оборудован дверной проем, установлена дверь. <p>Внешние границы объекта не изменены.</p>
<p>План объекта оценки</p>	

2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен объект оценки, находится в квартале, ограниченном Лифляндской ул., Бумажной ул., наб. Обводного канала и Бумажным каналом.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: колледж туризма Санкт-Петербурга, Сквер Василия Косякова, Церковь во имя Казанской иконы Божией матери Валаамское подворье, Дом инвалидов и престарелых «Снегирь», Обводный канал, Бизнес центры: «Интеграл», «Екатерингофский», «Бумажный 3», «Бумажный 9», «Металлист»; гостиница «Юность», Центр по профилактике и борьбе со СПИД и инфекционными заболеваниями, школа № 287,</p>

	Санкт-Петербургский Христианский университет 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 Бумажной ул. и наб. Обводного канала
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,03 км до ст. м. «Нарвская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние 0,1 км до остановки общественного транспорта «Лифляндская улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 35, 49, 65, 66, 67, 71.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть 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-001/2022-158712383 от 12.09.2022, на рассматриваемое помещение не зарегистрированы ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

Согласно справке КГИОП № 01-43-32769/22-0-1 от 13.12.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Бумажная улица, дом 22, корпус 2, литера Б 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 распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 332-РЗ от 14.02.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Бумажная ул., д. 22, кори. 2, литера Б, пом. 20-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

Фасад здания



Фото 4

Окна объекта оценки



Фото 5

Фасад здания со двора



Фото 6

Адресный указатель



Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Вход в объект оценки





Фото 9

Вид помещения 20-Н



Фото 10

Вид помещения 20-Н



Фото 11

Вид помещения 20-Н



Фото 12

Вид помещения 20-Н



Фото 13

Вид помещения 20-Н



Фото 14

Вид помещения 20-Н





Фото 15

Вид помещения 20-Н



Фото 16

Вид помещения 20-Н



Фото 17

Вид помещения 20-Н



Фото 18

Вид помещения 20-Н

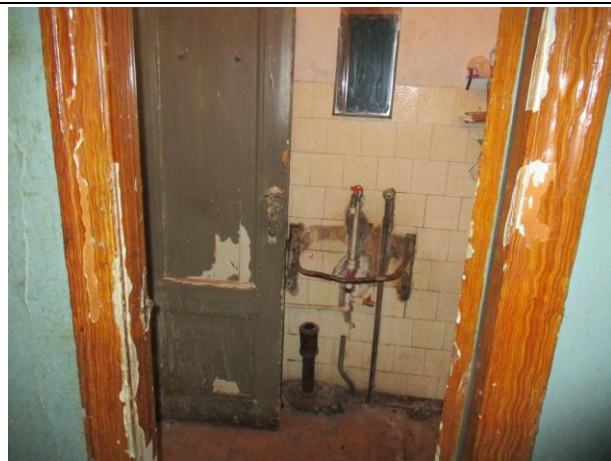


Фото 19

Вид помещения 20-Н



Фото 20

Вид помещения 20-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «26» июля 2023 г.

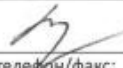
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Бумажная, д. 22, корп. 2, литера. Б, пом. 20-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
20-Н	1	189,1	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

Визуально выявлены перепланировки. Перегородка с дверью между ч.п 1 и ч.п 2 демонтирована, установлена новая перегородка вглубь ч.п 1. Дверной проем между ч.п 2 и ч.п 3 зашит. В перегородке между ч.п 1 и ч.п 3 оборудован дверной проем, установлена дверь. В ч.п 7 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. В перегородке между ч.п 8 и ч.п 9 оборудован дверной проем, установлена дверь. В перегородке между ч.п 9 и ч.п 10 оборудован дверной проем, установлена дверь.

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

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 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 перегородки 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 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, 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 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. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение в жилом здании;
4. Вход в помещение – общий со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 1,03 км от ст. м. «Нарвская»;
7. Расположение на 1 этаже;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией и 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	13 420 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	70 968
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	11 183 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	59 140

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.

