

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 6-8, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 55,0 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001422:1284, подвал.

1. Данные об отчете.

1.1. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 6-8, литера А, помещение 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

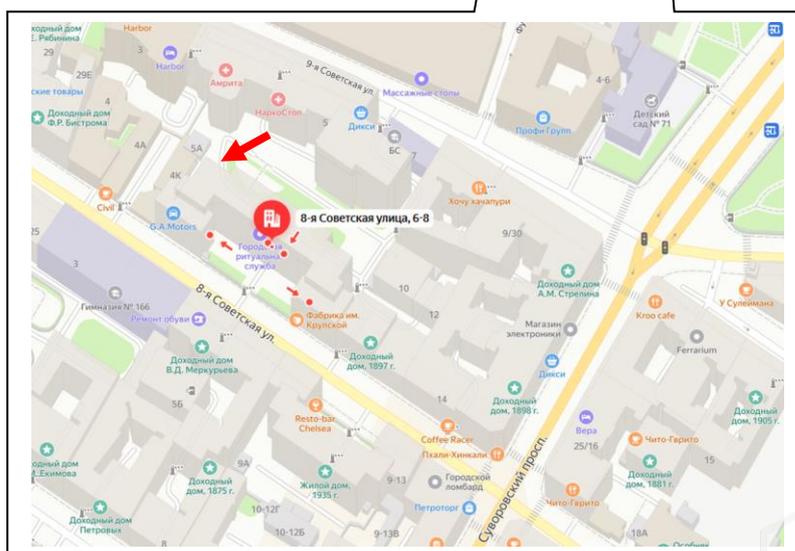
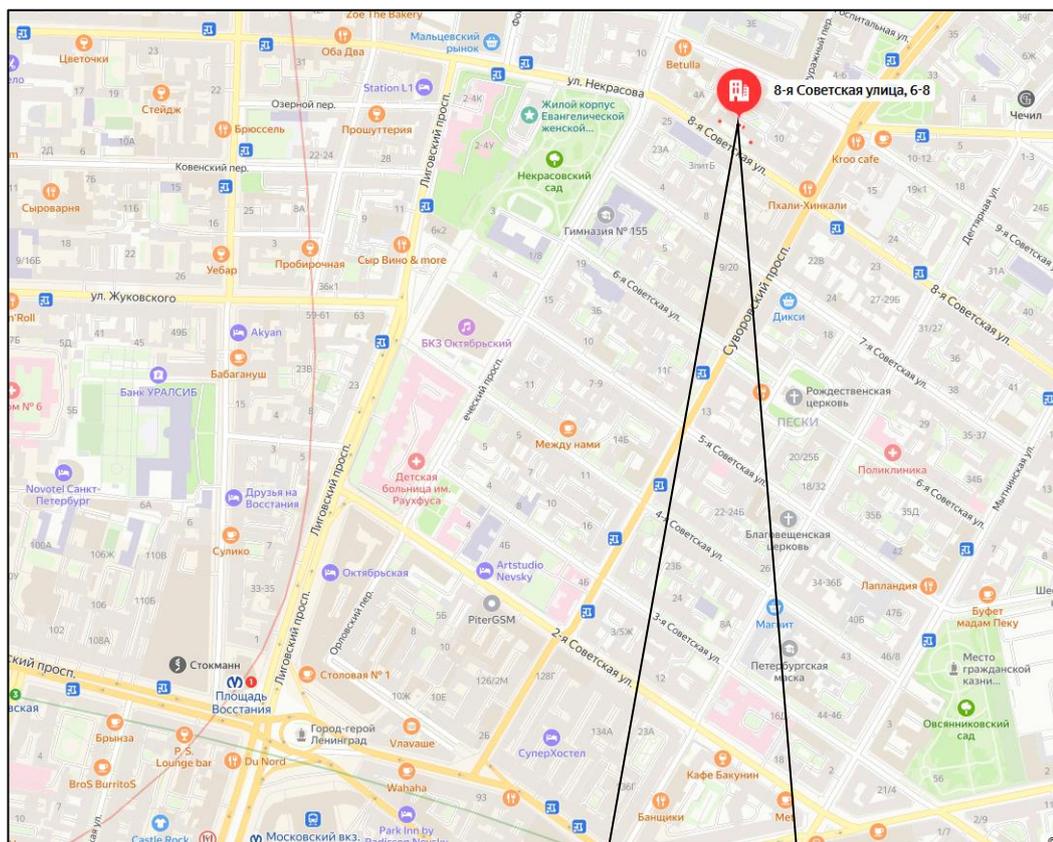
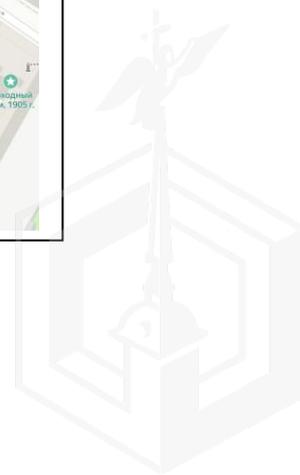


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора через приямок



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001422:1013
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	4 919,3 кв. м (данные https://rosreestr.ru/)
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки ¹	1936
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	7
Наличие подвала/цоколя	Подвал
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, 8-я Советская улица, дом 6-8, литера А, помещение 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001422:1284
Общая площадь, кв. м	55,0
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Нормальное (37,8 кв. м.); Удовлетворительное (17,2 кв. м.)
Окна (количество, направленность)	2 окна - направленность во двор
Вход	Отдельный со двора через приямок
Высота пол – потолок, м	2,40– по данным Протокола № 16/Ц заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 22.09.2021
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация ³

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

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

³ Наличие электроснабжения и канализации установлено согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 02.08.2022. Согласно данным визуального осмотра также установлено

	В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра были выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Демонтаж части разграничительной перегородки между частями помещения № 1 и № 2; № 2 и № 3; № 1 и № 4; № 2 и № 4; № 3 и № 4; - Монтаж части разграничительной перегородки в части помещения № 4; - Монтаж оконных проемов в части помещения № 5; - Заложение дверного проема между помещениями 3-Н (ч.п № 4) и б/н 8 (ч.п № 3). <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, находится в квартале, ограниченном 8-й Советской ул., Суворовским пр., 9-й Советской ул. и Греческим пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Некрасовский сад, сквер Галины Старовойтовой, детский сад № 71 Центрального района Санкт-Петербурга, Ансамбль домов Бассейного товарищества, ГБДОУ детский сад № 17 Алёнушка комбинированного вида Центрального района г. Санкт-Петербурга, Гимназия № 166, БЦ «Максимум», мед-центр Амрита и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная во дворе и 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

наличие водоснабжения, и канализации. Таким образом, рассматриваемое помещение обеспечено электроснабжением, водоснабжением, канализацией и теплоснабжением.

	ул. 8-я Советская.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,15 км до ст. м. «Площадь Восстания»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановок общественного транспорта «Мальцевский рынок» и «Сквер Галины Старовойтовой». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 15, 46, 54, 74, 181 и троллейбусов №№ 5, 7, 11, 16
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей, доступ осуществляется через ворота с кодовым замком и пункт охраны

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-73518000 от 16.05.2022, на рассматриваемое помещение обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-13056/22-0-1 от 09.06.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 6-8, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом» в составе выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом (с оградой)».

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-8024 от 19.07.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 6-8, литера А, помещение 3-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2400-РЗ от 30.09.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большая Подъяческая ул., д. 8, литера А, пом. 4-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- 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.
- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом» в составе выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом (с оградой)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



2.3.4. Фотографии объекта:



Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Фасад здания





Фото 5

Фасад здания



Фото 6

Ворота с кодовым замком



Фото 7

Ворота с кодовым замком



Фото 8

Въезд во двор



Фото 9

Фасад здания со двора



Фото 10

Фасад здания со двора





Фото 11

Окна помещения 3-Н со стороны двора



Фото 12

Отдельный вход со двора через приямок



Фото 13

Отдельный вход со двора через приямок



Фото 14

Вид помещения 3-Н



Фото 15

Вид помещения 3-Н



Фото 16

Вид помещения 3-Н





Фото 17

Вид помещения 3-Н



Фото 18

Вид помещения 3-Н



Фото 19

Вид помещения 3-Н



Фото 20

Вид помещения 3-Н



Фото 21

Вид помещения 3-Н



Фото 22

Вид помещения 3-Н





Фото 23

Вид помещения 3-Н



Фото 24

Вид помещения 3-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «28» марта 2023 г.

1. Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 6-8, литера А, помещение 3-Н

2. Данные о помещениях:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	подвал	55,0	не используется	Нормальное (37,8 кв. м.) Удовлетворительное (17,2 кв. м.)	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки.

1. Демонтаж части разграничительной перегородки между частями помещения № 1 и № 2; № 2 и № 3; № 1 и № 4; № 2 и № 4; № 3 и № 4;
2. Монтаж части разграничительной перегородки в части помещения № 4;
3. Монтаж оконных проемов в части помещения № 5;
4. Заложение дверного проема между помещениями 3-Н (ч.п. № 4) и б/н8 (ч.п. № 3).

Внешние границы объектов не изменены. В помещениях проходят транзитные трубы.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько А.В.
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 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 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 воздушя, 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 заполненной оконных и дверных проёмов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклёвка 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 счётчиков, 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 счётчиков, 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 многоквартирном жилом доме;
4. Вход в помещение – отдельный со двора через приямок;
5. Состояние помещения – нормальное (37,8 кв. м.); удовлетворительное (17,2 кв. м.);
6. Расположение на расстоянии 1,1 км до ст. м. «Площадь Восстания»;
7. Расположение в подвале;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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)	3 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	63 636
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	2 916 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	53 030

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.

