

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 32/35, литера В, помещение 3-Н, общая площадь 55,3 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001455:2444, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.08.2023
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 32/35, литера В, помещение 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

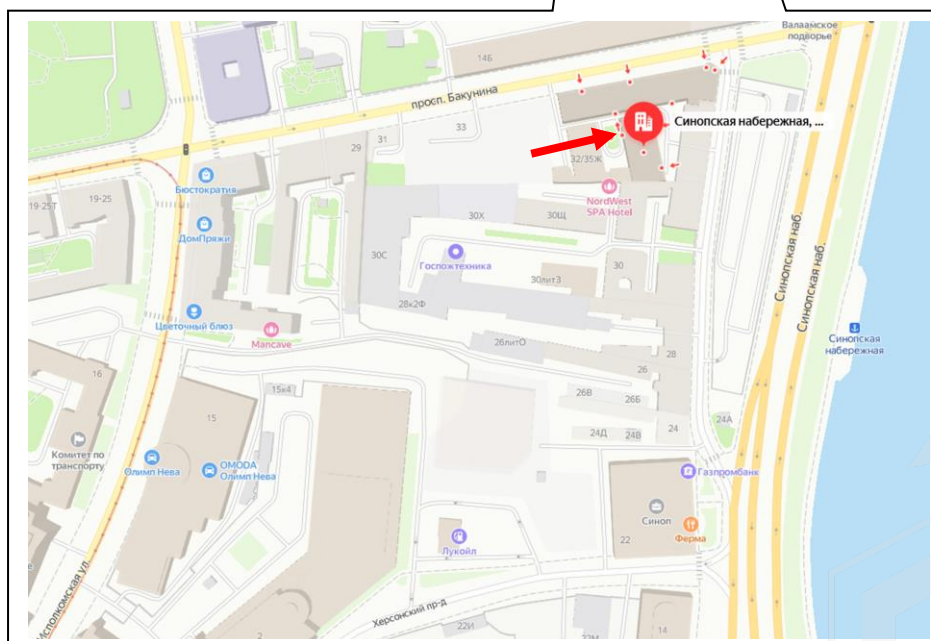
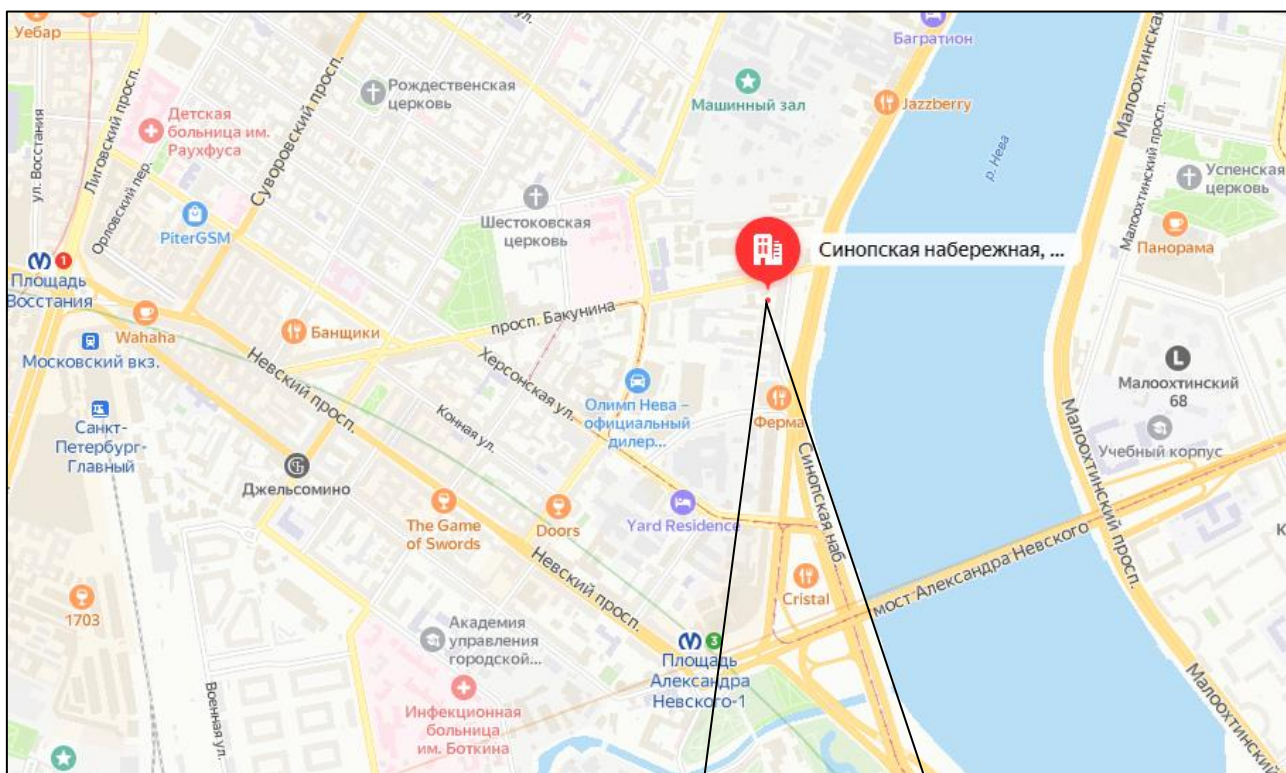



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001455:2012
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	2 080,8
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1888
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	4
Наличие подвала/цоколя ¹	Подвал, цокольный этаж
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:

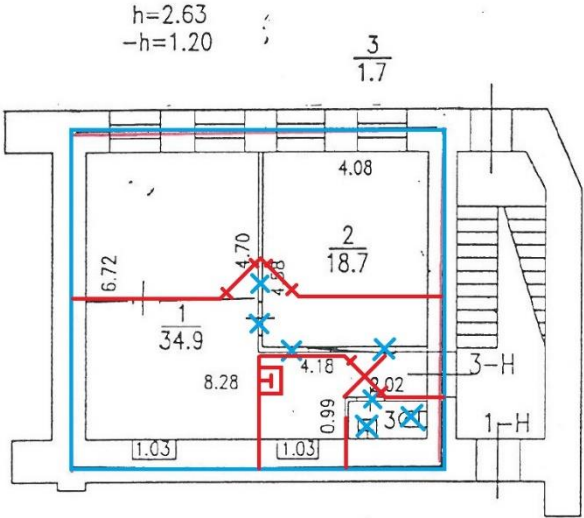
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 32/35, литера В, помещение 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001455:2444
Общая площадь, кв. м	55,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное (6,5 кв. м), без отделки (48,8 кв. м) ³
Окна (количество, направленность)	4, во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,63 / - 1,20 (по данным выписки из ЕГРН)
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения, теплоснабжения, канализации и водоснабжения ⁴
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена

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

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

³ Есть следы подтопления.

⁴ Наличие элементов инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 05.09.2022.

относящегося к объекту	
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Перегородки между ч.п. 1, 2, 3 демонтированы, установлены новые перегородки, в результате чего образованы 4 новые части помещения. В одной из новых частей помещения оборудован санузел.</p> <p>Внешние границы помещения 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 пр. Бакунина, Синопской наб., Херсонской ул., Херсонским проездом и Исполкомской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Комитет по транспорту г. Санкт-Петербурга, ФГУП ЦНИИ конструкционных материалов «Прометей», Подворье Валаамского Спасо-преображенского мужского монастыря, школа-интернат № 51, школа бокса № 1, Газпромбанк, СПб ГБУЗ Клиническая городская больница № 46 Святой Евгении, автосалон «Олимп Нева», бизнес-центр «Renaissance Pravda» 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 пр. Бакунина
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,85 км до ст. м. «Площадь Александра Невского-1»

ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Синопская набережная». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов № 169А. Около 0,4 км до остановки общественного транспорта «Проспект Бакунина». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 46, 55, 169А.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей, доступ во двор через распашные 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-001/2022-150874076 от 01.09.2022, на рассматриваемое помещение ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 07-1247/22-0-1 от 17.03.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 32/35, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(31)).

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-3415 от 24.03.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 32/35, лит. В, пом. 3-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2527-РЗ от 18.10.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 32/35, лит. В, 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	Фото 4
Фасад здания (лит. В)	Адресный указатель
	
Фото 5	Фото 6
Двор	Окна помещения 3-Н со стороны двора





Фото 7

Въезд во двор



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Лестница ко входу в помещение 3-Н



Фото 10

Вход в помещение 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



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



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «17» августа 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 32/35, литера В, пом. 3-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.
3-Н	цокольный	55,3	не используется	Удовлетворительное (6,5 кв.м) Без отделки (48,8 кв.м)	Общий со двора	+	+	+	+


В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Перегородки между частями помещения №№ 1, 2, 3 демонтированы, установлены новые, в результате чего образованы 4 новые части помещения;
- В одной из новых частей помещения оборудован сан. узел.

В результате данных перепланировок площадь помещений без отделки составляет около 48,8 кв. м, площадь помещений в удовлетворительном состоянии около 6,5 кв.м.

Внешние границы помещения не изменены.

В частях помещения №№. 1, 3 визуально выявлены следы подтопления.

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 охраняемым 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 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 на расстоянии 0,85 км от ст. м. «Площадь Александра Невского-1»;
4. Расположение в многоквартирном жилом доме;
5. Вход в помещение – общий со двора;
6. Состояние помещения – удовлетворительное (6,5 кв. м), без отделки (48,8 кв. м);
7. Расположение на цокольном этаже;
8. Кабинетная планировка;
9. 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:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 480 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	62 929
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	52 441

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.

