

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Пирогова, дом 4, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 100,8 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001301:2188, подвал, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 19.09.2023.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Пирогова, дом 4, литера А, помещение 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

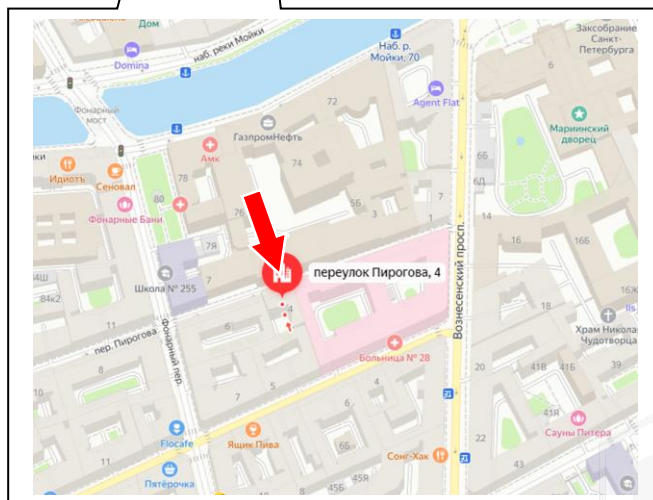
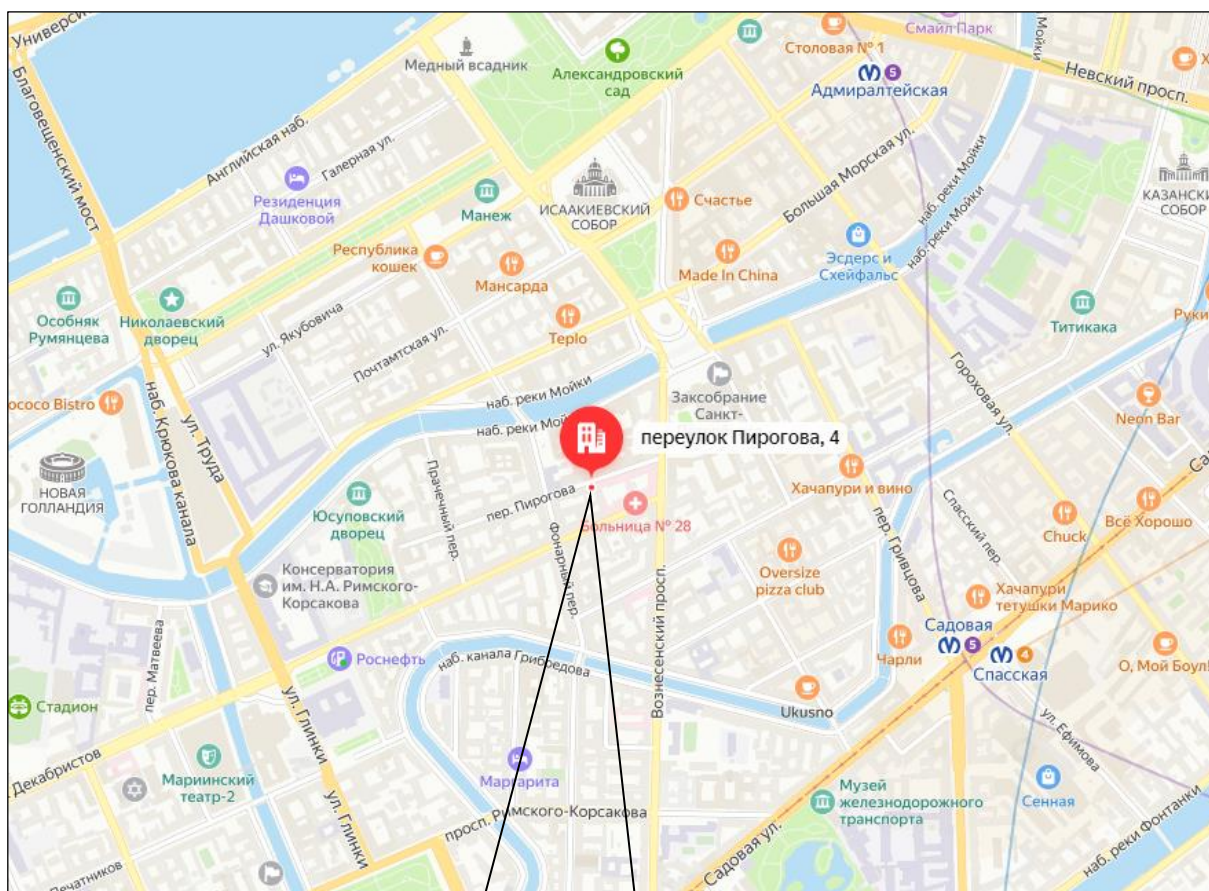


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Отдельный вход с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

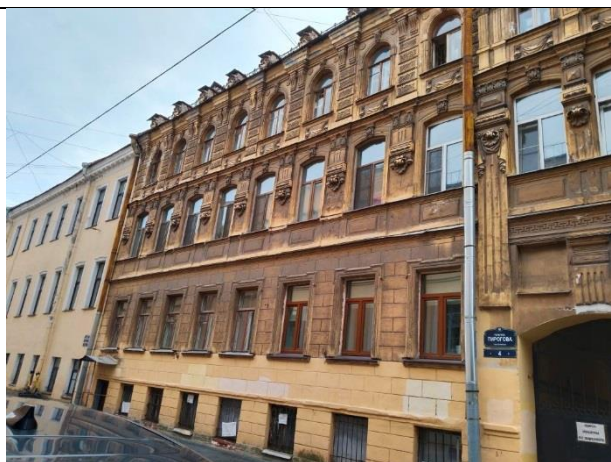


Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001301:2002
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 033,2 (данные https://rosreestr.ru/)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1852
Год последнего капитального ремонта	1975
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	Цоколь, подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (по данным сайта https://gorod.gov.spb.ru)

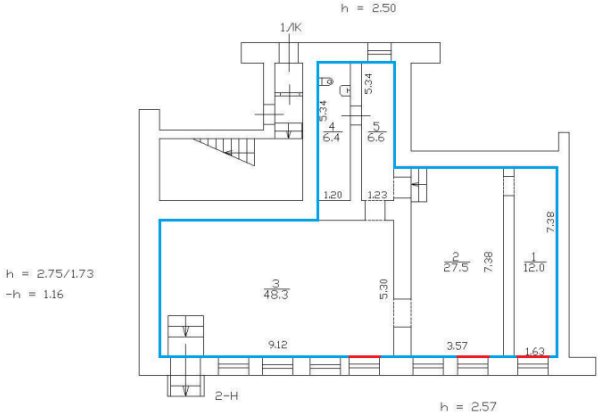
2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, переулок Пирогова, дом 4, литера А, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001301:2188
Общая площадь, кв. м	100,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал (87,8 кв. м.) Цоколь (13,0 кв. м.) ¹
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	8, (1 окно направлено во двор, 7 окон направлены на улицу)
Вход	Отдельный вход с улицы.
Высота пол – потолок, м	2,5;2,57;2,75 / 1,73 по данным выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация ²
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Площадь и этажность помещений установлена согласно данным визуального осмотра.

² Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 01.02.2023.

<p>Данные о перепланировках</p>	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: оконные проемы в ч.п. №№ 1 (1 окно), 2 (1 окно) и 3 (1 окно) защиты.</p> <p>Внешние границы объекта не изменены.</p> <p>В помещении проходят транзитные трубы.</p> <p>Помещение 2-Н (согласно выписке из ЕГРН) имеет разную этажность, в ходе визуального осмотра выявлено, что части помещения №№ 3, 2 и 1 расположены в подвале, а ч.п. №№ 4 и 5 расположены на цокольном этаже.</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 пер. Пирогова, Фонарным пер., ул. Декабристов и Вознесенским просп.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: школа № 255, городская больница № 28, Мариинский дворец, Сад Мариинского дворца, приемная законодательного собрания Санкт-Петербурга, Храм Николая Чудотворца, ГСУ СК России по СПб, Отделение полиции, Юсуповский дворец, Покровская церковь, кафе «Шарбар», «Мехо», «Тан Жен», продуктовые магазины «Магнит», «Пятёрочка», «Красное и Белое», «Ароматный мир», «Винлаб» и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т. ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная</p>
<p>Удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны пер. Пирогова</p>
<p>Удаленность от ближайшей станции метро, км.</p>	<p>1,08 км до ст. м. «Садовая»</p>
<p>Ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Расстояние до остановки общественного транспорта «Казанская улица» около 0,25 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов</p>

	№№ 10 и 70.
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-001/2023-59228626 от 10.03.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-4515/23-0-1 от 02.03.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Пирогова, дом 4, 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 охранной зоне (участок ООЗ (32)).

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-22796 от 12.07.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Пирогова, дом 4, литера А, помещение 2-Н не является сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 631-РЗ от 21.03.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Пирогова, дом 4, литера А, помещение 2-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 с улицы



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Отдельный вход с улицы



Фото 6

Окна помещения 2-Н



Фото 7

Вид помещения 2-Н



Фото 8

Вид помещения 2-Н





Фото 9

Вид помещения 2-Н



Фото 10

Вид помещения 2-Н



Фото 11

Вид помещения 2-Н



Фото 12

Вид помещения 2-Н



Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н





Фото 15

Вид помещения 2-Н



Фото 16

Вид помещения 2-Н



Фото 17

Вид помещения 2-Н



Фото 18

Вид помещения 2-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

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

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, переулок Пирогова, дом 4, литера А, помещение 2-Н

2. Данные о помещении:

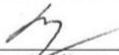
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
2-Н	Подвал (87,8 кв. м), цоколь (13 кв. м.)	100,8	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный с улицы	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: оконные проемы в ч.п. №№ 1 (1 окно), 2 (1 окно) и 3 (1 окно) зашиты.

Внешние границы объекта не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

Помещение 2-Н имеет разную этажность, в ходе визуального осмотра выявлено, что части помещения №№ 3, 2 и 1 расположены в подвале, а ч.п. №№ 4 и 5 расположены на цокольном этаже.

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. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на цокольном этаже (13,0 кв. м) и подвале (87,8 кв. м);
3. Вход в помещение – отдельный с улицы;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 1,08 км от ст. м. «Садовая»;
6. Планировка помещения – кабинетная;
7. Наличие оконных проемов, направленных на улицу;
8. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением, водоснабжением и канализацией.

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	7 530 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	74 702
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 275 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	62 252

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.

