

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Шевченко, дом 18, литера. А, помещение 6-Н, общая площадь 8,5 кв. м., кадастровый номер 78:06:0002104:3499, 1 этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 22.11.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Шевченко, дом 18, литера. А, помещение 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

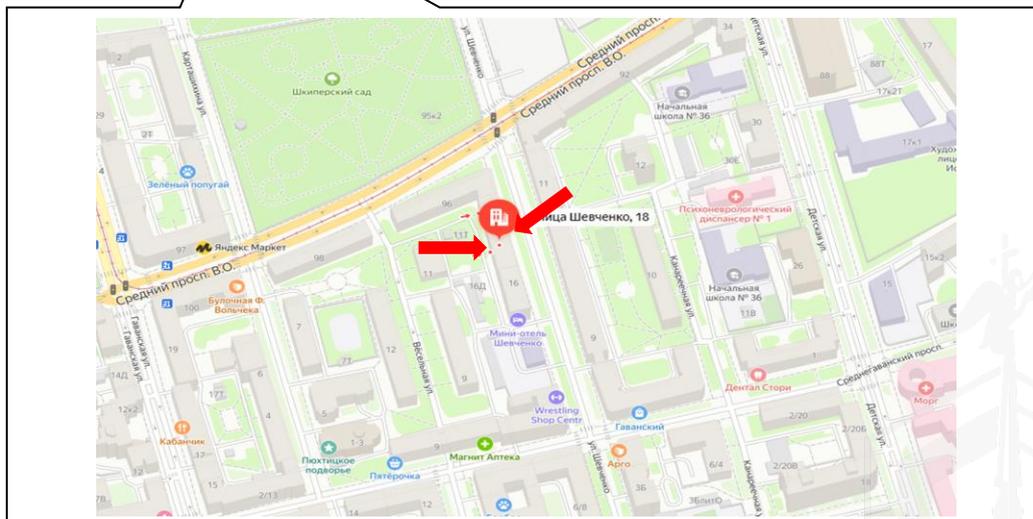
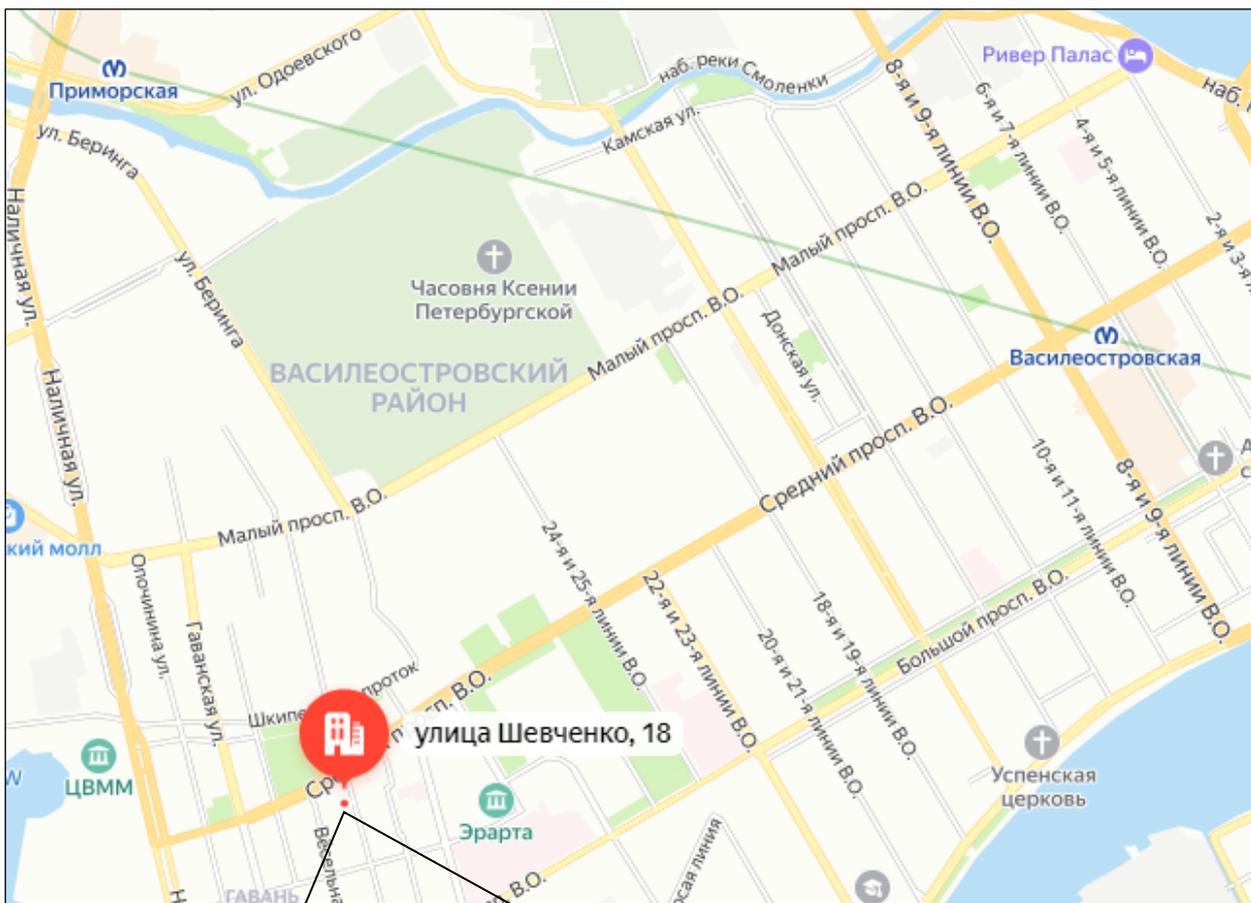


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход с улицы, общий со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:06:0002104:3009
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 018.5
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1955
Год последнего капитального ремонта ²	2020
Этажность (в том числе подземный) ¹	6
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	Санкт-Петербург, ул. Шевченко, д. 18, литера. А, пом. 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:06:0002104:3499
Общая площадь, кв. м	8,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Общий с улицы, общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	3,05
Инженерные коммуникации ⁴	Электроснабжение, водоснабжение, канализация ⁵ В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена

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

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

³ По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-195839666 от 28.08.2023.

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 14.08.2023.

⁵ Внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор), а также точек подключения к системе теплоснабжения, при осмотре не обнаружено. Однако, помещение находится в отапливаемом здании и граничит с помещениями, обеспеченными теплоснабжением. В связи с этим, несмотря на отсутствие приборов теплоснабжения, рассматриваемое помещение является теплым.

относящегося к объекту	
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы помещения не изменены.
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, расположено в квартале, ограниченном ул. Шевченко, Средним просп. В.О., Вёсельной ул. и Среднегаванским просп.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Психоневрологический диспансер № 1, Художественный лицей им. Б.В. Иогансона, Консульство Сейшельских островов, начальная школа № 36, школы №№ 4 и 6, школа № 4 Кусто, детские сады №№ 12 и 53, Городская Покровская больница, Юридический институт, БЦ «Сенатор», «Baltis Plaza», музей «Эрарта», ДК им. Кирова, продуктовые магазины «Магнит», «Продукты», «Три Лосося», «Красное&Белое», «Пятерочка», булочная «Булочная Ф. Вольчека», «Лавка Пекаря», аптеки «Вита-Экспресс», «Апрель», «Магнит Аптека», и т.д.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) 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 ул. Шевченко.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,33 км до ст. м. «Приморская»
Ближайшие остановки	Расстояние до остановки общественного транспорта

общественного транспорта	«Средний проспект В.О.» составляет около 0,3 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 6, 249, троллейбусы № 12 и трамваи №№ 6 и 40.
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-001/2023-195839666 от 28.08.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-22779/23-0-1 от 19.09.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Шевченко, дом 18, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(06)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2879-РЗ от 08.11.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шевченко, д. 18, литера А, пом. 6-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
	

<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Фасад здания</p>	<p>Адресный указатель</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Общий вход с улицы</p>	<p>Подъезд</p>
	
<p>Фото 7</p>	<p>Фото 8</p>
<p>Вход в помещение 6-Н</p>	<p>Вид помещения 6-Н</p>
	
<p>Фото 9</p>	<p>Фото 10</p>
<p>Вид помещения 6-Н</p>	<p>Вид помещения 6-Н</p>

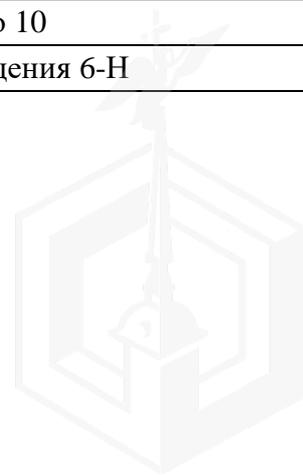




Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «22 ноября 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Шевченко, д. 18, литера. А, пом. 6-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.
6-Н	1	8,5	Не используется	Удовлетворительное	Общий с улицы, общий со двора	+	-	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

Внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор), а также точек подключения к системе теплоснабжения, при осмотре не обнаружено. Однако, помещение находится в отопляемом здании и граничит с помещениями обеспеченными теплоснабжением. В связи с этим, несмотря на отсутствие приборов теплоснабжения, рассматриваемое помещение является теплым

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 (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 (волоосные 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 конструкции, 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 складского назначения:

1. Расположение в зоне жилой и общественно – деловой застройки;
2. Доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная;
3. Расположение в многоквартирном жилом доме;
4. Занимаемый этаж - 1;
5. Вход в помещение – общий с улицы и общий со двора;
6. Состояние помещения – удовлетворительное;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией⁶.

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	850 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	100 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	708 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	83 333

В связи со сложной 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.

Существенное влияние на экономику в целом и рынок коммерческой недвижимости в частности оказывает частое повышение ЦБ РФ ключевой ставки. Повышение ключевой ставки приводит к увеличению процентных ставок по ипотечным кредитам и другим кредитным продуктам, что означает большие затраты для покупателей недвижимости. Повышение доходности облигаций и ставок по депозитам дает возможность инвесторам уходить с рынка недвижимости, вкладываясь с меньшими рисками в финансовые активы (вклады, депозиты, ОФЗ и т.п.).

Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

⁶ Внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор), а также точек подключения к системе теплоснабжения, при осмотре не обнаружено. Однако, помещение находится в отапливаемом здании и граничит с помещениями, обеспеченными теплоснабжением. В связи с этим, несмотря на отсутствие приборов теплоснабжения, рассматриваемое помещение является теплым.

