

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 21/60, литера. А, помещение 1-Н, общая площадь 29,1 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001166:3511, 1 этаж.**

**1. Данные об отчете.**

1.1. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 21/60, литера. А, помещение 1-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**

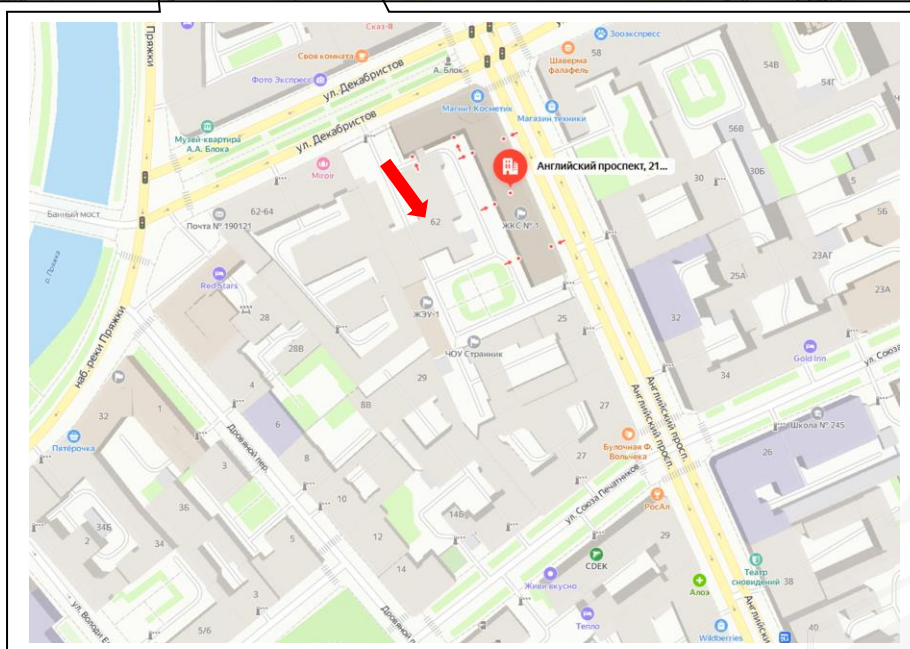
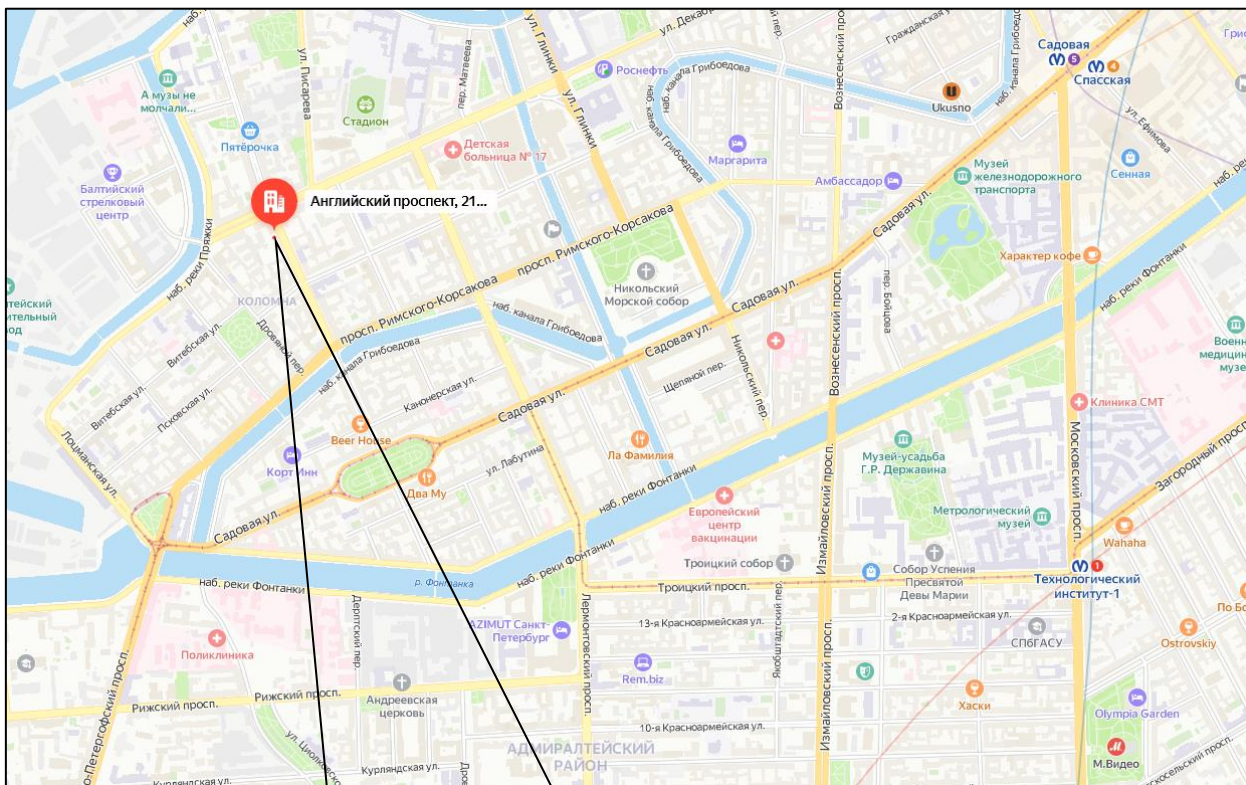



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001166:3012
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	5 292,6
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1873
Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>	1953 (реконструкция)
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	9
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

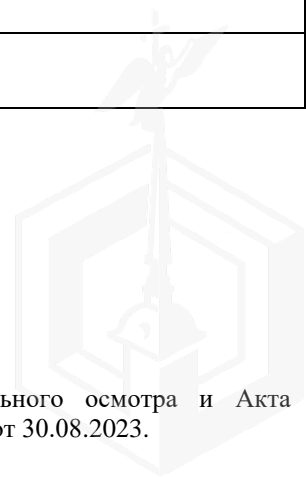
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 21/60, литера. А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001166:3511
Общая площадь, кв. м	29,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1, направленностью во двор (защито)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	3,20
Инженерные коммуникации	Электроснабжение <sup>4</sup> В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

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

<sup>3</sup> По данным Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-244090078 от 27.10.2023.

<sup>4</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 30.08.2023.



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: - оконный проем в ч.п. № 1 зашит; 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. Декабристов, Английским просп., Дровяным пер., наб. реки Пряжки и ул. Союза Печатников.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины «Дикси», «Ермолино», «Продукты 24», «Фрукты и овощи», отделение почты № 190121, Высшая Духовная Семинария, аптеки «Брегор-фарм», «Витал», жилищно-коммунальная служба № 1 Адмиралтейского района, церковь св. Станислава, Синагога, протестантская церковь «Яни Кирик», пункты выдачи «СДЕК», «Ozon», «Wildberries», гостиницы «Red Stars», «Ley-Sun», «Gold Inn», пекарни «Булочная Ф. Вольчека», «Ам», «ЦЕХ85», Мариинский театр 2, театр сновидений, детские сады №№ 22, 45, 60, школы №№ 231, 245, Хоровое училище им. М. И. Глинки, СПбГУТ им. Профессора М. А. Бонч-Бруевича, Воскресенский сквер, сквер Елены Образцовой, Алексеевский сад, Покровский сквер, парк культуры и отдыха «Новая Голландия» и пр.
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. Декабристов и Английского проспекта.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,25 км до ст. м. «Садовая»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Улица Декабристов/Английский проспект» составляет около 0,15 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов

	№№ 2, 6, 22, 71.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор через 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-001/2023-244090078 от 27.10.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-20790/23-0-1 от 28.08.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 21/60, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2853-РЗ от 07.11.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Английский пр., д. 21/60, литера А, пом. 1-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.

Фотографии объекта:





	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель



Фото 5

Фасад здания со двора



Фото 6

Двор



Фото 7

Арка



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Окно помещения 1-Н



Фото 10

Подъезд





Фото 11

Вход в помещение 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н



Фото 15

Вид помещения 1-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н





Фото 17

Вид помещения 1-Н



Фото 18

Вид помещения 1-Н



Фото 19

Вид помещения 1-Н



Фото 20

Вид помещения 1-Н



Фото 21

Вид помещения 1-Н



Фото 22

Вид помещения 1-Н



## 2.3.4. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «17» ноября 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Английский, д. 21/60, литера. А, пом. 1-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
1-Н	1	29,1	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки:

- Оконный проем в ч.п. № 1 зашит.

В помещении проходят транзитные трубы.

Внешние границы помещения не изменены.

	<b>Представитель ООО «Городской центр оценки»</b>
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Дементьева Т. И.
Подпись	
Контакты	телефон/факс (812) 334-48-02 (03) e-mail: info@gzo-spb.ru

<sup>1</sup> «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 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 со двора;
6. Расположение на расстоянии 2,25 км до ст. м. «Садовая»;
7. Состояние помещения – удовлетворительное;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения.

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 150 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	39 519
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	958 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	32 932

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.

