

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Будапештская ул., дом 71, корпус 4, литера А, помещение 35-Н, общая площадь 96,3 кв.м., кадастровый номер 78:13:0007422:5157, 2 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.01.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Будапештская ул., дом 71, корпус 4, литера А, помещение 35-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

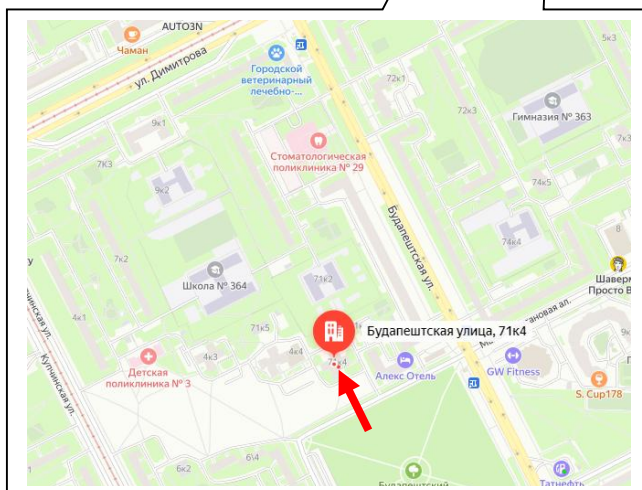
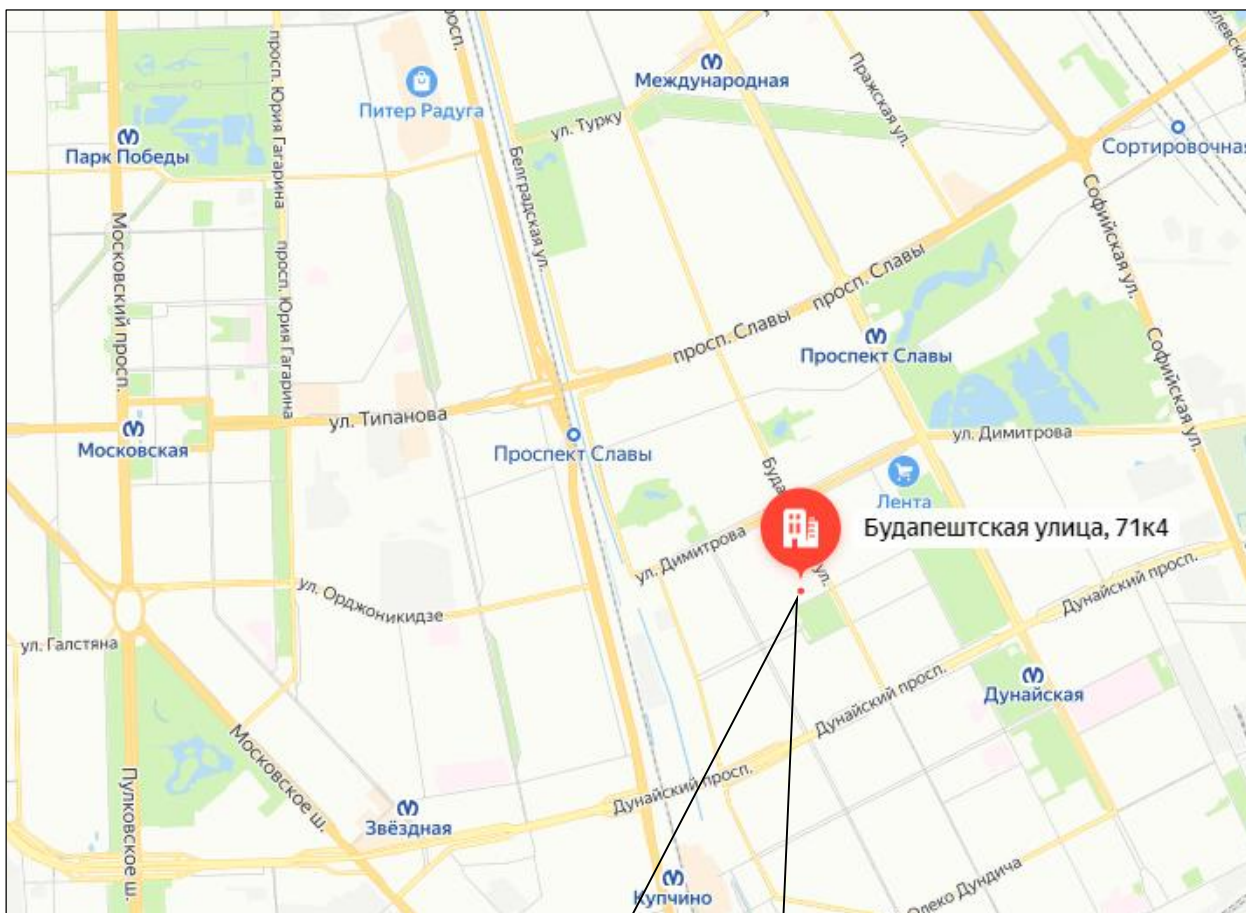



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:13:0007422:3012
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	7 056,4
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки ¹	1980
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	16
Наличие подвала/цоколя	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

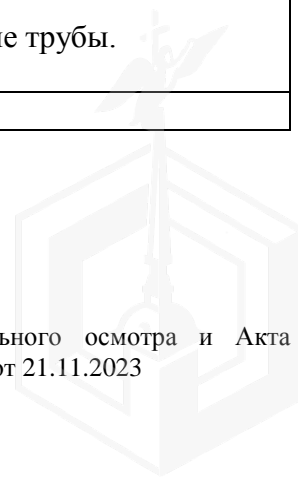
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Будапештская ул., дом 71, корпус 4, литера А
Кадастровый номер объекта	78:13:0007422:5157
Общая площадь, кв. м	96,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	2
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3, во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	3,3
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴ . В помещении проходят транзитные трубы. В ч.п 10 оборудован бассейн
Текущее использование	Не используется

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

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

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 21.11.2023



Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.
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 Будапештской ул., ул. Димитрова, Малой Каштановой ал. и Купчинской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детские сады №№ 90, 94, 95, 98, 100, 104, школы №№ 302, 318, 364, 443, гимназии №№ 205, 587, 363, детская поликлиника № 3, поликлиника № 109, детский сад-ясли, детский сад «Пикколини», Будапештский сквер, отель «Алекс», отделение банка «Сбербанк», аптеки: «ГОРЗДРАВ», «ЕАПТЕКА», «Здравсити», «Озерки», «Вита Экспресс», библиотека № 4 им. А. Прокофьева, стоматологическая поликлиника № 29, администрация МО Георгиевский, отделение почты № 192284, магазины «Магнит», «Пятёрочка», «Колхоз», салон красоты «Kiss», «Веда», «Амара», пекарня «Булочные Ф. Вольчека», кафе «Чаман», «Тамада», ФССП России и т.д.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка 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 Малой Каштановой ал.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,55 км до ст. м. «Дунайская»

<p>Ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Остановка общественного транспорта «Малая Каштановая ал.» расположена на расстоянии 0,2 км от здания, в котором расположен объект оценки. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 54, 159, 225, 253, 282, 288 и троллейбуса № 39.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Есть возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ к объекту оценки осуществляется через общие входные двери ограниченные электронным замком.</p>

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-253468698 от 09.11.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-26924/23-0-1 от 10.11.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Будапештская улица, дом 71, корпус 4, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3234-РЗ от 06.12.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Будапештская ул., д. 71, корп. 4, литера А, пом. 35-Н, обременения на рассматриваемое помещение не зарегистрированы:

2.3.4. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>





Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Двор



Фото 6

Общий вход со двора



Фото 7

Вход в помещение 35-Н



Фото 8

Вид помещения 35-Н





Фото 9

Вид помещения 35-Н



Фото 10

Вид помещения 35-Н



Фото 11

Вид помещения 35-Н



Фото 12

Вид помещения 35-Н



Фото 13

Вид помещения 35-Н



Фото 14

Вид помещения 35-Н (бассейн)





Фото 15

Вид помещения 35-Н



Фото 16

Вид помещения 35-Н



Фото 17

Вид помещения 35-Н



Фото 18

Вид помещения 35-Н



Фото 19

Вид помещения 35-Н



Фото 20

Вид помещения 35-Н (бассейн)



2.3.5. Акт осмотра помещения:


Акт контрольного осмотра помещения от «18» января 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Будапештская, д. 71, корп. 4, литера А, пом. 35-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.
35-Н	2	96,3	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.
Внешние границы помещения не изменены.

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 качественным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охраняемым оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
«**Отлично**» – 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 (исolated трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения оштукатуренного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и пола).
«**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 плитками перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитками перекрытия; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; оштукатуренный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и впадины; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установок электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий пола).
«**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 с щелями и капитальными стенами; поперечные трещины в плитах перекрытия; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола испорчен, пропитан, порван, основание пола проело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
«**Под чистовую отделку**» – сюда входят работы по зачистке и заделке 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 установок 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 установок сантехнического оборудования.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного назначения (сфера услуг):

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на 2 этаже;
6. Расположение на расстоянии 1,55 км от ст. м. «Дунайская»;
7. Кабинетная планировка;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения свободного назначения (сфера услуг).

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 670 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	58 879
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 725 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	49 065

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.

