

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Нарвский проспект, дом 23/2, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 60 кв. м., кадастровый номер 78:32:0008006:3495, цокольный этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.01.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Нарвский проспект, дом 23/2, литера А, помещение 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

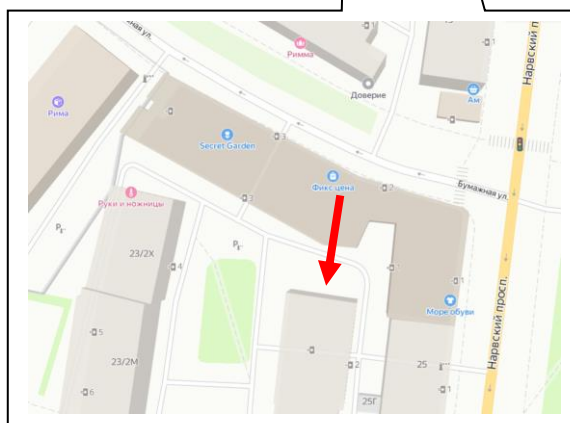
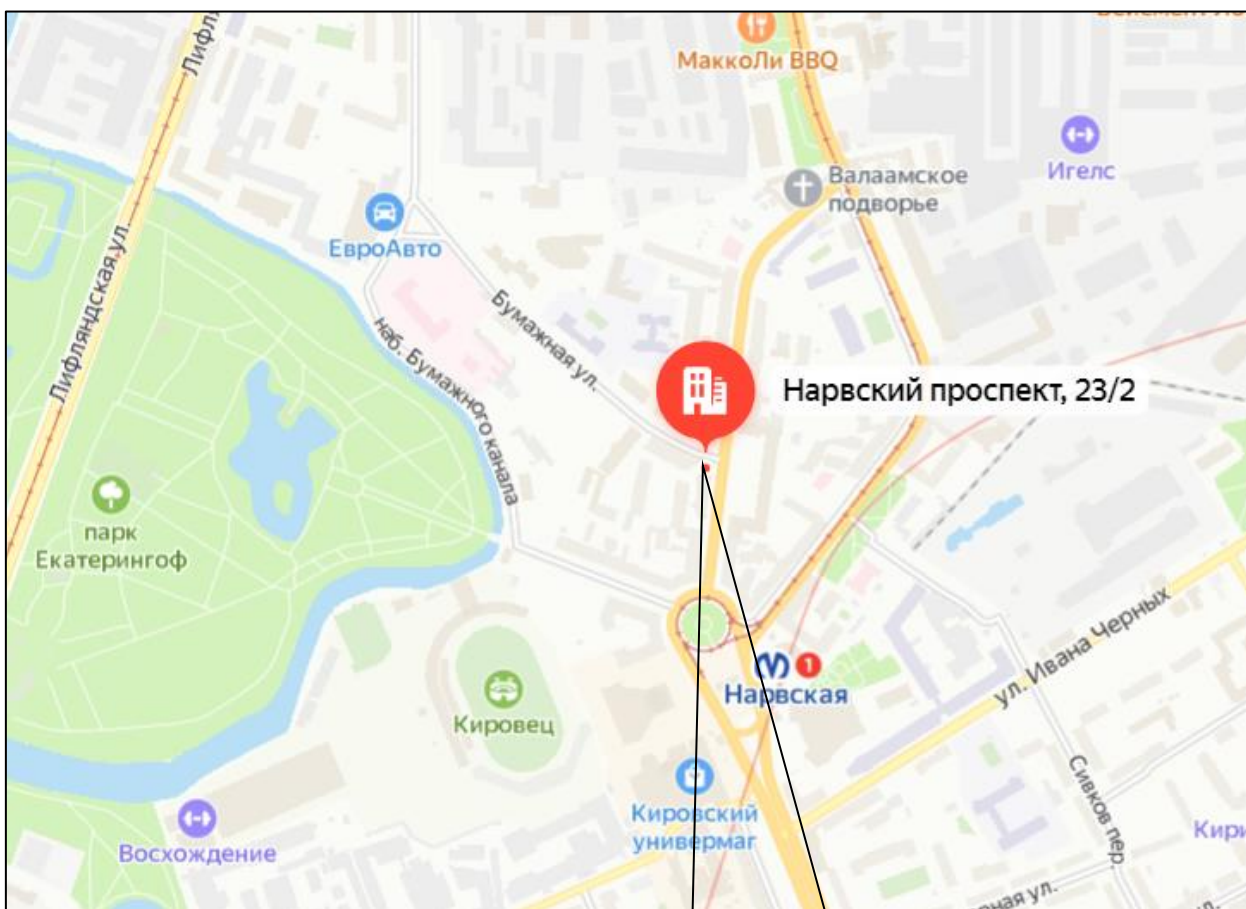


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

| | |
|---|---|
| Тип здания | Многokвартирный дом |
| Кадастровый номер | 78:32:0008006:3016 |
| Материал ¹ | Кирпичный |
| Общая площадь, кв. м ¹ | 6 458,8 |
| Состояние по осмотру | Удовлетворительное |
| Год постройки ¹ | 1904 |
| Год последнего капитального ремонта | Н/д |
| Этажность (в том числе подземная) ¹ | 8 |
| Наличие подвала/цоколя | Цокольный |
| 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, Нарвский проспект, дом 23/2, литера А, помещение 6-Н |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0008006:3495 |
| Общая площадь, кв. м | 60 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | Цокольный |
| Состояние | Удовлетворительное |
| Окна (количество, направленность) | 5, направленность во двор. 1 окно переоборудовано в дверной проем, установлена дверь. Остальные окна защиты |
| Вход | Отдельный со двора |
| Высота пол – потолок, м ³ | 3,0 |
| Инженерные коммуникации | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴ |

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

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

³ По данным Протокола № 16 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 03.12.2020

⁴Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 05.12.2023

| | |
|---|--|
| | В помещении проходят транзитные трубы |
| Текущее использование | Не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена |
| Данные о перепланировках | <p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: Оконный проем в ч.п 1 переоборудован в дверной проем, установлена дверь. Перегородка с дверным проемом между ч.п 2 и ч.п 6 демонтирована. В ч.п 4 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п. Оконные проемы в ч.п 1, 2, и 3 зашиты.</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 Нарвским пр., Бумажной ул., Перекопской ул. и наб. Бумажного канала |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: СПбХУ, школы №№ 287, 263, 615; Высшая школа технологии и энергетики, НИИРПИ, производственное предприятие Красный треугольник, Валаамское подворье, Центр борьбы со СПИД, Психиатрическая больница № 1 им. П.П. Кащенко (диспансерное отделение), Бизнес-центр Металлист, различные гостиницы и hostels, кафе, рестораны кафе и заведения общественного питания «Хачапури и Хинкали», «Варна», «Vittoria», «Пироговый дворик», Нарвские триумфальные ворота, Дворец искусств Ленобласти и пр. |
| 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 Бумажной ул. |
| Удаленность от ближайшей станции метро, км. | 0,31 км до ст. м. «Нарвская» |
| Ближайшие остановки общественного транспорта | Остановка общественного транспорта «Площадь Стачек» расположена на расстоянии около 0,25 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 6,35. |
| 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-001/2023-263664948 от 22.11.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-27995/23-0-1 от 22.11.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Нарвский проспект, дом 23/2, 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 (32)).

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП 130-9911 от 30.11.2023, объект недвижимости расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Нарвский пр., 23/2, лит. А, пом. 6-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3435-РЗ от 21.12.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Нарвский проспект, д. 23/2, литера А, пом. 6-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

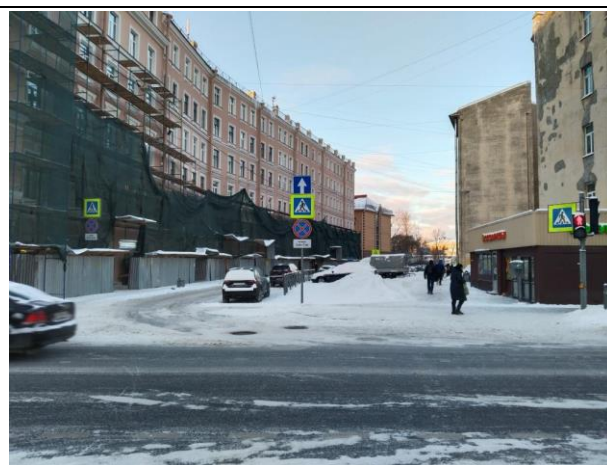


Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение

Подъездные пути и ближайшее окружение

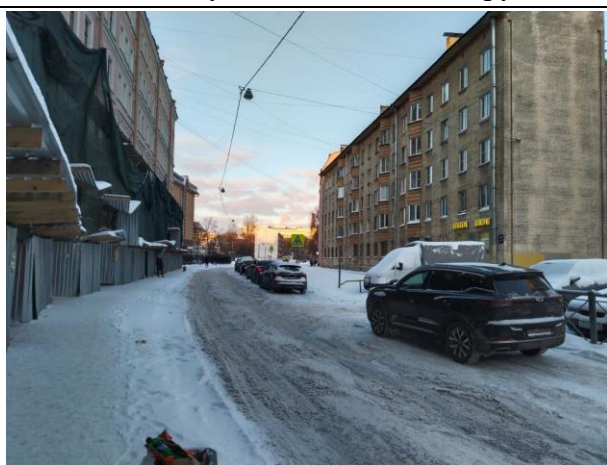


Фото 3



Фото 4

Подъездные пути и ближайшее окружение

Фасад здания



Фото 5



Фото 6

Въезд во двор

Двор





Фото 7

Окна помещения 6-Н



Фото 8

Оконный проем переделанный в дверной



Фото 9

Отдельный вход с двора



Фото 10

Вид помещения 6-Н



Фото 11

Вид помещения 6-Н

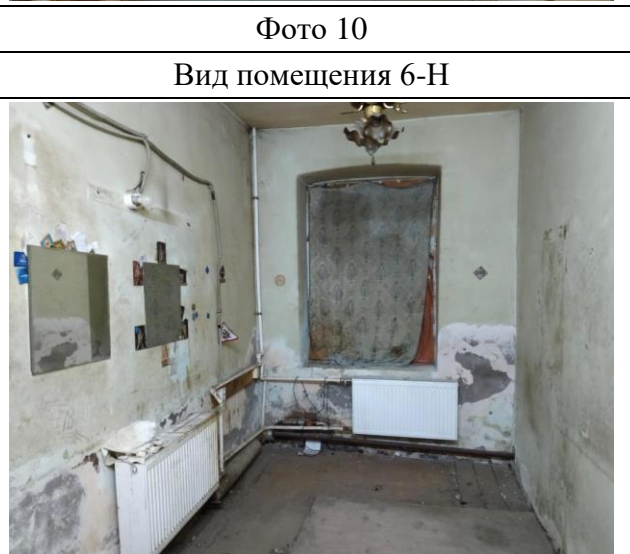


Фото 12

Вид помещения 6-Н





Фото 13

Вид помещения 6-Н



Фото 14

Вид помещения 6-Н



Фото 15

Вид помещения 6-Н



Фото 16

Вид помещения 6-Н



Фото 17

Вид помещения 6-Н



Фото 18

Вид помещения 6-Н





Фото 19

Вид помещения 6-Н



Фото 20

Вид помещения 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «17 января 2024 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Нарвский проспект, дом 23/2, литера А, помещение 6-Н

2. Данные о помещении:

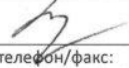
| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние ¹ | Тип входа | Инженерно-техническое обеспечение | | | |
|--------|-----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----|------|------|
| | | | | | | Эл. | От. | Вод. | Кан. |
| 6-Н | Цокольный | 60 | Не используется | Удовлетворительное | Отдельный со двора | + | + | + | + |

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: Оконный проем в ч.п 1 переоборудован в дверной проем, установлена дверь. Перегородка с дверным проемом между ч.п 2 и ч.п 6 демонтирована. В ч.п 4 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п. Оконные проемы в ч.п 1, 2, и 3 зашиты.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

В ч.п 4 демонтировано сантехническое оборудование (душевой поддон).

| 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 охранным 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 в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Наличие оконных проемов;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на цокольном этаже;
7. Расположение на расстоянии 0,31 км до ст. м. «Нарвская»;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

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) | 6 000 000 |
| 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) | 5 000 000 |
| 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.

