

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, дом 12, литера В, помещение 13-Н, общая площадь 16,8 кв. м, кадастровый номер 78:10:0511201:3269, этаж № 1

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.05.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, дом 12, литера В, помещение 13-Н.

Карта местоположения объекта:

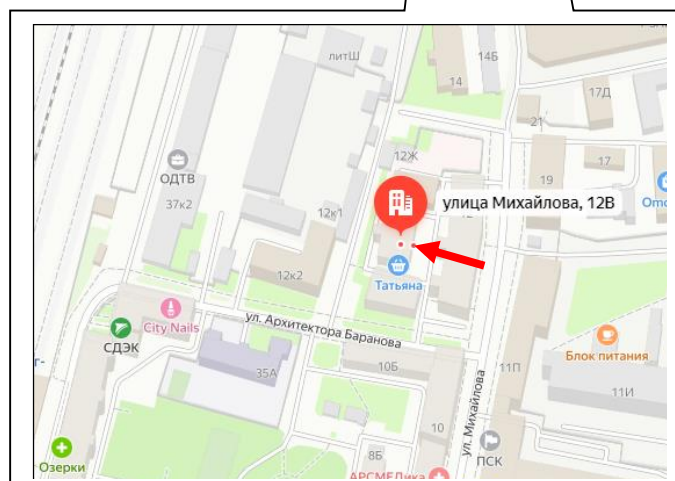
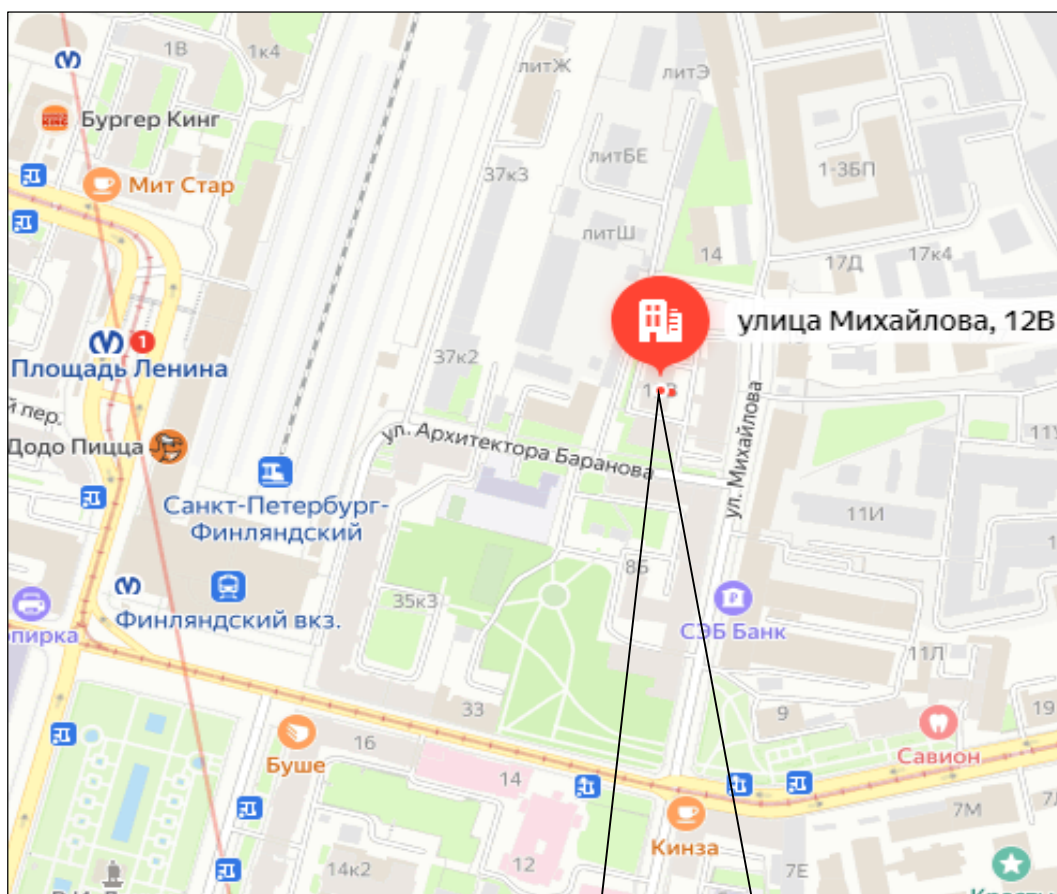

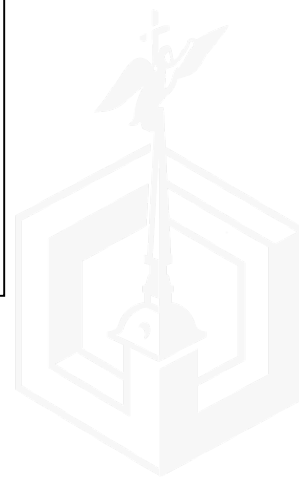


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Общий со двора



2.1. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:10:0511201:2131
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 214,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1917
Год последнего капитального ремонта	2015
Этажность (в том числе подземная) ¹	4
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.2. Описание встроенного помещения.

2.2.1. Общие характеристики помещения:

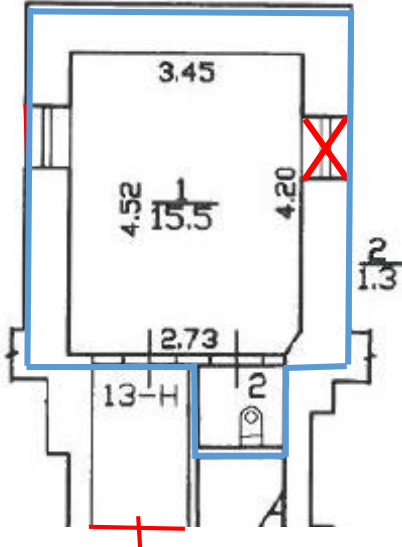
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, дом 12, литера В, помещение 13-Н
Кадастровый номер объекта	78:10:0511201:3269
Общая площадь, кв. м	16,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Этаж № 1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна, направленность во двор (заложен/защит)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	3,02
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴ . В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется

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

² Согласно данным интернет ресурса - <https://dom.mingkh.ru>

³ По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-85411658 от 26.03.2024г.

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 09.04.2024.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – В ч.п.1 один из оконных проемов оборудован металлическими ставнями, другой заложен; – Перед входом в помещение в ЛК установлена перегородка с дверью. – В ч.п.2 установлено сантехническое оборудование (раковина). <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
План объекта оценки	

2.2.2. 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 находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. Архитектора Баранова., ул. Михайлова и граничит с железнодорожной станцией «Финляндский вокзал».
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детский сад № 2, Военно-медицинская академия им. С. М. Кирова, Финляндский вокзал, Подстанция скорой помощи № 23, Психиатрическая больница, объекты общественного питания, кафе, бары, объекты здравоохранения, спортивные залы, магазины 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 ул. Михайлова
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,5 км до ст. м. «Площадь Ленина»

Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «ул. Михайлова» 0,31 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение трамвая № 23, троллейбусов № 3, 8, 38, 43 и автобуса № 28.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей.

2.2.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-85411658 от 26.03.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № № 07-5277/21-0-0 от 02.07.2021 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, дом 12, 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 № 1043-РЗ от 11.05.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда и распоряжению № 1544-РЗ от 20.06.2023 о внесении изменений в распоряжения КИО на помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, дом 12, литера В, помещение 13-Н, обременения не зарегистрированы.

2.2.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1 Въезд во двор	Фото 2 Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3 Подъездные пути и ближайшее окружение	Фото 4 Фасад здания



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Заложенное окно помещения 13-Н



Фото 7

Защитное окно помещения 13-Н



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Подъезд



Фото 10

Вход в общедомовое имущество и объект оценки





Фото 11

Вход в объект оценки



Фото 12

Вид помещения 13-Н



Фото 13

Вид помещения 13-Н



Фото 14

Вид помещения 13-Н



Фото 15

Вид помещения 13-Н



Фото 16

Вид помещения 13-Н





Фото 17

Вид помещения 13-Н



Фото 18

Вид помещения 13-Н



Фото 19

Вид помещения 13-Н



Фото 20

Вид помещения 13-Н



2.2.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «16» мая 2024 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, дом 12, литера В, помещение 13-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.
13-Н	1	16,8	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки.

- В ч.п.1 один из оконных проемов оборудован металлическими ставнями, другой заложен.
- Перед входом в помещение в ЛК установлена перегородка с дверью.
- В ч.п.2 установлено сантехническое оборудование (раковина).

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько А.В.
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 (мелкие трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного 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 плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и раковые 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 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 в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; опадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, поражен, основание пола провало; требуется ремонт заполнений 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 пола, 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. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 3,02 м;
6. Окна – 2 окна, направленность во двор (заложен/защит)
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией и 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	1 880 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	111 905
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 566 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	93 254

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.

