

**Краткие данные отчета об оценке объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 33, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 143 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001238:2254, подвал.**

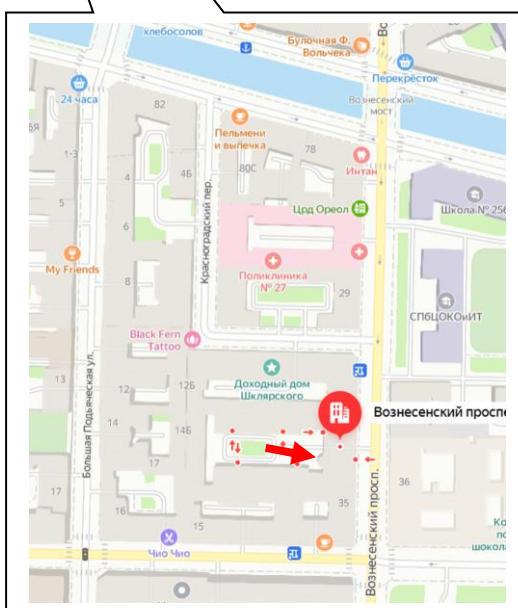
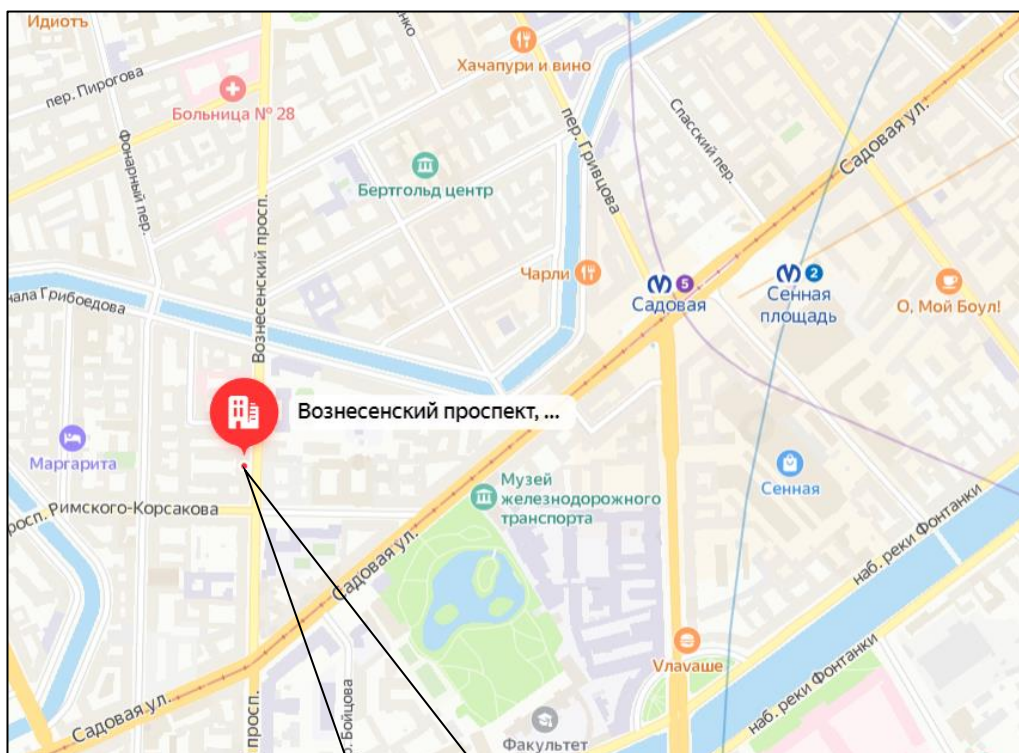
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.08.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 33, 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	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001238:2005
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	4 081,3 (по данным <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1832
Год последнего капитального ремонта	2020 (по данным <a href="https://gorod.gov.spb.ru/">https://gorod.gov.spb.ru/</a> )
Этажность (в том числе подземная)	5 (по данным <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (по данным <a href="https://gorod.gov.spb.ru/">https://gorod.gov.spb.ru/</a> )

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 33, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001238:2254
Общая площадь, кв. м	143
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	5 окон, направлены на улицу (4 не указанные на плане)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	Около 1,8 – по данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	Электроснабжение и элементы теплоснабжения <sup>1</sup> . В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

<sup>1</sup> Наличие электроснабжения установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 04.08.2022; наличие элементов теплоснабжения установлено согласно данным визуального осмотра.

<p>Данные о перепланировках</p>	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– перегородки с дверными проемами между ч.п.2 и ч.п.3 демонтированы;</li> <li>– перегородки с дверными проемами между ч.п.5,7,8 демонтированы;</li> <li>– перегородки с дверными проемами между ч.п.9,10,11 демонтированы;</li> <li>– в ч.п.6 оборудованы оконные проемы, не указанные на схеме;</li> <li>– в ч.п.12 оборудован оконный проем, не указанный на схеме.</li> </ul> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
<p>План объекта оценки</p>	

### 2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном наб. канала Грибоедова, Вознесенским пр., пр. Римского-Корсакова, Красноградским пер., Большой Подъяческой ул.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: аптека «Петербургские аптеки», продуктовый магазин «РосАл», магазин автозапчастей, шиномонтаж «Автотовары», поликлиника № 27, гостевой дом «Коломна», салон оптики «Стиль», студия пилатеса «CanDo», кафе «Суши шоп», СПб ГБУ Ленсвет, Санкт-Петербургский центр оценки качества образования и информационных технологий, детская стоматология № 6, детские сады №№ 12, 16, школы №№ 229, 241, 256, дом ребенка № 13, Юсуповский сад, Юсуповский дворец и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная во дворе возле здания и на улице</p>
<p>Транспортная доступность, в т. ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная</p>
<p>Удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Вознесенского пр.</p>
<p>Удаленность от ближайшей станции метро, км.</p>	<p>0,68 км до ст. м. «Садовая»</p>

Ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «Красноградский переулок» 0,1 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов № 10, 70.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей, доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-126182875 от 26.07.2022, на рассматриваемое помещение обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 07-1675/22-0-1 от 24.05.2022 объект по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 33, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Моравица».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Согласно справке Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-9772 от 01.09.2022 по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 33, литера А, помещение 6-Н, защитных сооружений гражданской обороны не числится.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2355-РЗ от 27.09.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, д. 33, литера А, пом. 6-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Моравица», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 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:



Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Двор



Фото 8

Окна объекта оценки





Фото 9

Отдельный вход со двора через приямок



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 помещения от «18» августа 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., дом 33, лит. А, пом. 6-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.
6-Н	подвал	143,0	не используется	удовлетворительное	Отдельный со двора через приямок	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Перегородки с дверными проемами между ч.п.2 и ч.п.3 демонтированы;
- Перегородки с дверными проемами между ч.п.5,7,8 демонтированы;
- Перегородки с дверными проемами между ч.п.9,10,11 демонтированы;
- В ч.п.6 оборудованы оконные проемы, не указанные на схеме;
- В ч.п.12 оборудован оконный проем, не указанный на схеме.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы. Высота потолка в помещении визуально около 1,8 м.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидья А.В.
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 другим 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 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 стек; 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 вадутки; 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; 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. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Этаж расположения – подвал;
5. Высота потолков – около 1,8 м (по данным визуального осмотра);
6. Объект расположен в многоквартирном доме;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, элементами теплоснабжения (по данным визуального осмотра).

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	4 750 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	33 217
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 958 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	27 681

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

