

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 145а, литера. А, пом. 9-Н, общая площадь 11,1 кв. м, кадастровый номер 78:13:0000000:3612, подвал**

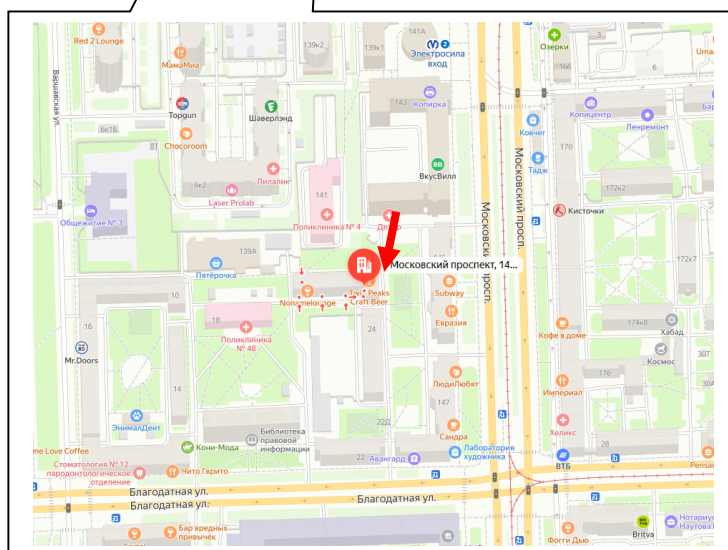
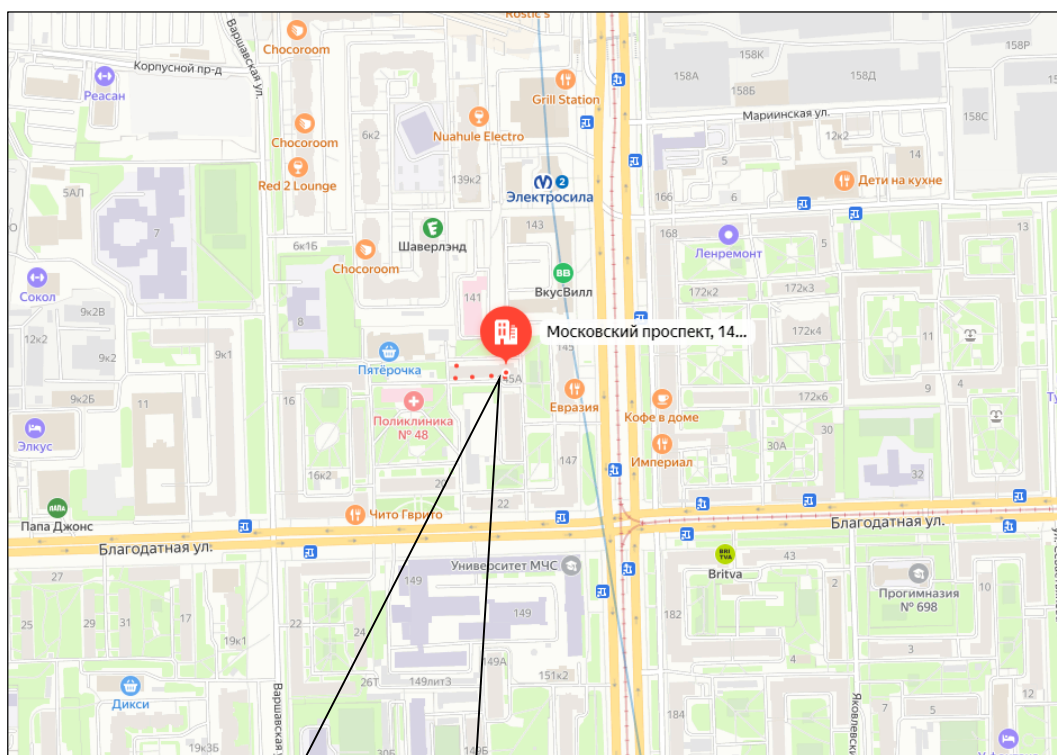
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 08.05.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

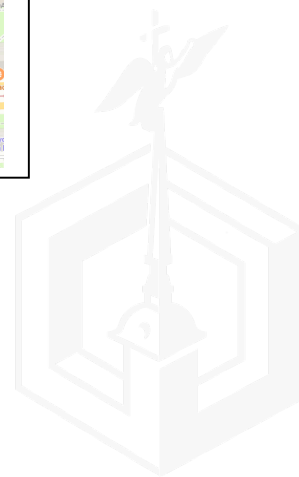
**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 145а, литера. А, пом. 9-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

 – Общий со двора



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



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:14:0007610:3011
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	3 993,3
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1953
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал
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, пр-кт. Московский, д. 145а, литера. А, пом. 9-Н
Кадастровый номер объекта	78:13:0000000:3612
Общая площадь, кв. м	11,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Нормальное <sup>3</sup>
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м <sup>4</sup>	2,43/-1,25
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, помещение является теплым <sup>5</sup> .

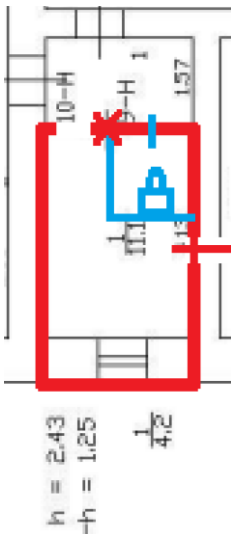
<sup>1</sup> По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

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

<sup>3</sup> Согласно данным визуального осмотра.

<sup>4</sup> По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/ 2024-92549732 от 02.04.2024.

<sup>5</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 04.03.2024, внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор), а также точек подключения к системе теплоснабжения, при осмотре не обнаружено. Однако, помещение находится в отапливаемом здании и граничит с помещениями, обеспеченными теплоснабжением. В связи с этим, рассматриваемое помещение является теплым.

	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 следующие перепланировки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Монтаж разграничительных перегородок в ч. п. № 1, в результате чего образованы новые помещения (одно из них санузел);</li> <li>– Монтаж дверных проемов в новообразованных помещениях;</li> <li>– Демонтаж входной двери в ч. п. № 1;</li> <li>– Монтаж сантехнического оборудования в новообразованных помещениях;</li> <li>– Монтаж дверного проема с дверным полотном между ч. п № 1 пом. 9-Н и ч. п. № 1 пом. 1-Н.</li> </ul> <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 находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Богдановской ул., Варшавской ул., Московским проспектом. и железнодорожной веткой.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детский сад № 29, школы №№1, 355, 358, 371, прогимназия № 698 университет МЧС, СПбГУАП, Машиностроительный завод «Силовые машины», Электромашиностроительный колледж, морская школа, синагога «Хабад-Любавич», поликлиники №№ 4, 48, 75, 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 транспортом может быть охарактеризована

	как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Московского проспекта
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,3 км до ст. м. «Электросила»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Благодатная ул.» 0,22 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 36, 62, 64, троллейбусы №№ 17 и 44, трамваи №№ 29 и 43.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей.

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/ 2024-92549732 от 02.04.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-4266/24-0-1 от 27.02.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 145а, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

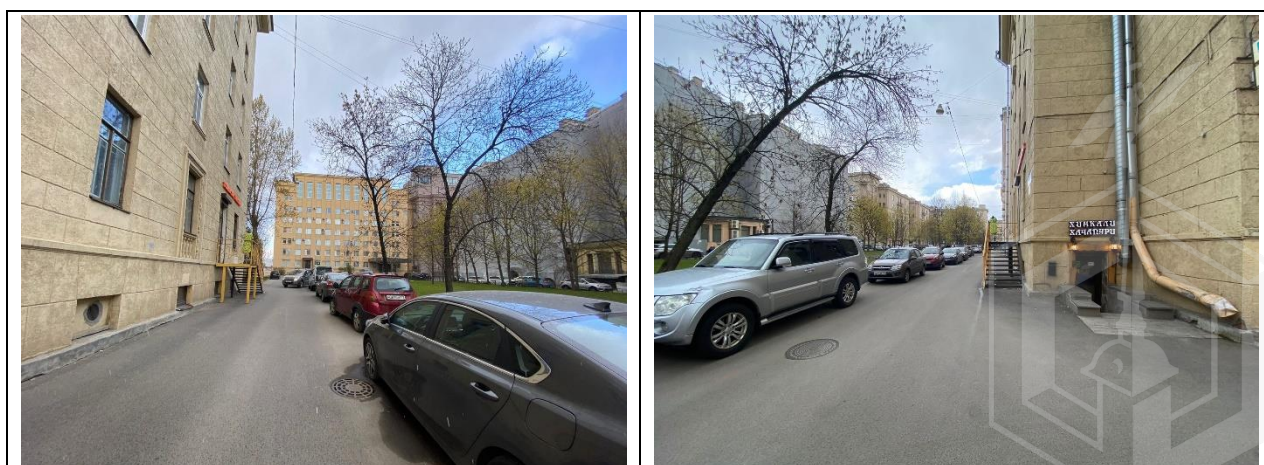
Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (14)05).




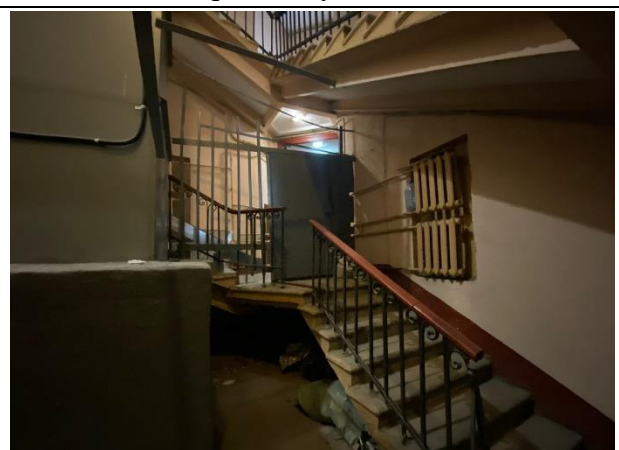
В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-647 от 21.03.2024, объект недвижимости расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 145а, литера А, пом. 9-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 792-РЗ от 09.04.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 145а, литера А, пом. 9-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:



<p align="center">Фото 1</p>	<p align="center">Фото 2</p>
<p align="center">Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p align="center">Подъездные пути и ближайшее окружение</p>
	
<p align="center">Фото 3</p>	<p align="center">Фото 4</p>
<p align="center">Фасад здания</p>	<p align="center">Фасад здания</p>
	
<p align="center">Фото 5</p>	<p align="center">Фото 6</p>
<p align="center">Фасад здания</p>	<p align="center">Адресный указатель</p>
	
<p align="center">Фото 7</p>	<p align="center">Фото 8</p>
<p align="center">Общий вход со двора (через лестничную площадку)</p>	<p align="center">Лестничная площадка</p>

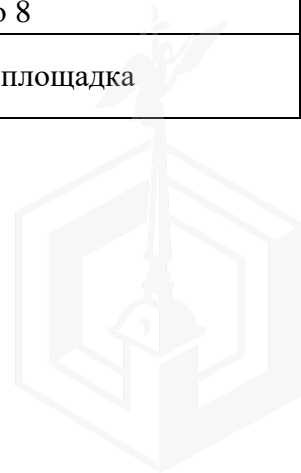




Фото 9

Вход со двора (через лестничную площадку)

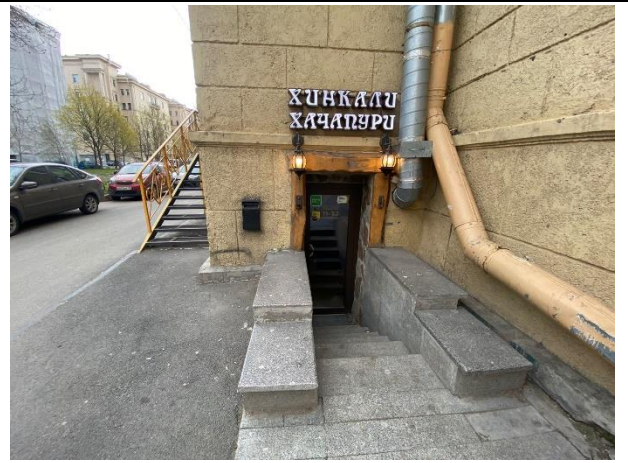


Фото 10

Общий вход со двора (через пом.1-Н)



Фото 11

Смежное помещение 1-Н



Фото 12

Вид помещения 9-Н

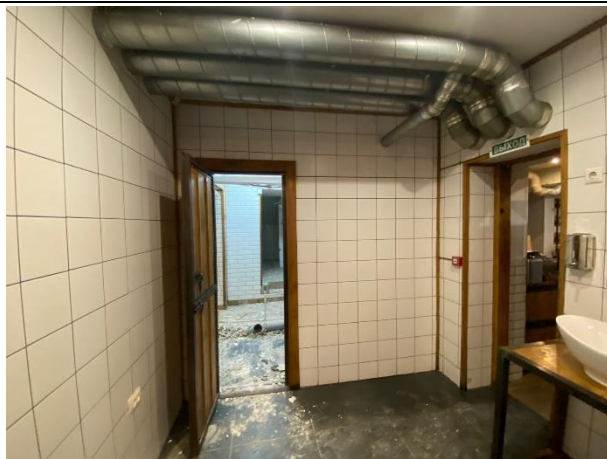


Фото 13

Вид помещения 9-Н



Фото 14

Вид помещения 9-Н





Фото 15

Вид помещения 9-Н



Фото 16

Вид помещения 9-Н



Фото 17

Вид помещения 9-Н



Фото 18

Вид помещения 9-Н



Фото 19

Вид помещения 9-Н



Фото 20

Вид помещения 9-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «08» мая 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 145а, литера А, пом. 9-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.
9-Н	Подвал	11,1	Не используется	Нормальное	Общий со двора	+	-	+	+


В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки.

- Монтаж разграничительных перегородок в ч. п. № 1, в результате чего образованы новые помещения (одно из них санузел);
- Монтаж дверных проемов в новообразованных помещениях;
- Демонтаж входной двери в ч. п. № 1;
- Монтаж сантехнического оборудования в новообразованных помещениях;
- Монтаж дверного проема с дверным полотном между ч. п. № 1 пом. 9-Н и ч. п. № 1 пом. 1-Н.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

Внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор), а также точек подключения к системе теплоснабжения, при осмотре не обнаружено. Однако, помещение находится в отапливаемом здании и граничит с помещениями, обеспеченными теплоснабжением. В связи с этим, несмотря на отсутствие приборов теплоснабжения, рассматриваемое помещение является теплым.

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 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 (капительные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и пола).

«Удовлетворительно» – 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 впадины; трещины, затравления и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий пола).

«Неудовлетворительно (требуется ремонт)» – 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 входит 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 – общий со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение в подвале многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 2,43/-1,25 м;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией<sup>6</sup>.

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	600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	54 054
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	45 045

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.

---

<sup>6</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 04.03.2024, внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор), а также точек подключения к системе теплоснабжения, при осмотре не обнаружено. Однако, помещение находится в отапливаемом здании и граничит с помещениями, обеспеченными теплоснабжением. В связи с этим, рассматриваемое помещение является теплым.

