

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Пряжки, д. 40, литера. А, пом. 1-Н, общая площадь 114,6 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001164:1278, подвал

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.04.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Пряжки, д. 40, литера. А, пом. 1-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

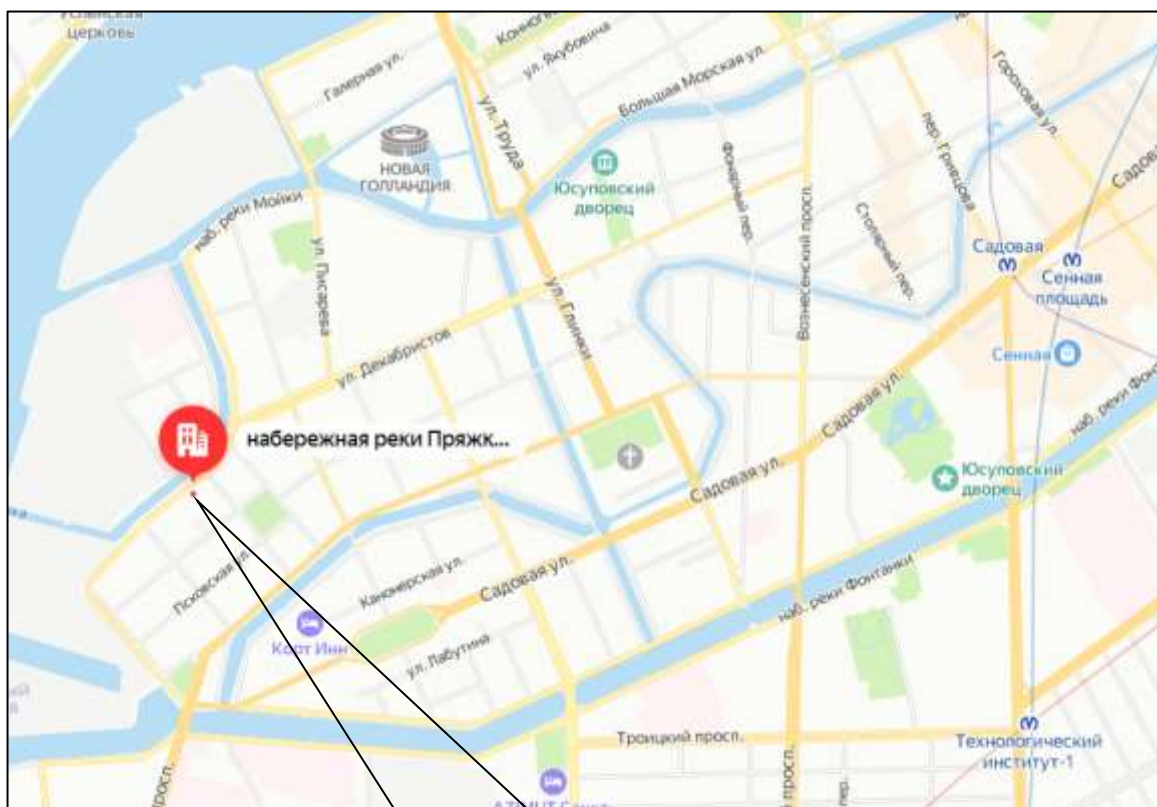


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001164:1219
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 056,3
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1911
Год последнего капитального ремонта ²	2009
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя ¹	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, наб. Реки Пряжки, д. 40, литера. А, пом. 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001164:1278
Общая площадь, кв. м	114,6
Занимаемый объектом этаж или этажи ³	Подвал
Состояние	Неудовлетворительное. В помещение отсутствует твердое покрытие полов. На дату осмотра помещение частично подтоплено.
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	Менее 1,7
Инженерные коммуникации ⁴	Элементы электроснабжения, канализации, водоснабжения. В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется

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

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

³ Согласно визуального осмотра.

⁴ Наличие электроснабжения и канализации установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 22.02.2023. Элементы водоснабжения установлены согласно визуального осмотра.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>Перепланировки, выявленные при ранее проведенном осмотре от 31.10.2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Демонтаж разграничительной перегородки между частью помещения № 3 и № 4; – Частичное разрушение разграничительной перегородки между частью помещения № 4 и № 5. <p>По состоянию на 31.10.2023 пом. 1-Н было сухое. Внешние границы объекта 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, расположено в квартале, ограниченном наб. реки Пряжки, ул. Володи Ермака, Витебской ул., Мясной ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детский сад № 10, школа № 231, Муниципальное образование округ Коломна Местная администрация Отдел опеки и попечительства, Отдел лицензионно-разрешительной работы по Адмиралтейскому району Главного Управления Росгвардии по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, Школа Народного Искусства Императрицы Александры Федоровны, Воскресенский сквер, магазин «Пятерочка», столовая «Столовая СССР» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобилем может быть охарактеризована как нормальная.
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны наб. реки Пряжки
удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,49 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Улица Декабристов / Английский проспект» 0,4 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 71 .

Условия для погрузочно-разгрузочных работ	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-001/2023-15289924 от 24.01.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-1577/23-0-1 от 26.01.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Пряжки, дом 40, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Михайловых».

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 Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-2554 от 14.03.2023 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Пряжки, д. 40, литера А, пом. 1-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1038-РЗ от 25.04.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Пряжки, д. 40, литера А, пом. 1-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы обременения:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Михайловых», 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 объекта⁵:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение

⁵ На дату осмотра 15.04.2024 помещение частично подтоплено. Часть приложенных фотографий помещения 1-Н сделаны при проведенном ранее осмотре от 31.10.2023.



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Общий вход со двора





Фото 9

Вход в помещение 1-Н



Фото 10

Вид помещения 1-Н



Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н





Фото 15

Вид помещения 1-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н



Фото 17

Вид помещения 1-Н



Фото 18

Вид помещения 1-Н



Фото 19

Вид помещения 1-Н



Фото 20

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «15» апреля 2024 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, наб. р. Пряжки, дом 40, литера А, помещение 1-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.
1-Н	подвал	114,6	не используется	неудовлетворительное	общий со двора	+	-	+	+

На дату осмотра помещение частично подтоплено.

В помещении проходят транзитные трубы, высота помещения визуально менее 1,7 м.

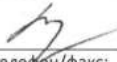
В помещении отсутствует твердое покрытие полов.

Перепланировки, выявленные при ранее проведенном осмотре от 31.10.2023:

- Демонтаж разграничительной перегородки между частью помещения № 3 и № 4;
- Частичное разрушение разграничительной перегородки между частью помещения № 4 и № 5.

По состоянию на 31.10.2023 пом. 1-Н было сухое.

Внешние границы объекта 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 комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охраняемым 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в подвале;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Расположение в многоквартирном жилом доме;
5. Высота потолков – менее 1,7 м;
6. Состояние помещения – неудовлетворительное;
7. Отсутствие оконных проемов;
8. Расположение на расстоянии 2,49 км от ст. м. «Садовая»;
9. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, канализации, водоснабжения.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 290 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	28 709
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 741 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	23 924

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.

