

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Малодетскосельский, д. 38, литера. Г, пом. 8-Н, общая площадь 32,1 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001715:1938, цокольный этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 27.11.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Малодетскосельский, д. 38, литера. Г, пом. 8-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

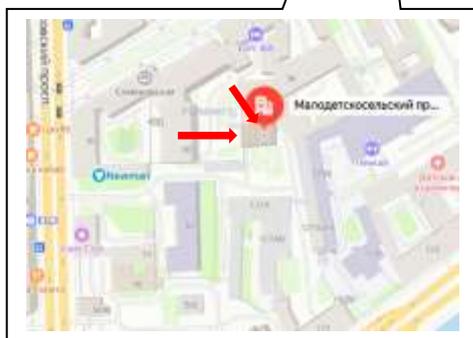
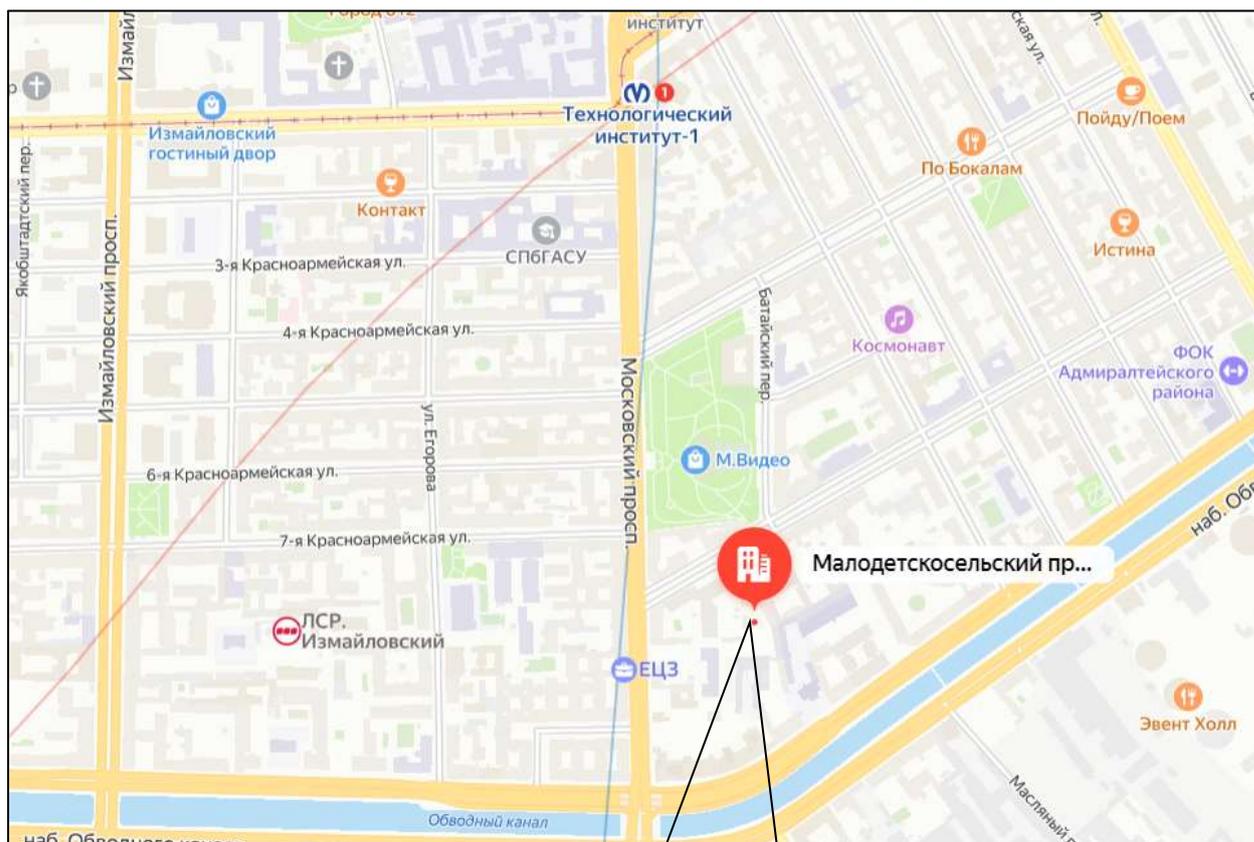


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный со двора, общий со двора (заложен)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001715:1013
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 270,6
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1907
Год последнего ремонта ²	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
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:

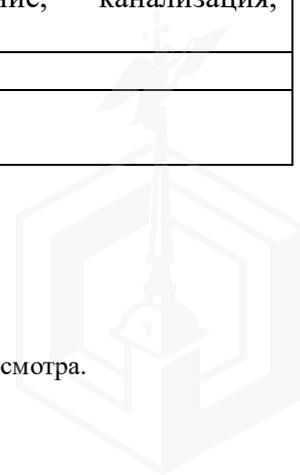
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, пр-кт. Малодетскосельский, д. 38, литера. Г, пом. 8-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001715:1938
Общая площадь, кв. м ³	32,1
Занимаемый объектом этаж или этажи ³	Цокольный
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2, во двор
Вход	Отдельный со двора, общий со двора (заложен)
Высота пол – потолок, м ³	3,12 / -0,18
Инженерные коммуникации ⁴	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

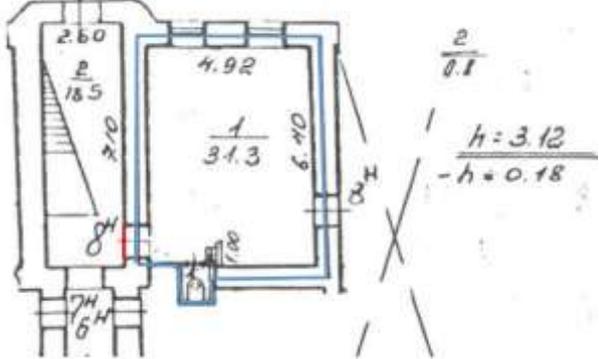
¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/85587/info/> /

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра.



Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В стене между ч.п 1 пом. 8-Н и ч.п. 2 ЛК дверной проем заложен. Внешние границы помещения не изменены.</p> <p>В ч.п 1 демонтировано сантехническое оборудование (раковина), в ч.п 2 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз).</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 Малодетскосельским пр., Бронницкой ул., наб. Обводного канала, Московским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: сад Олимпия, детские сады №№ 154, 131, 159, школы №№ 307, 317, 522, Институт проблем региональной экономики, Центр аттестации и мониторинга комитета по образованию, библиотека Семеновская, СПбГЭУ, БЦ «Сенатор», магазины «Магнит», «ВкусВилл», «Вкустер», аптеки «АптекаПлюс», «Неофарм» 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 автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Московского пр. и Малодетскосельского пр.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,82 км до ст. м. «Технологический институт-2» и 0,68 км до ст. м. «Фрунзенская» (закрыта на ремонт)
Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Малодетскосельский проспект» 0,27 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 50, 225, троллейбусов №№ 15, 17.
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-001/2024-182121290 от 12.07.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-16904/24-0-1 от 15.07.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Малодеткосельский проспект, дом 38, литера Г 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)).

Согласно Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИП-130-1909 от 05.08.2024 объект по адресу: Санкт-Петербург, пр. Малодеткосельский, д. 38, лит. Г, пом. 8-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2564-РЗ от 19.11.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пр. Малодеткосельский, д. 38, лит. Г, пом. 8-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

Въезд во двор



Фото 4

Въезд во двор



Фото 5

Фасад здания



Фото 6

Фасад здания



Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Окна помещения 8-Н





Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Общий вход со двора



Фото 11

Вид помещения 8-Н



Фото 12

Вид помещения 8-Н



Фото 13

Вид помещения 8-Н



Фото 14

Вид помещения 8-Н. Общий вход со двора (заложен)





Фото 15

Вид помещения 8-Н



Фото 16

Вид помещения 8-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «27 ноября 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Малодетскоесельский, д. 38, литера. Г, пом. 8-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.
8-Н	Цокольный	32,1	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора, общий со двора (заложен)	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В стене между ч.п 1 пом. 8-Н и ч.п. 2 ЛК дверной проем заложен.

Внешние границы помещения не изменены.

В ч.п 1 демонтировано сантехническое оборудование (раковина), в ч.п 2 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз).

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 другим оборудованием, системами вентиляции и/или кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«**Отлично**» - 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 стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполненными дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и впадины; 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 шпале и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытия; 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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«**Под чистую 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, общий со двора (заложен);
4. Наличие оконных проемов;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на цокольном этаже;
7. Расположение на расстоянии 0,82 км до ст. м. «Технологический институт-2»;
8. Наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения.

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	4 110 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	128 037
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 425 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	106 698

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.

