

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, дом 8/50, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 44,4 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001662:1287, 3 этаж.**

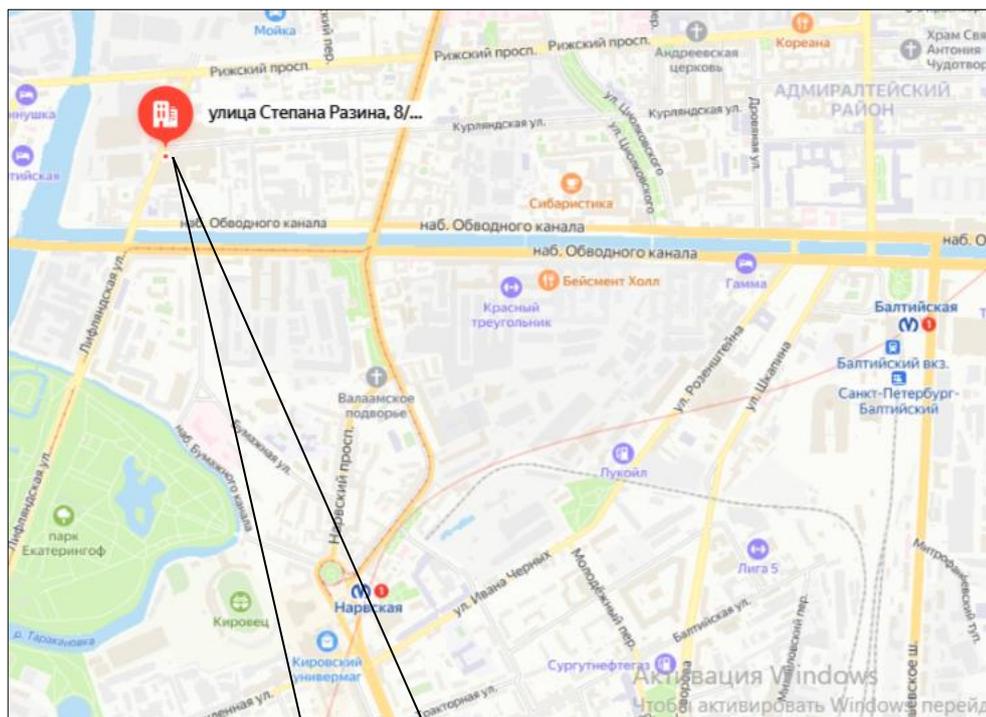
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.12.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, дом 8/50, литера А, помещение 2-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**➔** – Общий с улицы



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

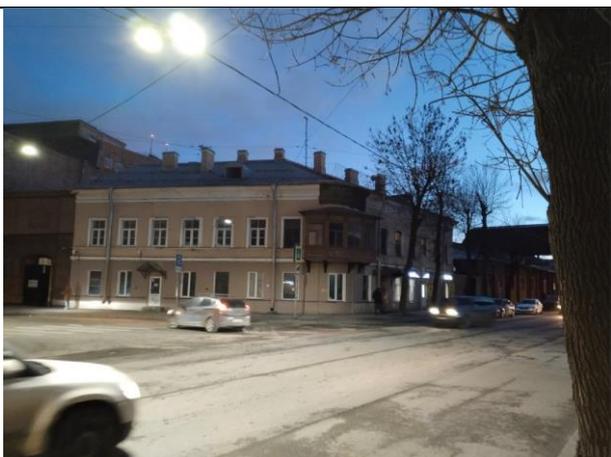


Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001662:1002
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	763,1
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1917
Год последнего ремонта <sup>1</sup>	2006
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	3
Наличие лифта <sup>1</sup>	Отсутствует
Тип мусоропровода <sup>1</sup>	Отсутствует
Наличие подвала/цоколя	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>1</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения.

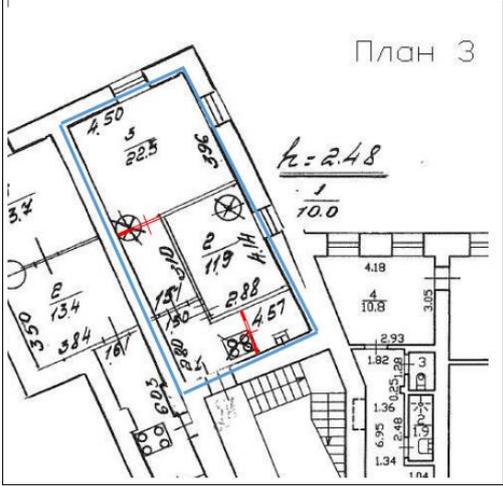
### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, дом 8/50, литера А
Кадастровый номер объекта	78:32:0001662:1287
Общая площадь, кв. м	44,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	3 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 окна, (направленность во двор)
Вход	Общий с улицы
Высота пол – потолок, м <sup>2</sup>	2,48
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение <sup>3</sup>
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

<sup>1</sup> По данным сайта <https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/1206176>

<sup>2</sup> По данным Выписки из ЕГРН

<sup>3</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 21.10.2024.

Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- В ч.п. 1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п, оборудован санузел;</li> <li>- В ч.п. 1 установлено сантехническое оборудование (унитаз, душевая кабина);</li> <li>- В ч.п. 2 установлено сантехническое оборудование (раковина);</li> <li>- В ч.п 3 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.</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 ул. Степана Разина, Курляндская ул., наб. Обводного канала.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: типография, магазин одежды «Coat Inside», Арт-студия «Палитра», автосервис, ресторан «All Grain», культурный центр «Цистерна x Т-Банк» и т.д.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Платная 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. Степана Разина и Курляндская ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,55 км до ст. м. «Нарвская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Набережная Обводного канала» 0,13 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусом № 66
Условия для погрузочно-	Возможность подъезда легковых и грузовых

разгрузочных работ	автомобилей. Доступ осуществляется через ворота.
--------------------	--

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-281290428 от 19.11.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

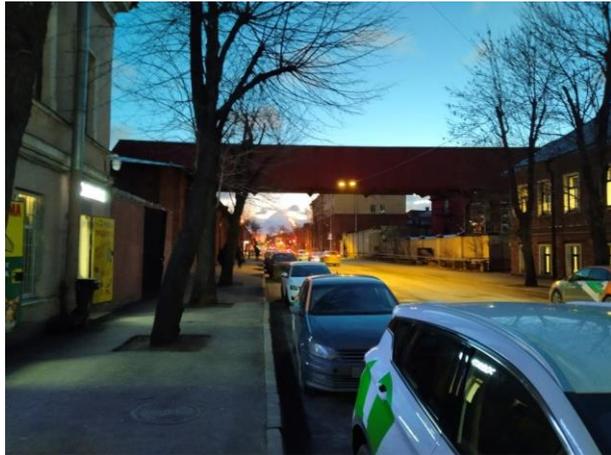
Согласно справке КГИОП № 01-43-20674/24-0-1 от 26.08.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Степана Разина, дом 8/50, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2743-РЗ от 06.12.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, д. 8/50, литера А, пом. 2-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

### 2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Адресный указатель	Фасад здания

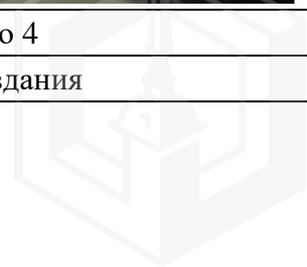




Фото 5

Общий вход с улицы



Фото 6

Лестничный марш подъезда



Фото 7

Лестничный марш подъезда



Фото 8

Входная дверь в помещение 2-Н



Фото 9

Вид помещения 2-Н



Фото 10

Вид помещения 2-Н





Фото 11

Вид помещения 2-Н



Фото 12

Вид помещения 2-Н



Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н



Фото 15

Вид помещения 2-Н



Фото 16

Вид помещения 2-Н





Фото 17

Вид помещения 2-Н



Фото 18

Вид помещения 2-Н



Фото 19

Вид помещения 2-Н



Фото 20

Вид помещения 2-Н

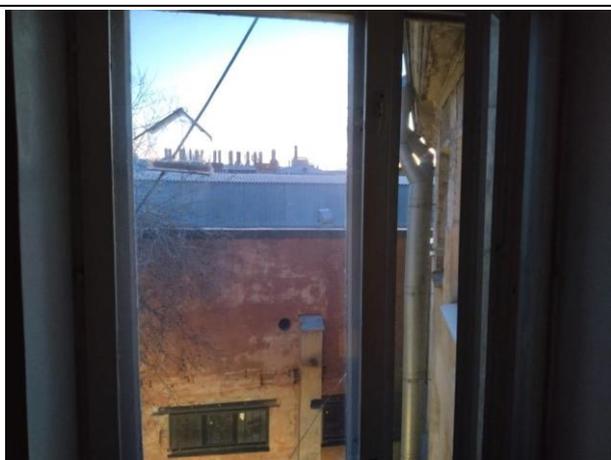


Фото 21

Вид из окна помещения 2-Н



Фото 22

Вид помещения 2-Н





Фото 23

Вид санузла помещения 2-Н



Фото 24

Вид санузла помещения 2-Н

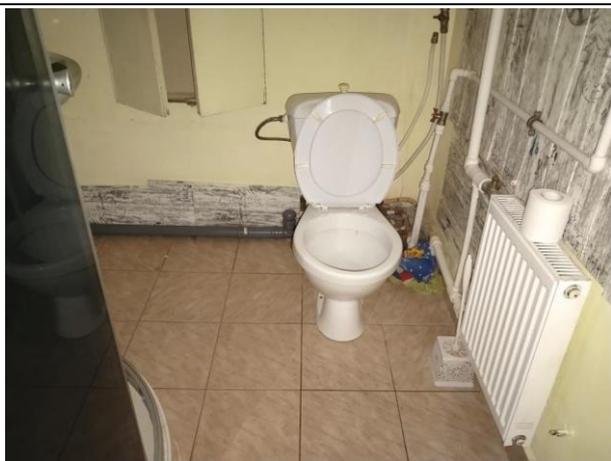


Фото 25

Вид санузла помещения 2-Н



Фото 26

Вид коридора помещения 2-Н



Фото 27

Вид коридора помещения 2-Н



Фото 28

Вид коридора помещения 2-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «12 декабря 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, д. 8/50, литера. А, пом. 2-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.
2-Н	3	44,4	Не используется	Удовлетворительное	Общий с улицы	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п. 1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел. В ч.п 3 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.

Внешние границы помещения не изменены.

В ч.п 1 установлено сантехническое оборудование (унитаз, душевая кабина). В ч.п. 2 установлено сантехническое оборудование (раковина).

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

<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 (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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – общий с улицы;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на 3 этаже многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 2,48 м;
6. Наличие оконных проемов;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 040 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	113 514
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	94 595

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.

