

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская улица, дом 5, литера Б, помещение 2-Н, общая площадь 95,2 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001293:2631, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.11.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская улица, дом 5, литера Б, помещение 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

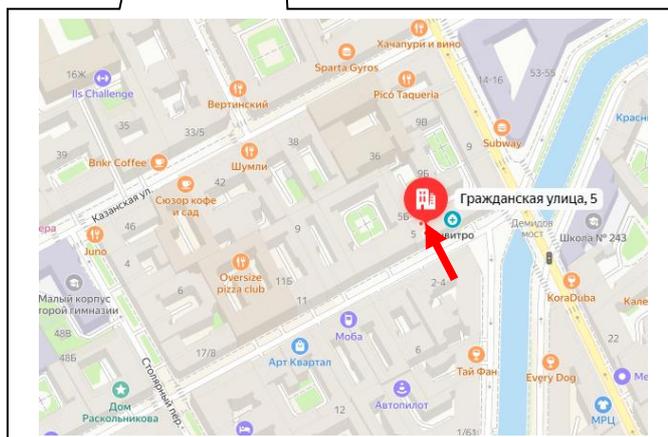
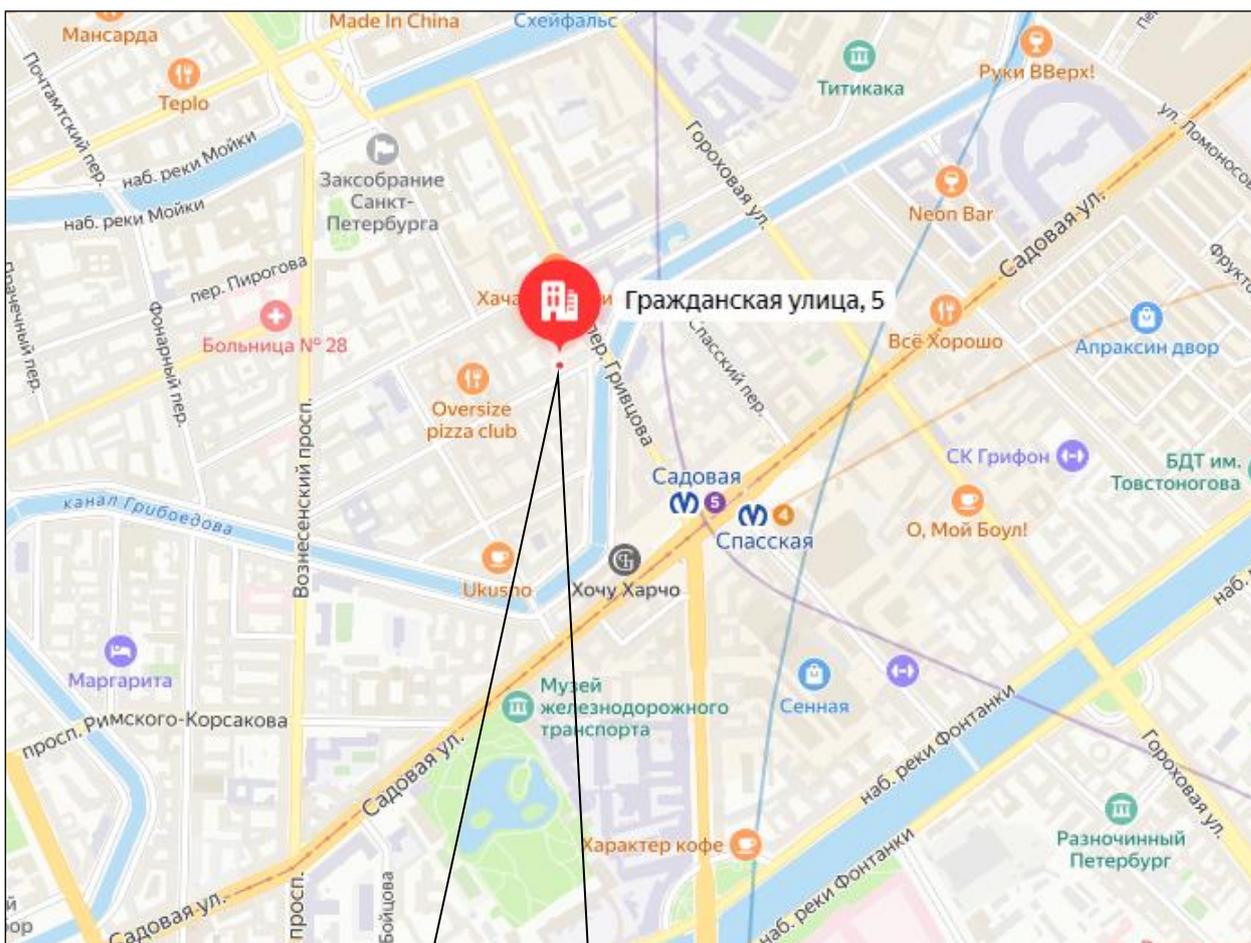


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001293:2621
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	760
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1860
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя ¹	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

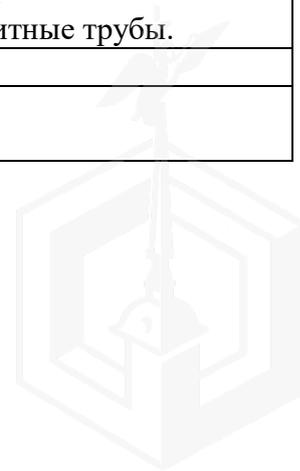
2.3.1. Общие характеристики помещения:

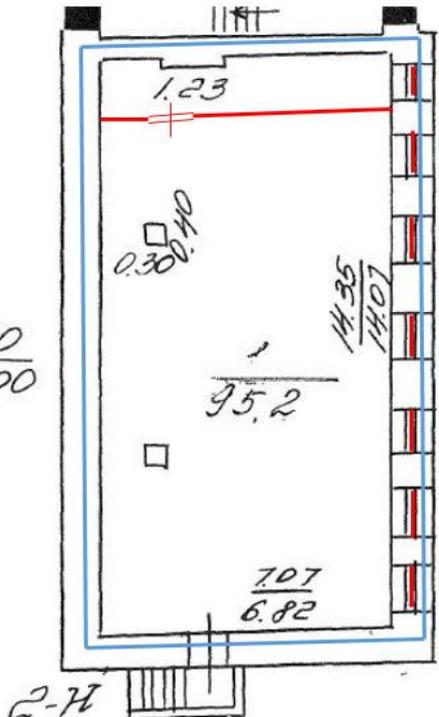
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Гражданская улица, дом 5, литера Б, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001293:2631
Общая площадь, кв. м	95,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал (согласно Выписке из ЕГРН)
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	7 окон, направленность во двор (окна защиты)
Вход	Отдельный вход со двора
Высота пол – потолок, м	1,9 / - 1,0 (согласно Выписке из ЕГРН)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация ³ В помещении проходят транзитные трубы.
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>

³Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра



Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки:</p> <p>- В ч. п. № 1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая часть помещения. Оконные проемы зашиты металлическими листами. 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, находится в квартале, ограниченном Гражданской ул., Столярным пер., Казанской ул., пер. Гривцова.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: кафе «Subway», «Аллегро», «Хачапури и Вино», «Pluk», «Я люблю тебя», «Ложка», «Шумли», «Малатан»; Университет ИТМО, кафедра оптоэлектронных приборов; Детский сад № 32; Вторая Санкт-Петербургская гимназия, Школа № 243, Фонд имущества СПб, Русское географическое общество, продуктовый магазин «Дикси» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная 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 Гражданской ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,34 км до ст. м. «Садовая»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,4 км до остановки общественного транспорта «Сенная площадь». В районе локального местоположения объекта оценки

	осуществляется движение автобусов №№ 49, 50, 70, 71, 181 и 262, трамваев №№ 3 и Т5
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-1529273 от 11.01.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-4948/21-0-1 от 24.06.2021, объект по адресу: Санкт-Петербург, Гражданская ул., д. 5, литера Б 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 охранной зоне (участок ООЗ (32)).

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-30599 от 14.09.2021, объект недвижимости расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гражданская, д. 5, лит. Б, пом. 2-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

2.3.4. Фотографии объекта:

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



Фото 5
Адресный указатель



Фото 6
Окна помещения 2-Н



Фото 7
Отдельный вход со двора в
помещение 2-Н



Фото 8
Вид помещения 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



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «28» ноября 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Гражданская улица, дом 5, литера Б, помещение 2-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.
2-Н	подвал	95,2	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п 1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая часть помещения. Оконные проемы защиты металлическими листами. Внешние границы объекта не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько А.В.
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 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 заполнения 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): отдаленные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отдаленные 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 чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевка 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 – нормальное;
2. Расположение в подвале многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Этаж расположения – подвальный;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 0,34 км от ст. м. «Садовая»;
7. Высота потолков 1,9 м;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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)	5 170 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	54 307
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	4 308 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	45 256
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 653 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 687 000

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.

