

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 9а, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 6,5 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001610:2247, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 22.12.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 9а, литера А, помещение 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

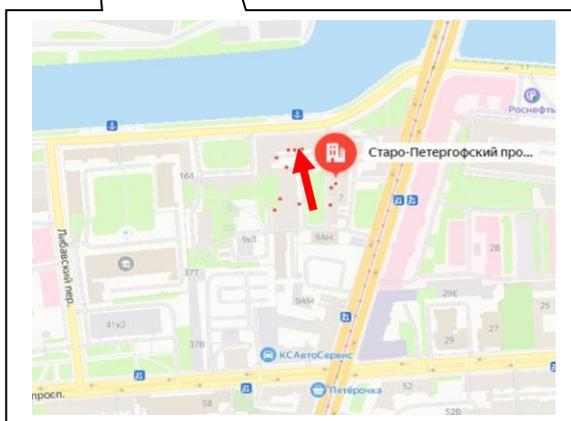
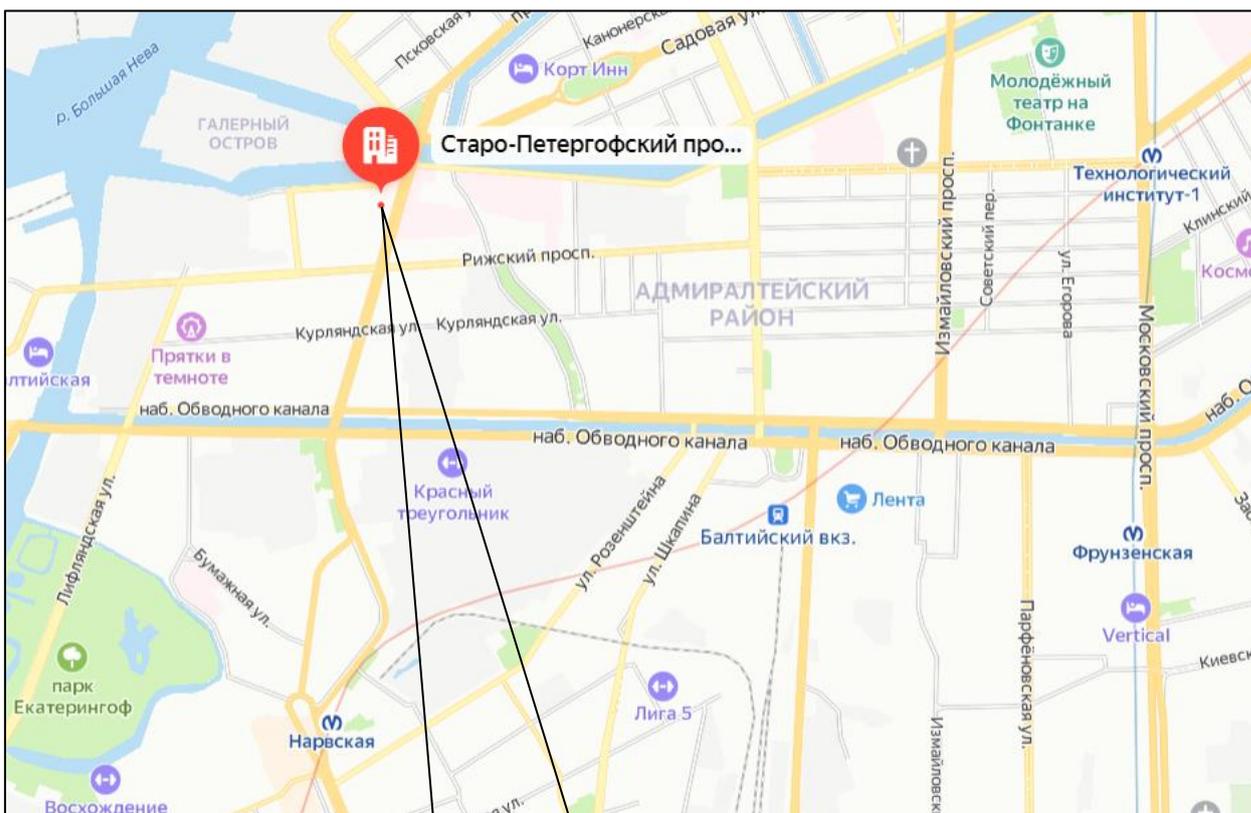


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001610:2023
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	5 589,7
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1814
Год последнего капитального ремонта ²	2019
Этажность (в том числе подземная) ¹	3
Наличие подвала/цоколя	-
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, Старо-Петергофский проспект, дом 9а, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001610:2247
Общая площадь, кв. м	6,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,5-3,0
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение ⁴ . В помещении проходят транзитная труба (теплая на ощупь).

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

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

³ По данным визуального осмотра

⁴Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра. Согласно Акта обследования нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 28.11.2023 инженерные коммуникации в помещении визуально не выявлены. Внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор), а также точек подключения к системе теплоснабжения, при осмотре не

Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы помещения не изменены.
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 наб. Реки Фонтанки, Старо-Петергофский пр., Рижским пр., Либавским пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: гостиницы «Самсонов на Старо-Петергофском 3-5», «Апарт-отель Старокалинкинский», Кафедра и клиника военно-морской и госпитальной хирургии, Филиал № 5 ФГКУ 442 ВКГ Минобороны России 1-й Военно-морской Клинический Госпиталь, дом инвалидов «Опека», дом престарелых «Семейные ценности», медцентр «Ангел Хранитель», БЦ «Калинкинъ», Кожно-венерологический диспансер № 3, автосервис «Адмиралтейский Автосервис», автомойка, пункты СТО и магазины автозапчастей, снегоплавильный пункт 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 наб. Реки Фонтанки и Старо-Петергофского пр.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,76 км до ст. м. «Нарвская»
Ближайшие остановки	Остановка общественного транспорта

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.

общественного транспорта	«Набережная реки Фонтанки» расположена на расстоянии 0,35 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 49, 70, трамваев №№ 16, 41.
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-001/2023-246447660 от 31.10.2023, на рассматриваемое помещение зарегистрировано ограничение прав и обременение - объект культурного наследия, дата регистрации 21.03.2022, номер регистрации № 78:32:0001610:2247-78/011/2022-2, основание распоряжение, № 07-19-293/18, выдан 26.06.2018, КГИОП.

Согласно справке КГИОП № 01-43-25836/23-0-1 от 26.10.2023 объект по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 9а, литера А на основании Распоряжения КГИОП № 10-22 от 21.07.2009 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Здание госпиталя», входящего в состав ансамбля «Калинкинский морской госпиталь».

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 распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3338-РЗ от 14.12.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., д. 9а, литера А, пом. 6-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Здание госпиталя», входящего в состав ансамбля «Калинкинский морской госпиталь», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 26.06.2018 № 07-19-293/18 (далее - охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.

2.3.4. Фотографии объекта:

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



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Отдельный вход со двора





Фото 9

Вид помещения 6-Н



Фото 10

Вид помещения 6-Н



Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «22 декабря 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Старо-Петергофский, д. 9а, литера. А, пом. 6-Н

2. Данные о помещении:

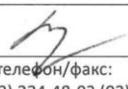
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
6-Н	1	6,5	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	-	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходит транзитная труба (теплая на ощупь).

Внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор), а также точек подключения к системе теплоснабжения, при осмотре не обнаружено. Однако, помещение находится в отопляемом 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-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 многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Отсутствие оконных проемов;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на 1 этаже;
7. Расположение на расстоянии 1,76 км до ст. м. «Нарвская»;
8. Зальная планировка;
9. Обеспеченность объекта теплоснабжением.

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	320 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	49 231
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	266 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	41 026

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.

