

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бронницкая, д. 20, литера А, пом. 2-Н, общая площадь 14 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001683:1228, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.03.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бронницкая, д. 20, литера А, пом. 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

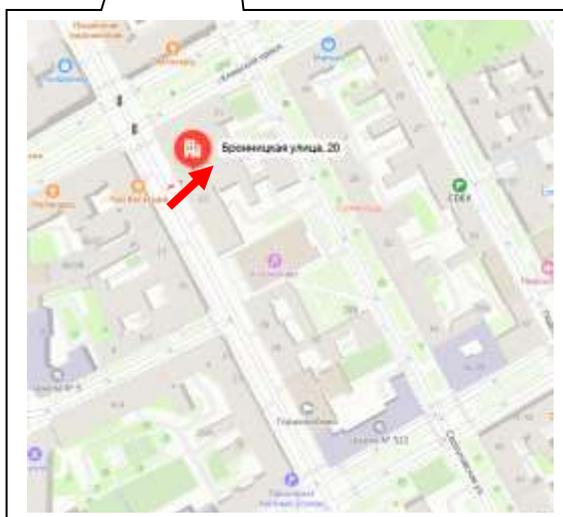
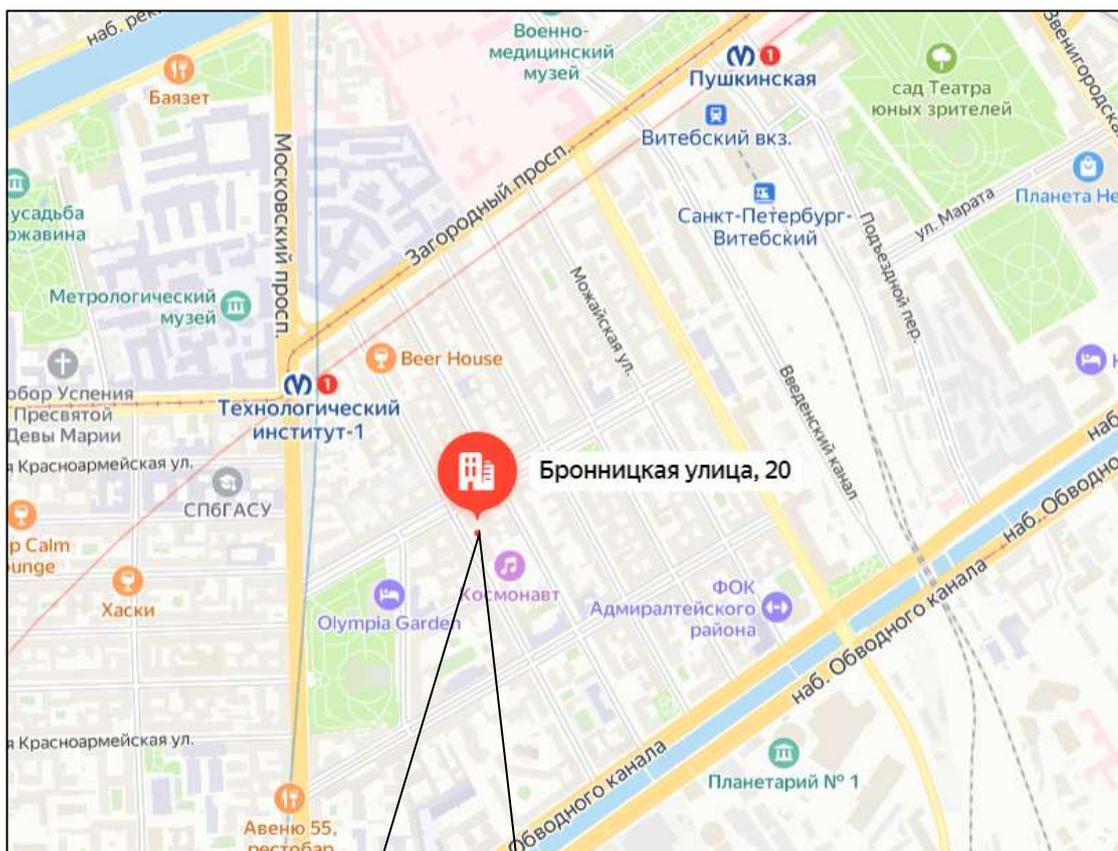


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001683:1214
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 124,6
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1901
Год последнего капитального ремонта ²	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	Н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа ²	Мансарда
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, ул. Бронницкая, д. 20, литера А, пом. 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001683:1228
Общая площадь, кв. м	14
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,9
Инженерные коммуникации ⁴	Электроснабжение, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

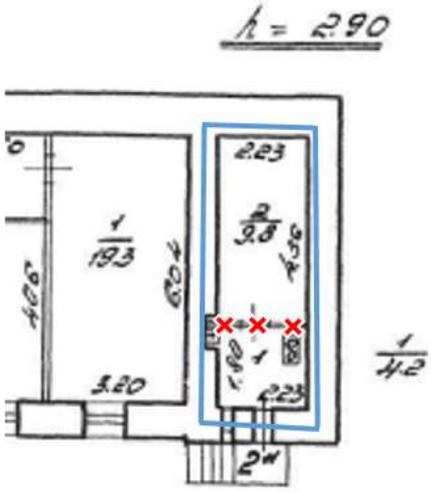
¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

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

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 22.02.2024.



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Перегородка с дверью между ч. п. 1 и ч. п. 2 демонтирована. 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, расположено в квартале, ограниченном Клинским просп., Бронницкой ул., Малодетскосельским пр., Серпуховской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет, сад Олимпия, сквер Лидии Клемент, продуктовые магазины, КЗ «Космонавт», медцентр «Долголетие», пункт выдачи «Ozon», магазин «Улыбка радуги», школы №№ 5, 306, 307, 317, 522, бары «Ostrovskiy», «Трактир на Бронницкой», СПб ГБУ «Горжилобмен», СПб НИИ «Лор поликлиника», стоматология «Диадент», магазин электроники «М.Видео», барбершоп «Кухня» 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 Бронницкой ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,46 км до ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Станция метро Технологический институт» 0,37 км, В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 50, 225 и троллейбусов №№ 15, 17.

Условия для погрузочно-разгрузочных работ	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-001/2024-47644034 от 15.02.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-3468/24-0-1 от 16.02.2024, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Бронницкая улица, дом 20, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 536-РЗ от 06.03.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бронницкая, д. 20, 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:

	
<p align="center">Фото 1</p>	<p align="center">Фото 2</p>
<p align="center">Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p align="center">Подъездные пути и ближайшее окружение</p>
	
<p align="center">Фото 3</p>	<p align="center">Фото 4</p>
<p align="center">Фасад здания с улицы</p>	<p align="center">Адресный указатель</p>



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Отдельный вход со двора



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 марта 2024 г.

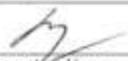
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Бронницкая, д. 20, литера. А, пом. 2-Н

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	1	14	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Перегородка с дверью между ч.п 1 и ч.п 2 демонтирована.

Внешние границы помещения 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 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, устраняемые 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 отслоение 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, устранить только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины и сколы и масштабные стены; полочные трещины в плитах перекрытий; отслаивание штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки лентелей; материал пола истерт, пробит, порван; основание пола просело; требует ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зашивке и штукатурке 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;
4. Наличие оконного проема;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на 1 этаже;
7. Расположение на расстоянии 0,46 км до ст. м. «Технологический институт»;
8. Кабинетная планировка;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением.

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	1 850 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	132 143
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 541 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	110 119

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.

