

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 17, литера. А, пом. 6-Н, общая площадь 122,3 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001254:1197, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.08.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 17, литера. А, пом. 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

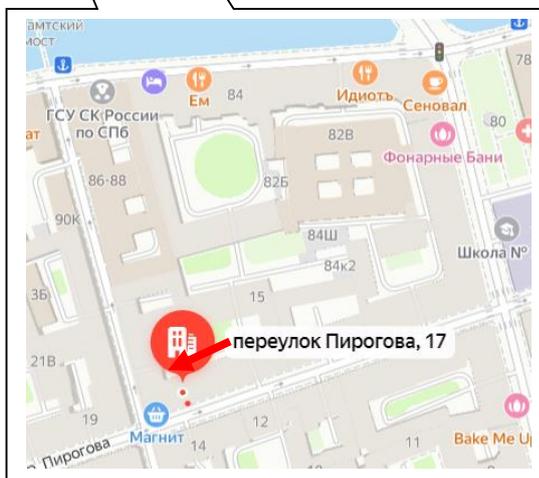
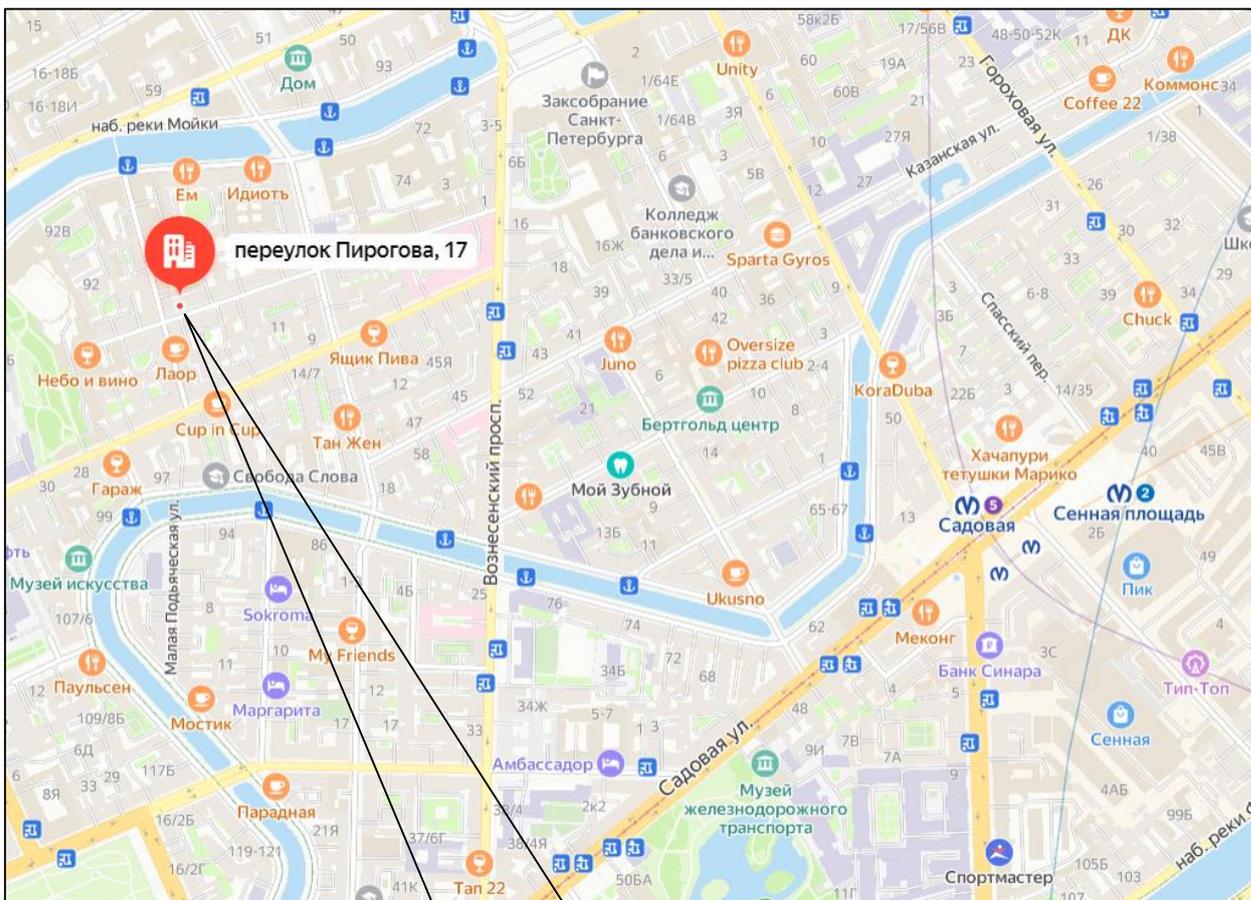


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Множкквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001254:1002
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	2 676,6
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1826
Год последнего капитального ремонта ²	2007
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:

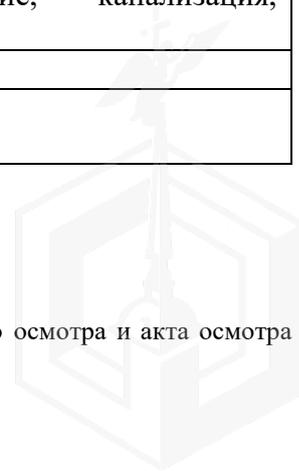
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 17, литера. А, пом. 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001254:1197
Общая площадь, кв. м	122,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	6 окон (направленность на улицу), 2 окна (направленность во двор)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	3,23
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

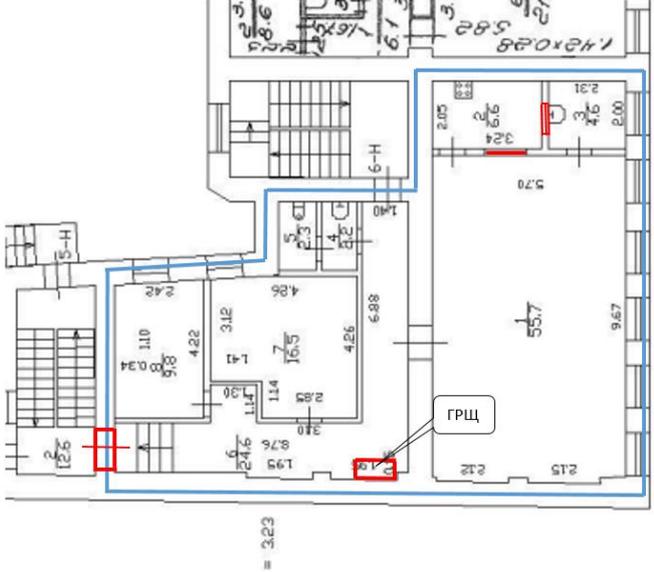
¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

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 осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 25.01.2024.



Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в стене между ч.п 6 пом. 6-Н и ч.п 2 пом. 5-Н оборудован дверной проем и установлена дверь. Оконный проем в перегородке между ч.п 1 и ч.п 2 зашит. В перегородке между ч.п 2 и ч.п 3 оборудован оконный проем. Внешние границы помещения не изменены.</p> <p>В ч.п 6 Находится ГРЩ⁵.</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 наб. Реки Мойки, Фонарным пер., пер. Пирогова, Прачечным пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школа № 255, Мариинский дворец, Городская больница № 28, ГСУ СК России по городу Санкт-Петербургу, Юсуповский дворец, Санкт-Петербургский государственный университет аэрокосмического приборостроения, Консерватория им. Н. А. Римского-Корсакова, Законодательное Собрание Санкт-Петербурга, гостиница «Anastasia», тату-салон «VivoTattoo», салон красоты «Шафран», Фонарные Бани, кафе/рестораны «Сеновал», «Идиотъ», «Ем», «Буфет № 43», магазины «Магнит», «Дикси», «Пятерочка», аптека «Петфарм» и пр.

⁵ Согласно письму Адмиралтейского РЖА № 01-14-604/24-0-1 от 09.02.2024 главный распределительный щит (ГРЩ), расположенный в парадной многоквартирного дома по адресу: пер. Пирогова, д. 17, лит. А, находится в зоне эксплуатационной ответственности управляющей организации ООО «Жилкомсервис № 2 Адмиралтейского района».

Электрический распределительный щит, находящийся в помещении 6-Н по вышеуказанному адресу, обслуживает только данное помещение. Щит не является общим имуществом многоквартирного дома и находится в зоне эксплуатационной ответственности (обслуживания) собственников данного нежилого помещения.

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 автомобилем может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Прачечного пер.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,17 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «ДК Связи» 0,43 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 3, 22, 27.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор через ворота.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-45160060 от 13.02.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-424/24-0-1 от 12.01.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Пирогова, дом 17, 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 охранной зоне (участок ООЗ (32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 374-РЗ от 21.02.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 17, литера А, пом. 6-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

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Окна помещения 6-Н (с улицы)

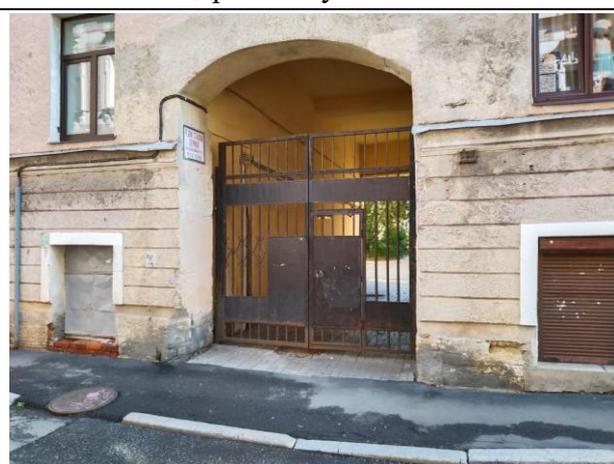


Фото 6

Въезд во двор

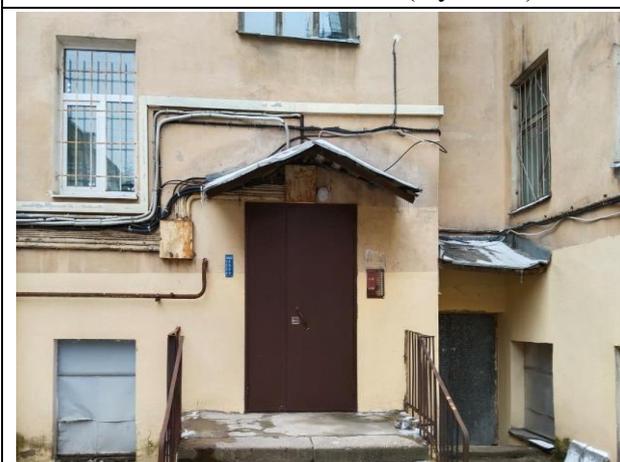


Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Двор





Фото 9

Вход в помещение 6-Н (не указанный на плане)

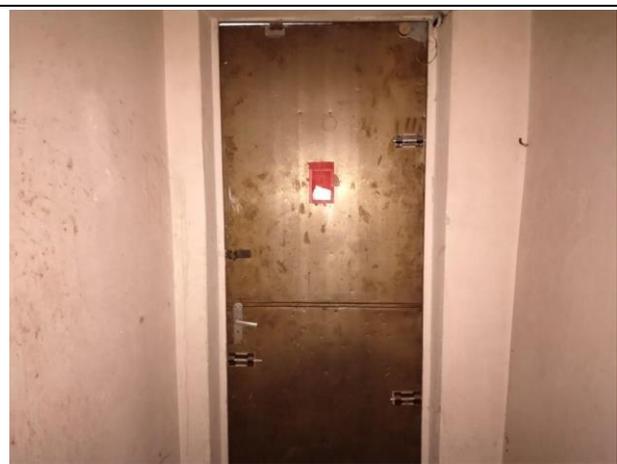


Фото 10

Вход в помещение 6-Н



Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н



Фото 13

Вид помещения 6-Н



Фото 14

Вид помещения 6-Н





Фото 15

Вид помещения 6-Н (ГРЩ)



Фото 16

Вид помещения 6-Н



Фото 17

Вид помещения 6-Н



Фото 18

Вид помещения 6-Н



Фото 19

Вид помещения 6-Н



Фото 20

Вид помещения 6-Н





Фото 21

Вид помещения 6-Н

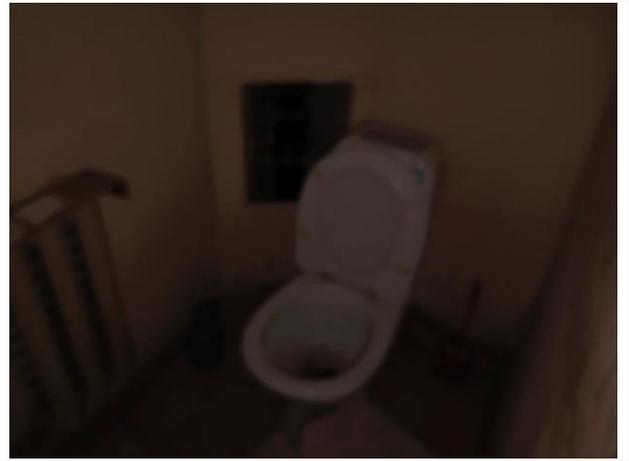


Фото 22

Вид помещения 6-Н



Фото 23

Вид помещения 6-Н



Фото 24

Вид помещения 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «14» августа 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 17, литера. А, пом. 6-Н

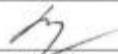
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
6-Н	1	122,3	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: В стене между ч.п 6 пом. 6-Н и ч.п 2 пом. 5-Н оборудован дверной проем и установлена дверь. Оконный проем в перегородке между ч.п 1 и ч.п 2 зашит. В перегородке между ч.п 2 и ч.п 3 оборудован оконный проем.

Внешние границы помещения не изменены.

В ч.п 6 находится ГРЩ.

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 охранное оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Оценочное» - 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 (включая 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 конструкции, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в вестах сопряжения перегородок с плитам перекрытия и заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия); следы протечек и другие пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, затрещины и отрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий пола).

«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 включая восстановления элементов несущих конструкций); отдельные трещины в швах и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытия; отслаивание штукатурки; увеличение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, поврежден, 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 со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 3,23;
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:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	13 310 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	108 831
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	11 091 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	90 692

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.

