

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 27, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 47,5 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001684:2146, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.12.2022.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 27, литера А, помещение 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

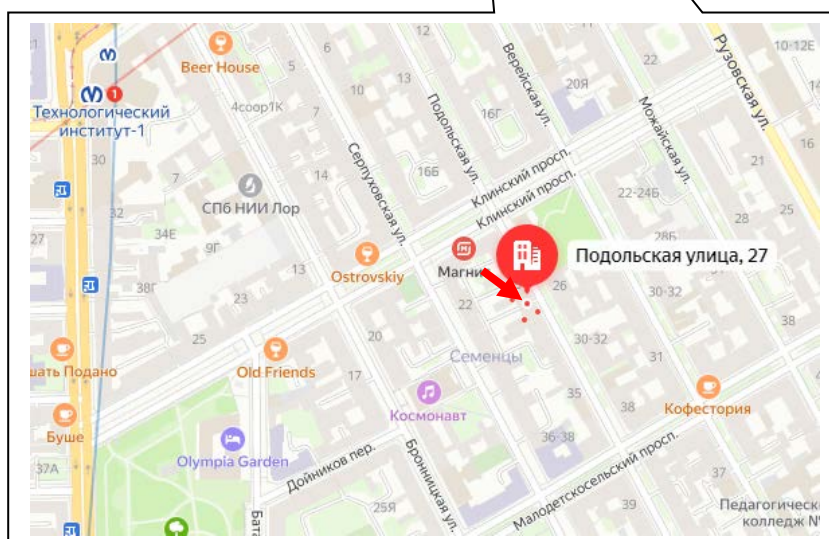
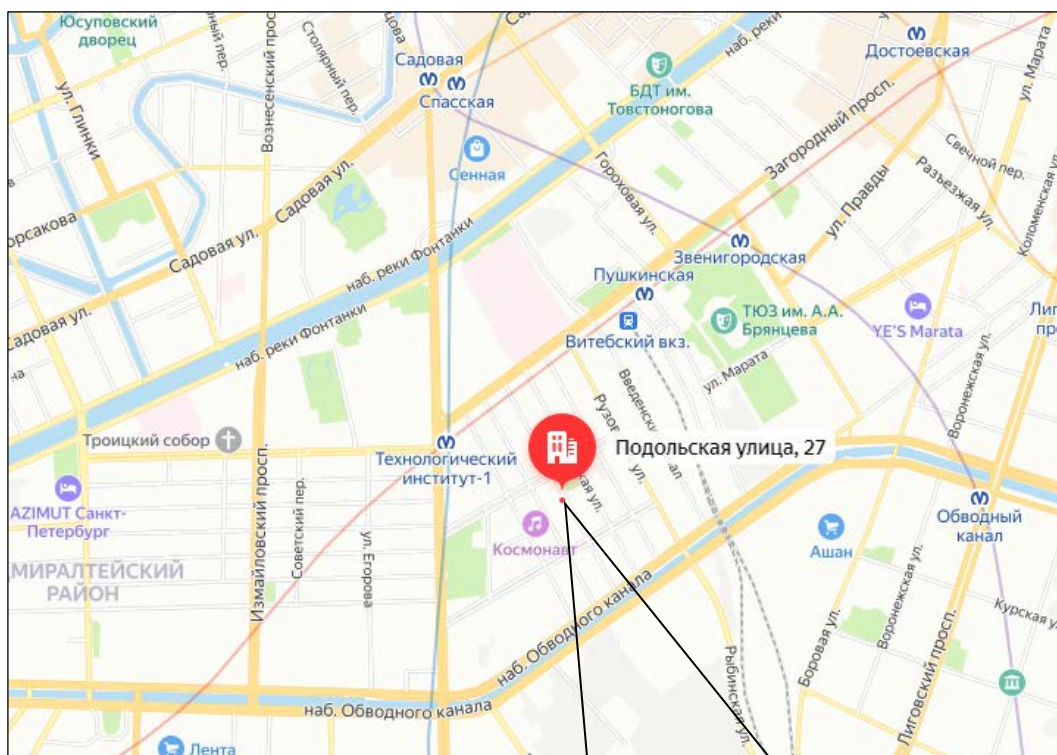


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001684:2006
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	2 803,7
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1917
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	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:

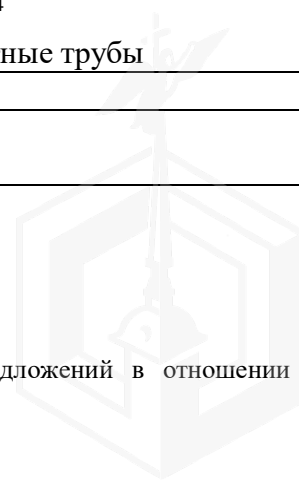
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Подольская, д. 27, литера А, пом. 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001684:2146
Общая площадь, кв. м	47,5
Занимаемый объектом этаж или этажи (согласно Выписке из ЕГРН)	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 окна (направлены во двор)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,9
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение и канализация ⁴ В помещении проходят транзитные трубы
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Согласно интернет-ресурсу <https://rosreestr.ru/>

² Согласно интернет-ресурсу <https://gorod.gov.spb.ru/>

³ Согласно Протоколу № 02 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 25.02.2020.

⁴ Согласно визуальному осмотру 28.12.2022



Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Монтаж разграничительных перегородок с дверными проемами в части помещения № 4, в следствии чего образованны новые части помещения. <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 расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Подольской ул., Серпуховской ул., Клинским пр. и Малодетскосельским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: пункты выдачи Legrand, CDEK, ремонт бытовой техники «DeFacto Coffee», ювелирный амгазин «Даймонд», клиника «Наран», аптека «Шамама», магазин «Магнит», сквер Лидии Клемент 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 Подольской ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,62 км до ст. м. «Технологический институт - 1»
Ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «Вере́йская улица» около 0,5 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусы №№ 225, 262, 290 и троллейбусы №№ 3, 8, 15, 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Въезд во двор 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-001/2022-111011797 от 05.07.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-4407/21-0-1 от 03.06.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 27, 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)).

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания с улицы	Въезд во двор
	
Фото 5	Фото 6
Адресный указатель	Фасад здания со двора



Фото 7

Двор



Фото 8

Двор



Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Окна помещения 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



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 помещения от «28» декабря 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 27, литера А, помещение 6-Н

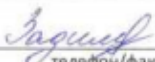
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
6-Н	1	47,5	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Монтаж разграничительных перегородок с дверными проемами в части помещения № 4, в следствии чего образованы новые части помещения.

Внешние границы помещения 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 (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 стес; 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 стес; 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.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на 1 этаже;
3. Расположение в многоквартирном доме;
4. Вход в помещение – отдельный вход со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 0,62 км от ст. м. «Технологический институт - 1»;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, теплоснабжением и канализацией.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	4 270 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	89 895
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 558 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	74 912

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.

