

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 33, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 79,6 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001684:2150, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.04.2023
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 33, литера А, помещение 1-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

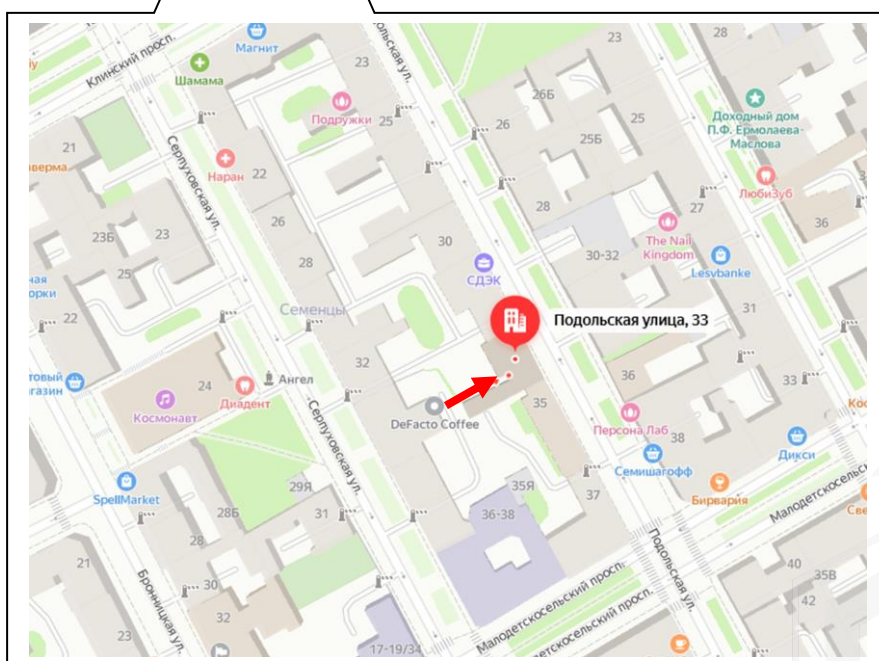
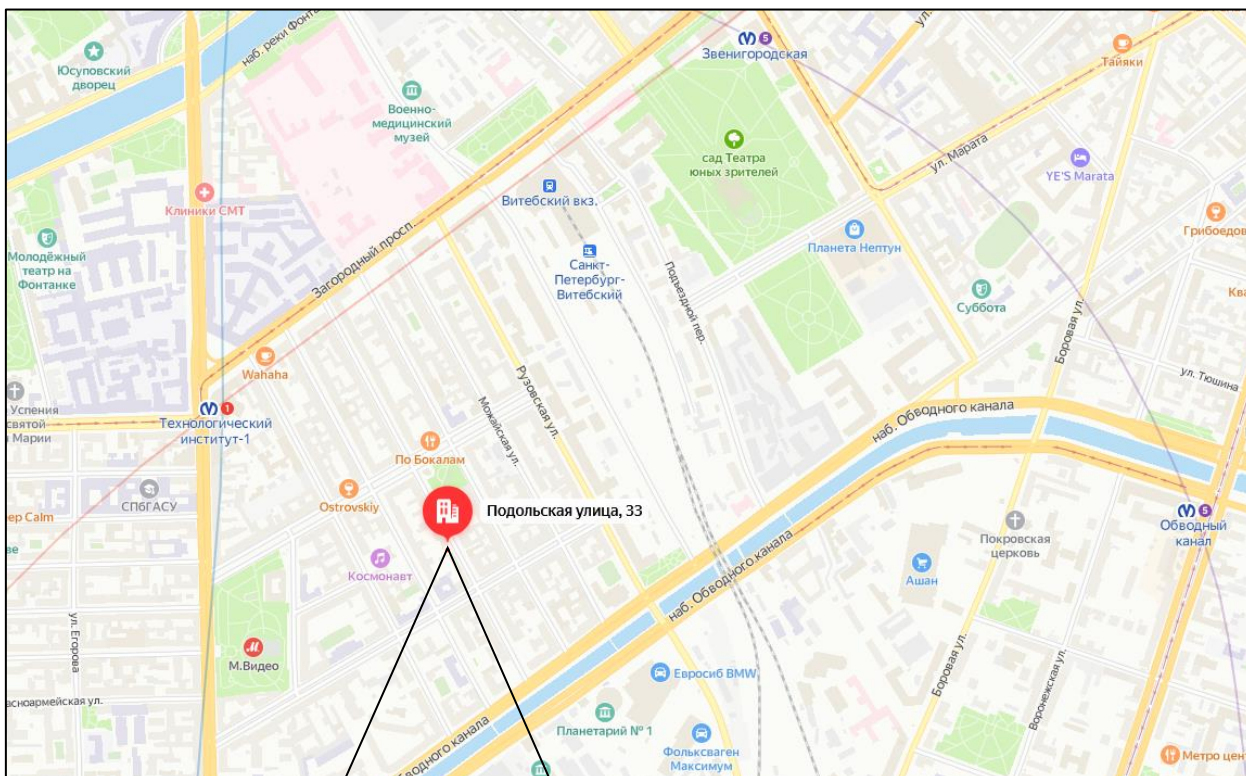



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора, общий со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001684:2008
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	809
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1917
Год последнего капитального ремонта	2008
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя ¹	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

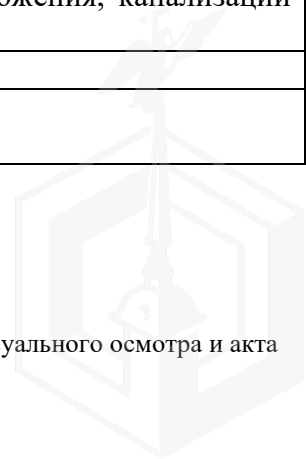
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 33, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001684:2150
Общая площадь, кв. м	79,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 - на улицу, 5 - во двор
Вход	Отдельный со двора, общий со двора
Высота пол – потолок, м	3,10 +/- 0,11 м (данные выписки из ЕГРН)
Инженерные коммуникации ³	Элементы водоснабжения, теплоснабжения, канализации и электроснабжения
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 Наличие элементов инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 04.08.2022



ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «Планетарий номер 1» около 0,4 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 65. До остановки общественного транспорта «Малодетскосельский проспект» около 0,65 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 50, 225, троллейбусов №№ 15, 17.
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-001/2022-127776958 от 28.07.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-18231/22-0-1 от 08.07.2020, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 33, 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Согласно справке Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-9774 от 01.08.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 33, литера А, помещение 1-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2582-РЗ от 24.10.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Подольская ул., д. 33, лит. А, пом. 1-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



2.3.4. Фотографии объекта:



Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Фасад здания со двора





Фото 7

Окна помещения 1-Н (со двора)



Фото 8

Окна помещения 1-Н (с улицы)



Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Вид помещения 1-Н



Фото 11

Вид помещения 1-Н

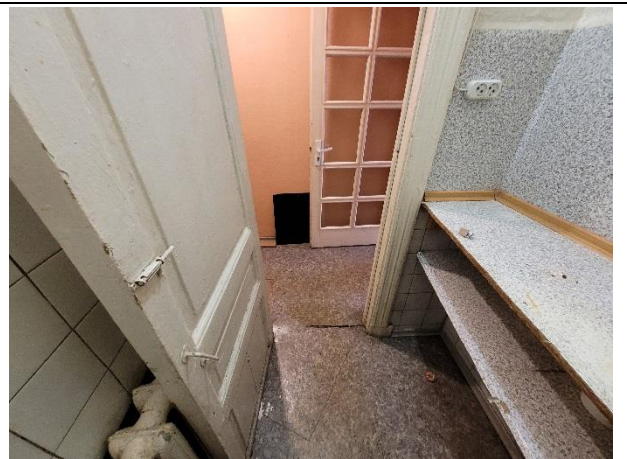


Фото 12

Вид помещения 1-Н





Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н



Фото 15

Вид помещения 1-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н



Фото 17

Вид помещения 1-Н



Фото 18

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «14» апреля 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 33, литера А, помещение 1-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.
1-Н	цоколь	79,6	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора, общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: демонтированы перегородки с дверными проемами между ч.п 2, 3, 4, 6. Защит дверной проем в ч.п. 6. Перегородка между ч.п 6 и ч.п б/н демонтирована.

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-Оценщик
ФИО	Легенцов Артём Алексеевич
Подпись	<i>А. Легенцов</i>
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 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; улаживание поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стены панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнениями 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 общественным и автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора, общий со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на расстоянии 0,71 км от ст. м. «Технологический институт»;
5. Расположение на цокольном этаже многоквартирного дома;
6. 2 окна ориентированы на улицу, 5 окон – во двор;
7. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, теплоснабжения, канализации и водоснабжения.

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)	6 600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	82 915
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	5 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	69 095

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.

