

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 1-3-5, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 123,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001633:1237, подвал

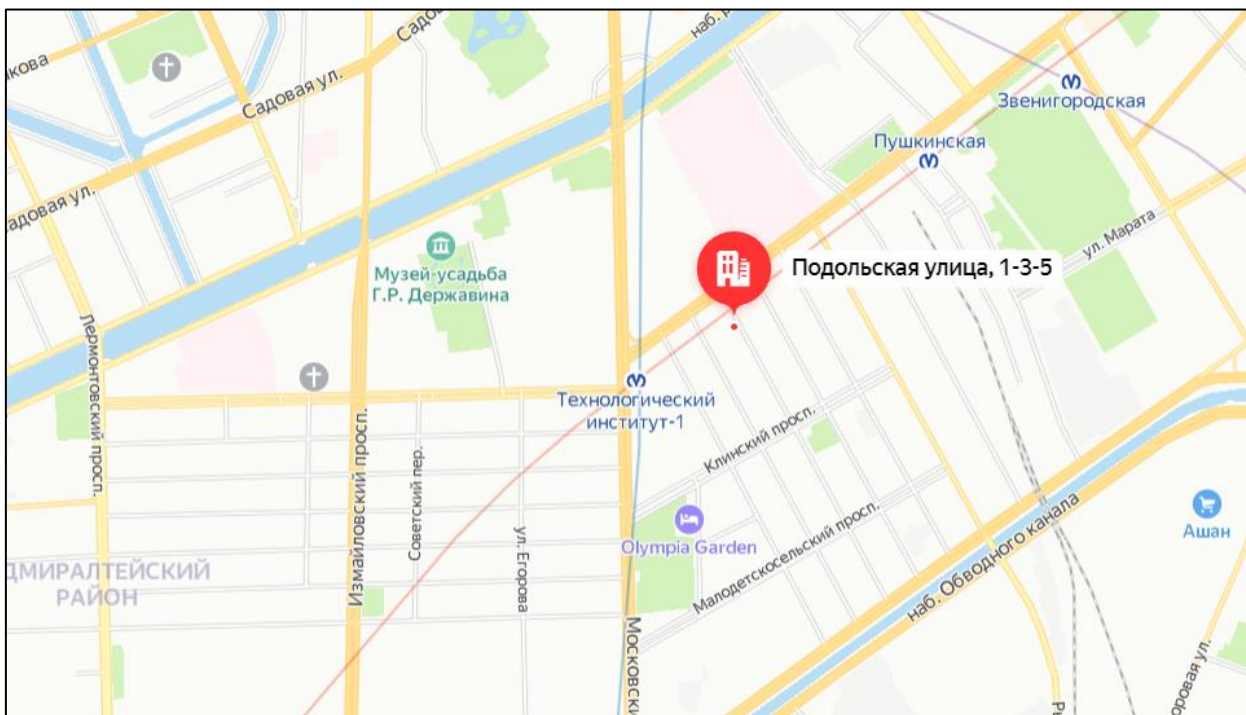
1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 08.08.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

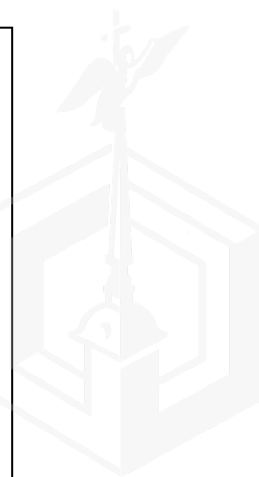
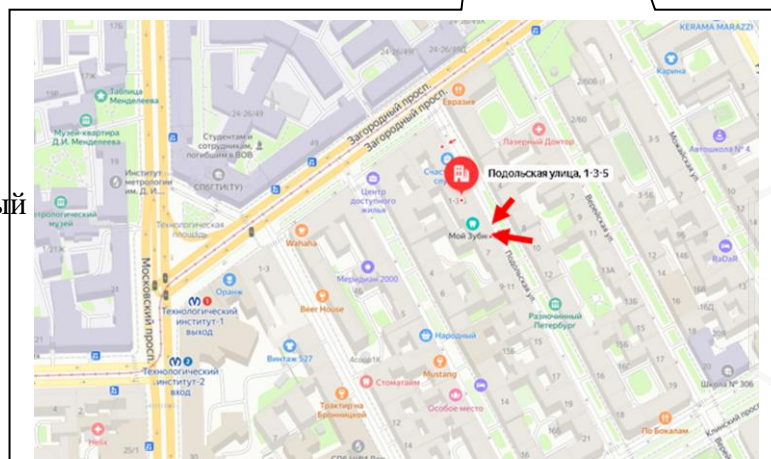
2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 1-3-5, литера А, помещение 7-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:



 – отдельный



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001633:1006
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	8 569,7
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <small>Ошибка! Закладка не определена.</small>	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 1-3-5, литера А, помещение 7-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001633:1237
Общая площадь, кв. м	123,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Неудовлетворительное, помещение частично затоплено
Окна (количество, направленность)	9 окон: 5 во двор (3 окна заложено), 4 на улицу (заложены)
Вход	Отдельный с улицы, общий с улицы
Высота пол – потолок, м ²	2,45 / -1,45
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения, канализации, водоснабжения, теплоснабжения ³ . В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

² По данным Выписки из ЕГРН

³ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 22.06.2023. Наличие теплоснабжения установлено согласно данным визуального осмотра.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: оконные проемы в ч. п. № 1 заложены; оконный проем в ч. п. № 3 заложены; оконные проемы в ч. п. №№ 3 и 5 зашиты. 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 Загородным пр., Подольской ул., Клинским пр., Серпуховской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Санкт-Петербургский государственный технологический институт, гостиница «Samsonov Hotels», стоматологии «Бельведер», «Мой зубной», ипотечное агенство «Центр доступного жилья», школа танцев «Movement», банк «Почта банк», ресторан «Евразия» 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.	0,34 км до ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Верейская улица» составляет 0,19 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 225, 262, 290, троллейбусов №№ 3, 8, 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-001/2023-131543131 от 06.06.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-14028/23-0-1 от 15.06.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 1-3-5, литера А, помещение 7-Н, 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 письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-971 от 23.05.2023 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Подольская ул., д. 1-3-5, литера А, пом. 7-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1769-РЗ от 10.07.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Подольская ул., д. 1-3-5, литера А, пом. 7-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	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Отдельный вход с улицы,
окна помещения 7-Н



Фото 6

Отдельный вход с улицы



Фото 7

Общий вход с улицы



Фото 8

Вход в помещение (общий с улицы)





Фото 9

Вид помещения 7-Н



Фото 10

Вид помещения 7-Н



Фото 11

Вид помещения 7-Н



Фото 12

Вид помещения 7-Н



Фото 13

Вид помещения 7-Н



Фото 14

Вид помещения 7-Н





Фото 15

Вид помещения 7-Н



Фото 16

Вид помещения 7-Н



Фото 17

Вид помещения 7-Н



Фото 18

Вид помещения 7-Н



Фото 19

Вид помещения 7-Н



Фото 20

Вид помещения 7-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «08» августа 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, д 1-3-5, литера А, помещение 7-Н

2. Данные о помещении:

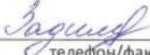
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
7-Н	Подвал	123,2	Не используется	Неудовлетворительное	Отдельный с улицы, общий с улицы	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Оконные проемы в ч. п. № 1 заложены;
- Оконный проем в ч. п. № 3 заложены;
- Оконные проемы в ч. п. №№ 3 и 5 зашиты.

В помещении проходят транзитные трубы. Помещение частично затоплено.

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 и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отлично» – 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. Расположение в зоне жилой и общественно – деловой застройки;
2. Доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная;
3. Расположение в многоквартирном жилом доме;
4. Занимаемый этаж - подвал;
5. Вход в помещение – отдельный с улицы, общий с улицы;
6. Наличие оконных проемов (частично защиты);
7. Состояние помещения – неудовлетворительное;
8. Высота потолков 2,45 м;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, канализацией, водоснабжением, 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	5 650 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	45 860
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 708 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	38 217

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.

