

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Серпуховская, дом 6, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 85,8 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001633:1307, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.10.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Серпуховская, дом 6, литера А, помещение 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

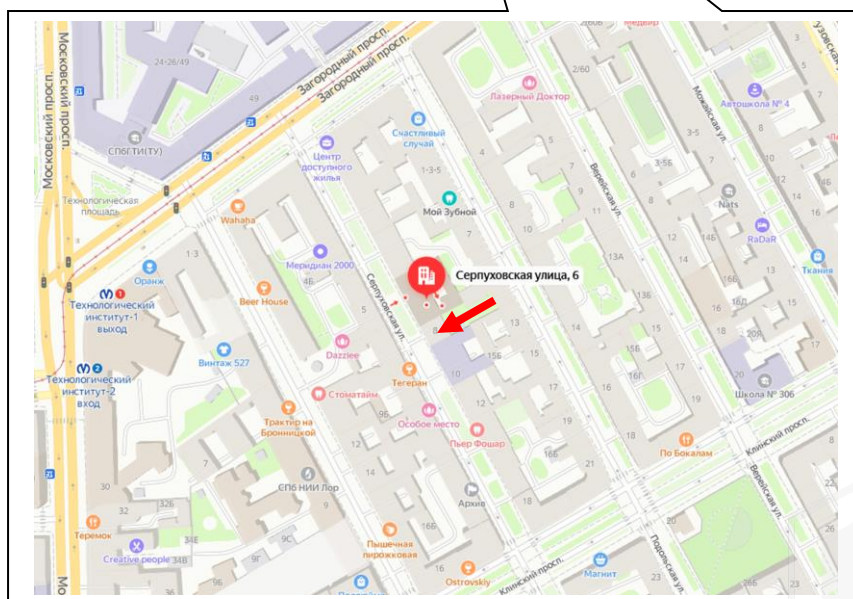
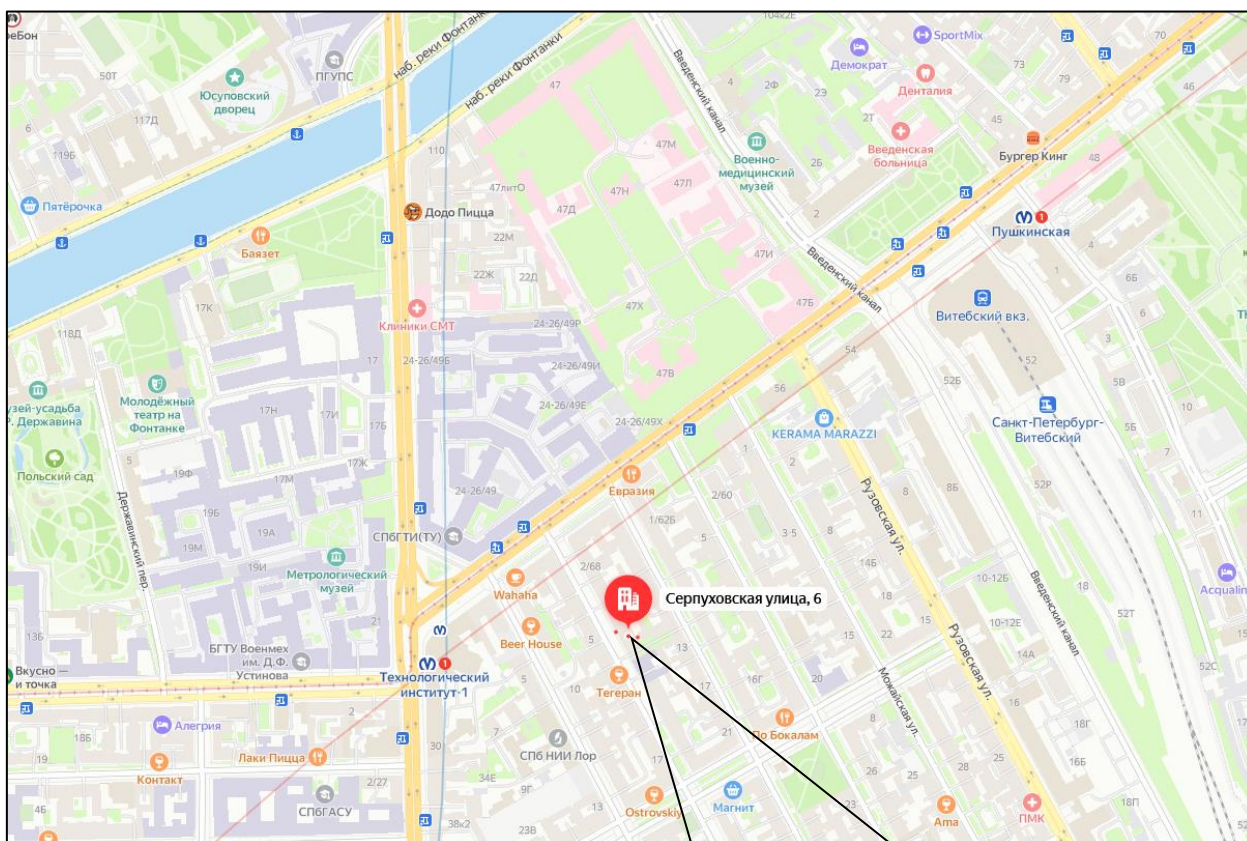


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001633:1011
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	2 996,1
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1902
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
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, улица Серпуховская, дом 6, литера А, помещение 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001633:1307
Общая площадь, кв. м	85,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	4 окна, 1 окно - направленность во двор, 3 окна - направленность на улицу
Вход	Отдельный со двора Отдельный с улицы через приямок (заасфальтирован)
Высота пол – потолок, м	2,7/-1,30 (по данным выписки из ЕГРН)
Инженерные коммуникации	Элементы теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и канализации ³
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 инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 01.11.2021.

<p>Данные о перепланировках</p>	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – вход в помещение с улицы заасфальтирован; – перегородки с дверью между ч.п. 10 и ч.п. 4 демонтированы; – перегородки с дверями между ч.п. 3, ч.п. 9, ч.п. 8, ч.п. 7 демонтированы; – перегородки с дверями между ч.п. 3, ч.п. 5, ч.п. 6 демонтированы; – перегородка с дверным проемом между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтирована. <p>Внешние границы объекта не изменены.</p>
<p>План объекта оценки</p>	

2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Серпуховской ул., Загородным пр., Подольской ул., Клинским пр.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: салоны красоты «Dazzlee», «Косметолог Масленникова Р. А.», «Цаца», стоматологические клиники «One Smile», «Бельведер», «Вивадент», «Стоматайм», ресторан «Тегеран», продуктовые магазины «Народный», «Магнит», «РеалЪ», зоосалон «Chewie», аптеки «Шамма», «Горздрав», кафе «У Толстого», «Кофеварим», «Wahaha», ипотечное агентство «Центр доступного жилья», СПб ГКУ Жилищное агентство Адмиралтейского района, Отдел внесения и регистрации учета граждан, клуб для детей и подростков «Прометей», детские сады №№ 114, 151, школы №№ 5, 306, СПбГТИ (ТУ), СПбГАСУ, Введенская больница, сквер Лидии Клемент, сад Олимпия и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки.</p>

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 ул. Серпуховской.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,32 км до ст. м. «Технологический институт»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Метро Технологический институт», около 0,33 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 225, 262, 290, троллейбусов №№ 3, 15, 17, трамвая № 16.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей ограничена, доступ к отдельному входу со двора в объект оценки осуществляется через распашные ворота с домофоном.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-15433152 от 03.02.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-177/21-0-1 от 03.02.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Серпуховская, дом 6, 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)).

В соответствии с Письмом главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-311 от 12.02.2021 объект недвижимости расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Серпуховская, дом 6, литера А, помещение 3-Н не является объектом гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 249-РЗ от 09.02.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Серпуховская, дом 6, литера А, помещение 3-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

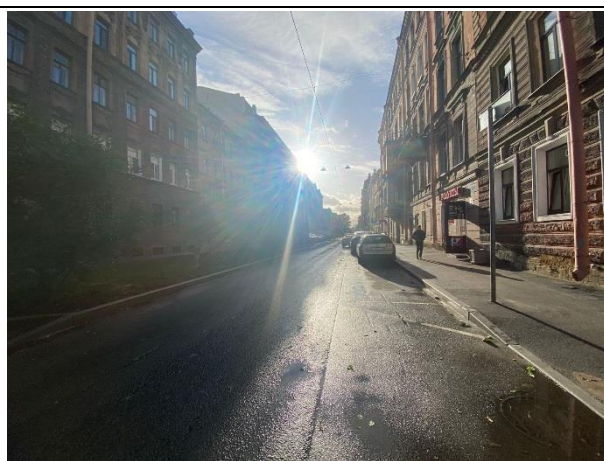


Фото 2

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

Отдельный вход со двора



Фото 8

Окно помещения 3-Н со двора



Фото 9

Заасфальтированный вход с улицы через
приямок в помещение 3-Н. Окна помещения
3-Н с улицы



Фото 10

Вид помещения 3-Н

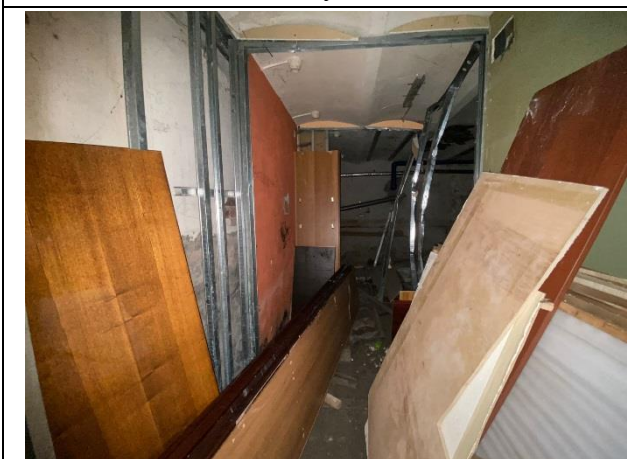


Фото 11

Вид помещения 3-Н

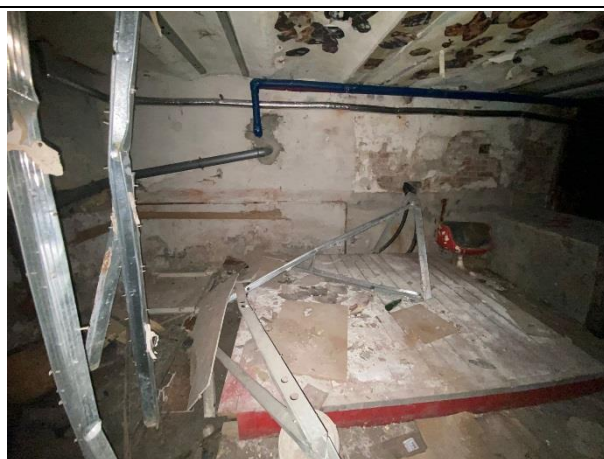


Фото 12

Вид помещения 3-Н





Фото 13

Вид помещения 3-Н



Фото 14

Вид помещения 3-Н



Фото 15

Вид помещения 3-Н

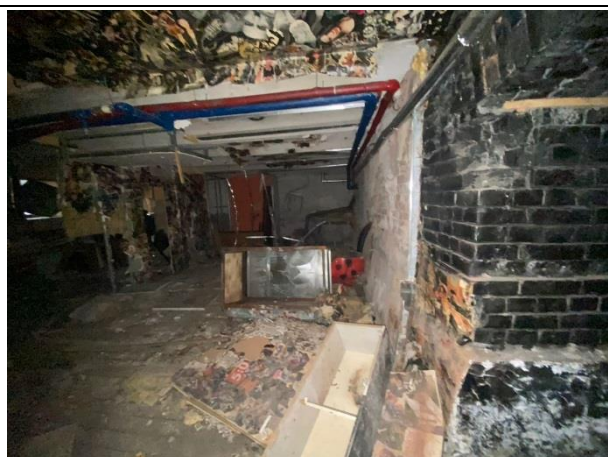


Фото 16

Вид помещения 3-Н



Фото 17

Вид помещения 3-Н



Фото 18

Вид помещения 3-Н



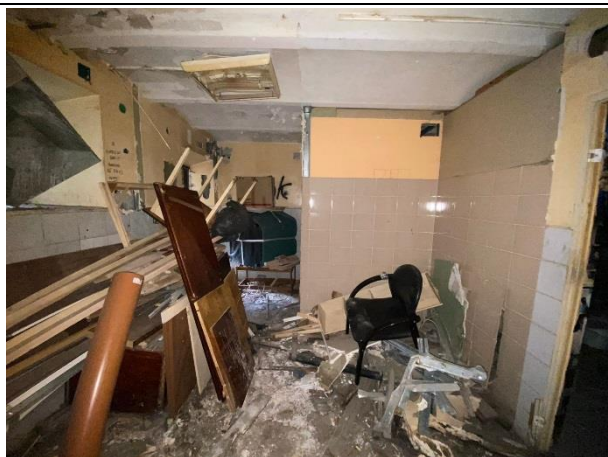


Фото 19

Вид помещения 3-Н



Фото 20

Вид помещения 3-Н



Фото 21

Вид помещения 3-Н

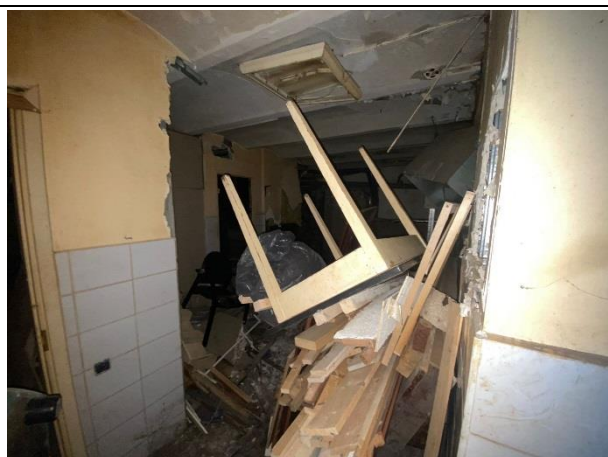


Фото 22

Вид помещения 3-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «12» октября 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Серпуховская, дом 6, литера А, помещение 3-Н

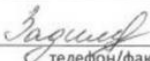
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	Подвал	85,8	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- вход в помещение с улицы заасфальтирован;
- перегородки с дверью между ч.п. 10 и ч.п. 4 демонтированы;
- перегородки с дверями между ч.п. 3, ч.п. 9, ч.п. 8, ч.п. 7 демонтированы;
- перегородки с дверями между ч.п. 3, ч.п. 5, ч.п. 6 демонтированы;
- перегородка с дверным проемом между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтирована.

Внешние границы объекта 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 охраняемым 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; 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 шпаклевка 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 подвале;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Наличие оконных проемов, ориентированных на улицу и во двор;
6. Расположение на расстоянии 0,32 км от ст. м. «Технологический институт»;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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	4 950 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	57 692
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 125 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	48 077

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.

