

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая улица, дом 13, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 35,5 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001240:1627, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.01.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая улица, дом 13, литера А, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

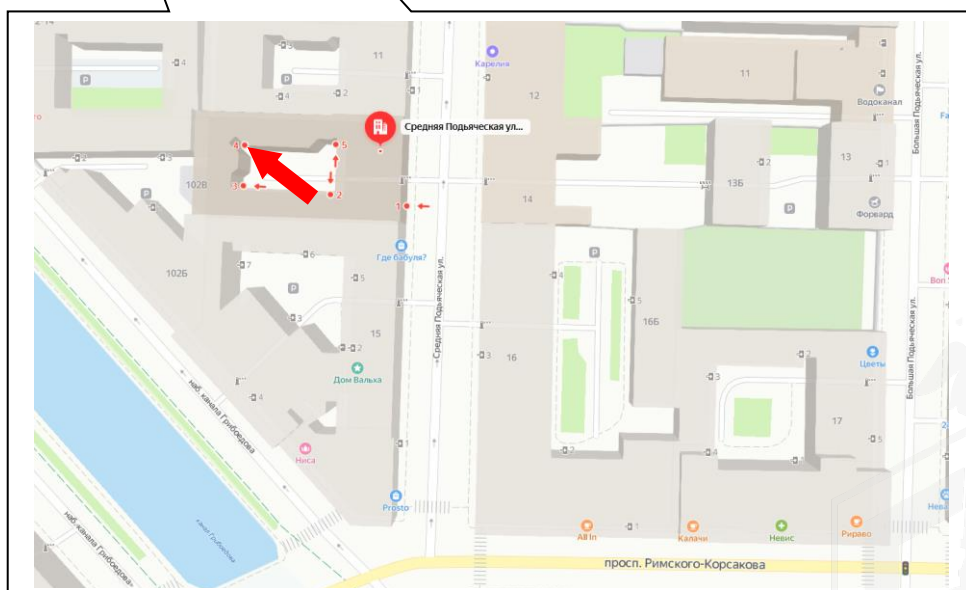
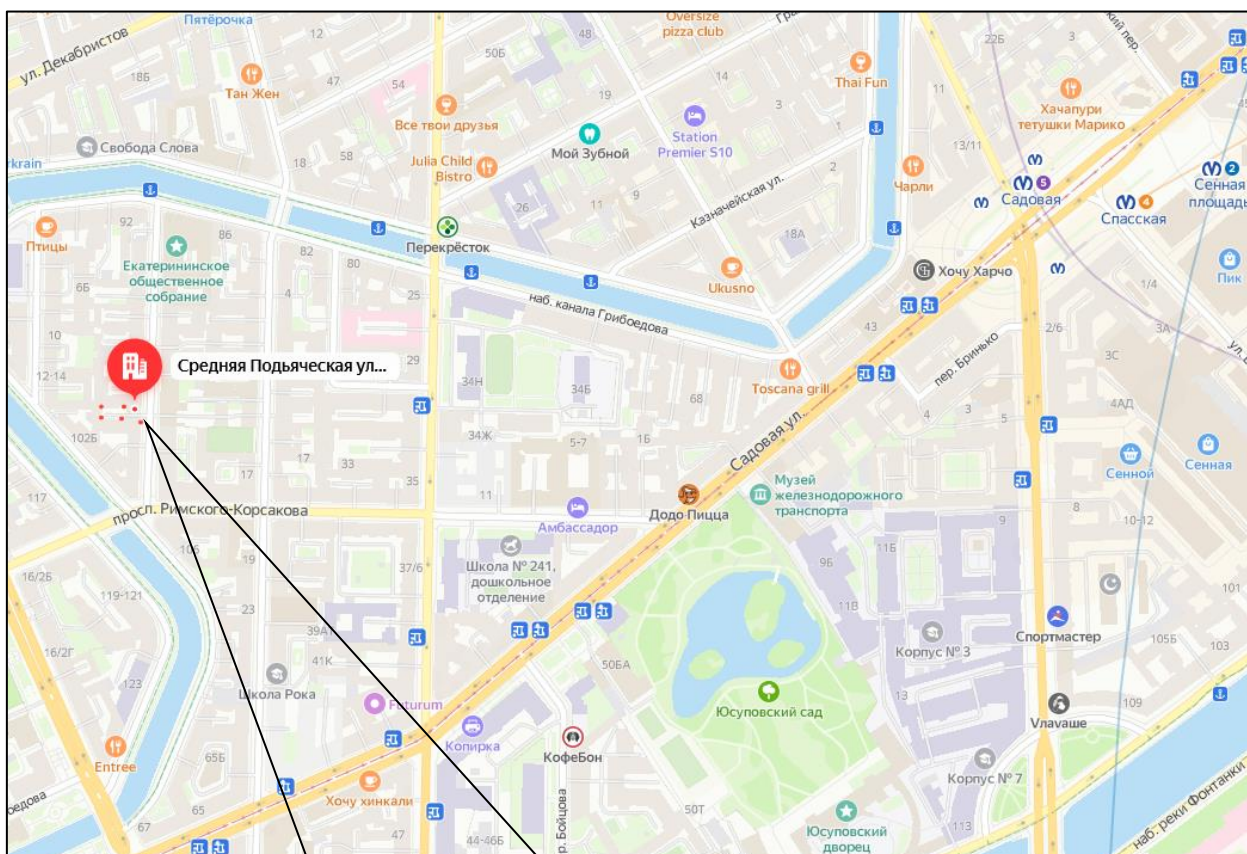


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Множкквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001240:1500
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 335,7 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	2009 (https://gorod.gov.spb.ru/)
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал / цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (https://gorod.gov.spb.ru/).

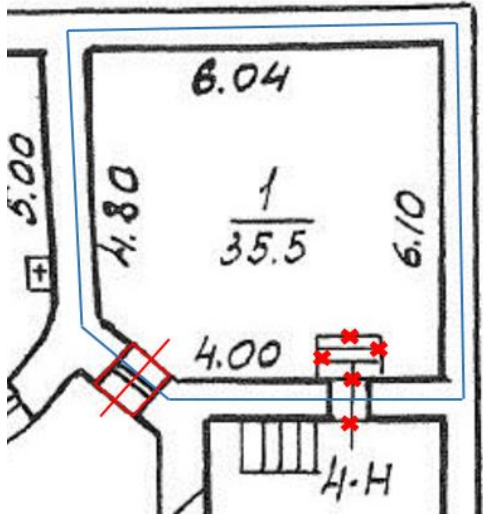
2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая улица, дом 13, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001240:1627
Общая площадь, кв. м	35,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют (оконный проем переоборудован в дверной)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,53– по данным выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение ¹ , теплоснабжение. ² В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Наличие электроснабжения и водоснабжения установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 13.09.2021

² Наличие теплоснабжения установлено согласно данным визуального осмотра

Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - вход в помещение с лестничной клетки заложен; - оконный проем переоборудован в дверной, установлена металлическая дверь. <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, ограничено Средней Подьяческой ул., Малой Подьяческой ул., наб. канала Грибоедова, просп. Римского-Корсакова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: дом ребенка № 13, поликлиника № 27, центр повышения квалификации, школа № 256, школа № 241, детская стоматология № 6, консерватория им. Римского Корсакова, продуктовый магазин «Красное&Белое», пункт выдачи «Wildberries», булочная Ф. Вольчека, кофейня Парадная, салон красоты «Инь-Ян», кальян-бар «Vintage Lounge», библиотека Старая Коломна, социальный фонд РФ, Никольский сад, Никольский Морской собор и др.
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 Средней Подьяческой ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,97 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,36 км до остановки общественного транспорта «Проспект Римского-Корсакова, 35». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 262
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-002/2021-108320241 от 19.08.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-5145/21-0-1 от 30.06.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая улица, дом 13, 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)).

В соответствии с письмом Главного управления МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-31873 от 28.09.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая улица, дом 13, литера А, помещение 4-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2842-РЗ от 09.12.2021, Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая ул., д. 13, литера А, пом. 4-Н на оцениваемое помещение, выявлены следующие обременения (ограничения):

- 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

Въезд во двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Оконный проем, переделанный в отдельный вход со двора



Фото 8

Вид помещения 4-Н





Фото 9

Вид помещения 4-Н



Фото 10

Вид помещения 4-Н



Фото 11

Вид помещения 4-Н



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «18» января 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая улица, дом 13, литера А, помещение 4-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.
4-Н	цокольный этаж	35,5	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- вход в помещение с лестничной клетки заложен;
- оконный проем переоборудован в дверной, установлена металлическая дверь.

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Дементьева Т. И.
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, оснащён 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 проёмов; 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 проёмов; 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 проёмов 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на цокольном этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 0,97 км от ст. м. «Садовая»;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	2 380 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	67 042
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 983 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	55 869
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 380 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 983 333

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.

