

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Лени Голикова, дом 3, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 212,1 кв. м, кадастровый номер 78:15:0843201:1903, подвал

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.10.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

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

2.1. Карта местоположения объекта:

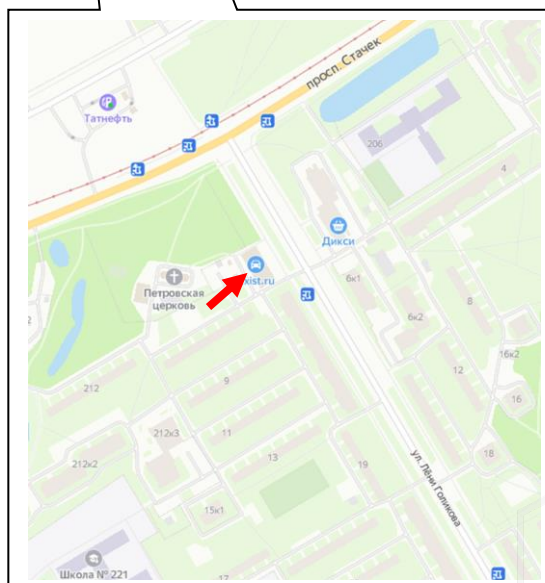
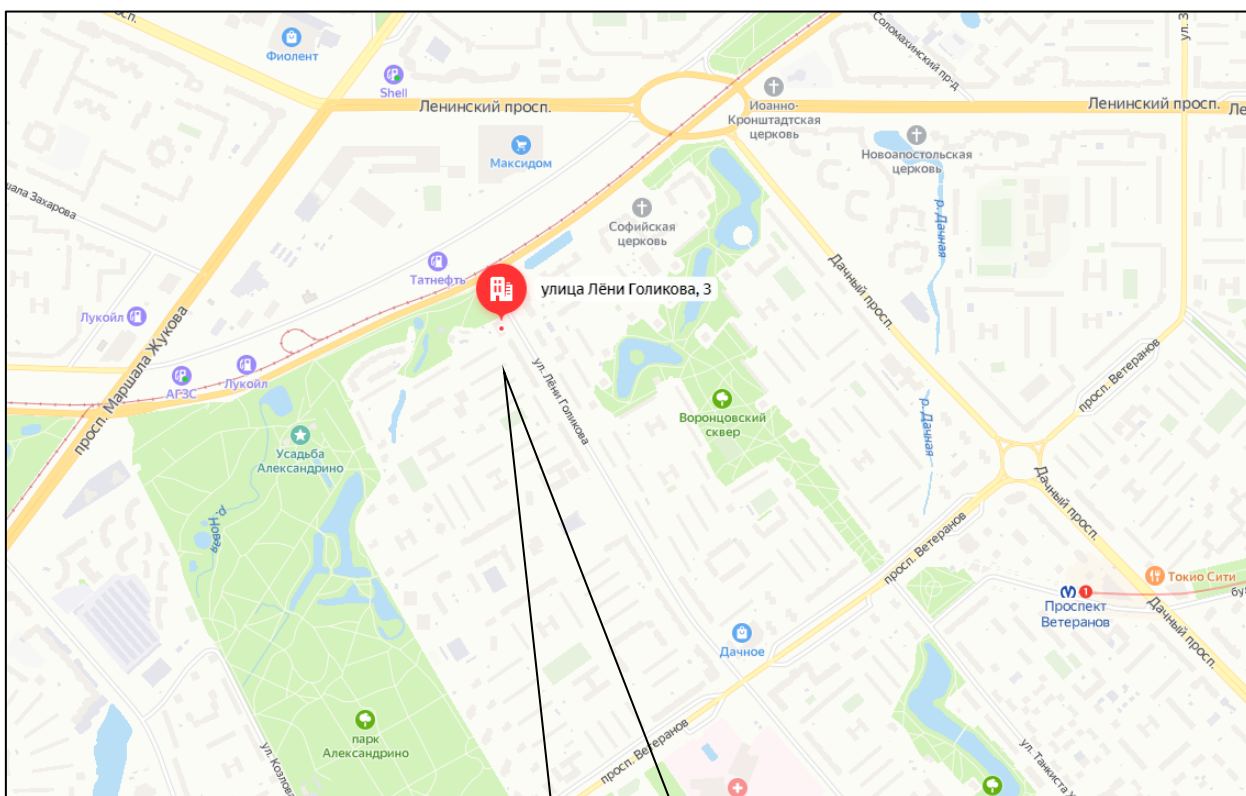



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:15:0843201:1025
Общая площадь, кв. м ¹	1 207,3
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1971
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	2
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

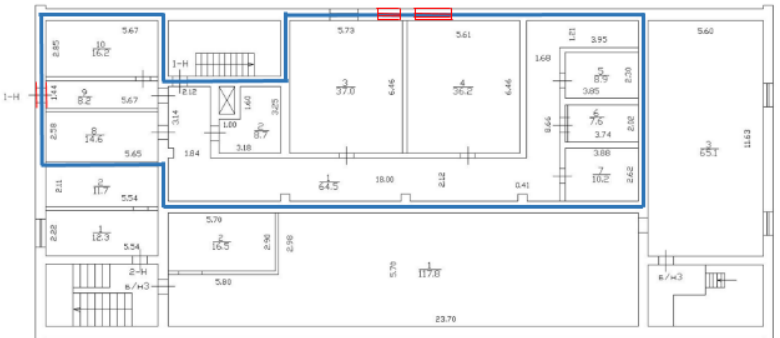
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Лени Голикова, дом 3, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:15:0843201:1903
Общая площадь, кв. м	212,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 окна (направленность во двор)
Вход	Общий со двора, отдельный вход через загрузочное окно заложен кирпичом
Высота пол – потолок, м ³	2,20 /-1,50
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация ⁴
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

² По данным визуального осмотра

³ По данным выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 19.10.2021

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: вход в помещение через загрузочное окно заложен, в ч. п. 3 оборудован оконный проем, в ч. п. 4 оборудован оконный проем. Внешние границы объекта не изменены. В ч. п. 2 находится выход из грузового лифта.
План объекта оценки	<p style="text-align: right;">План подвала h = 2.20 -h = 1.50</p> 

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен объект оценки, находится в квартале, ограниченном пр. Ветеранов, пр. Стачек, ул. Лени Голикова, ул. Козлова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены продуктовый магазин «Дикси», пункт выдачи «Wildberries», почтовое отделение, ГБУДО Дворец детского и юношеского творчества Кировского района Санкт-Петербурга, детский сад № 38, школы №№ 221, 654, Петровская церковь, гостиница «Уют», АЗС «Татнефть», ресторан «Тан Жен», Воронцовский сквер 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 ул. Лени Голикова
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,7 км до ст. м. «Проспект Ветеранов»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Улица Лени Голикова, 7» около 0,1 км и до остановки общественного транспорта «Улица Лени Голикова» около 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 20, 108, 162, 200, 210, 401, 484, 487, трамваев №№ 36, 52, маршрутных такси №№ К-401А, К-650А
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-002/2021-89182862 от 17.07.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-8364/21-0-1 от 12.10.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Лени Голикова, дом 3, 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 (участок ЗРЗ (15)09).

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-35432 от 28.10.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д. 3, литера А, пом. 1-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2903-РЗ от 16.12.2021, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, дом 3, литера А, помещение 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	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Подъездные пути и фасад здания с улицы



Фото 4

Фасад здания со двора



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Общий вход со двора



Фото 7

Вход в помещение 1-Н



Фото 8

Вид помещения 1-Н





Фото 9

Вид помещения 1-Н



Фото 10

Вид помещения 1-Н



Фото 11

Вход в помещение 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



Фото 19

Вид помещения 1-Н



Фото 20

Вид помещения 1-Н





Фото 21

Вид помещения 1-Н



Фото 22

Вид помещения 1-Н



Фото 23

Вид помещения 1-Н



Фото 24

Вид помещения 1-Н



Фото 25

Вид помещения 1-Н



Фото 26

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «10» октября 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Лени Голикова, дом 3, 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	подвал	212,1	не используется	удовлетворительное	общий со двора	+	+	+	+

В ч.п. 2 находится выход из грузового лифта.

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- вход в помещение через загрузочное окно заложен,
- в ч.п. 3 оборудован оконный проем,
- в ч.п. 4 оборудован оконный проем.

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 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; 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. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в подвале нежилого здания;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Отсутствие полноценных оконных проемов;
6. Расположение на расстоянии 1,7 км от ст. м. «Проспект Ветеранов»;
7. Высота потолков - 2,2 м;
8. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением, водоснабжением, канализацией.

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	6 440 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	30 363
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 366 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	25 303

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.

