

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пограничника Гарькавого, дом 36, корпус 1, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 47,8 кв.м, кадастровый номер 78:40:0008480:10409, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 19.01.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пограничника Гарькавого, дом 36, корпус 1, литера А, помещение 8-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

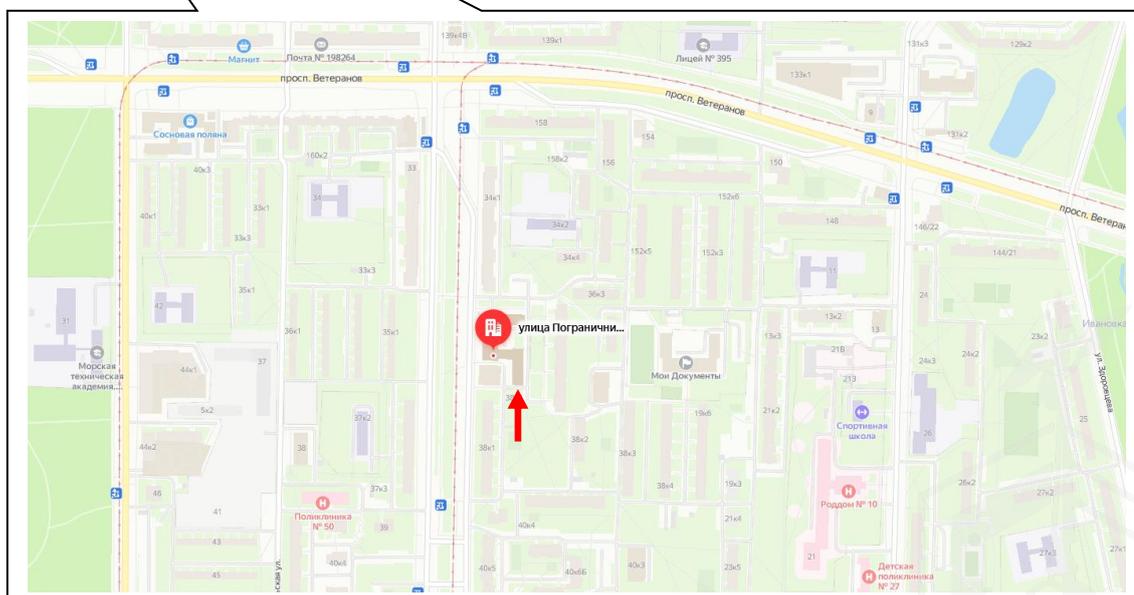
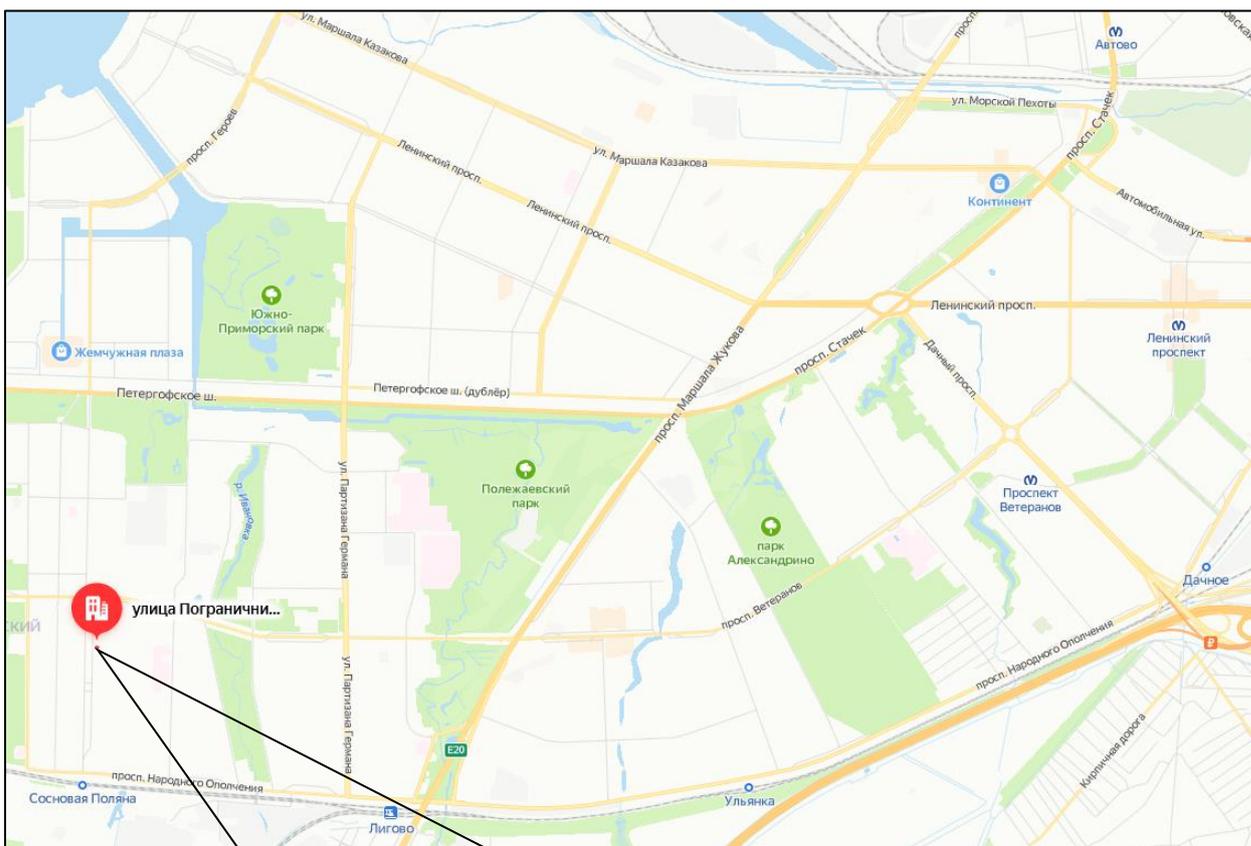


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:40:0008480:3035
Материал	Крупнопанельный
Общая площадь, кв. м	4 229,6 (данные https://pkk.rosreestr.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1969
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	3
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта https://dom.mingkh.ru/

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Пограничника Гарькавого, дом 36, корпус 1, литера А, помещение 8-Н
Кадастровый номер объекта	78:40:0008480:10409
Общая площадь, кв. м	47,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное (в результате проведения визуального осмотра установлены следы затопления помещения)
Окна (количество, направленность)	Нет
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок (по данным выписки из ЕГРН), м	1,75 / -1,10
Инженерные коммуникации	В помещении проходят транзитные трубы. Теплоснабжение, электроснабжение, канализация ¹
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 09.09.2021

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы объекта не изменены.
План объекта оценки	

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, ограничено пр. Ветеранов, пр. Народного Ополчения, ул. Тамбасова, ул. Пограничника Гарькавого
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Спортшкола Красносельского района, стоматологическая клиника «Дунай», продуктовые магазины: «Продукты Ермолино», «Пятерочка», «Магнит», «Продукты», «Удачный», «Технолог»; детские сады №№ 3, 7, 32, 34, 37, школы №№ 678, 242, 285, гимназия № 505, роддом № 10, детская поликлиника № 27, поликлиника № 50, отделение Сбербанка, диагностический центр «Инвитро», МФЦ «Мои документы», парк «Сосновая Поляна» 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. Пограничника Гарькавого
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	6,5 км до ст. м. «Проспект Ветеранов»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Улица Пограничника Гарькавого, 43». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 130, 163, 203, 229, 333.
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-002/2021-84677866 от 09.07.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-6634/21-0-1 от 17.08.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пограничника Гарькавого, дом 36, корпус 1, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1921 от 28.07.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пограничника Гарькавого, дом 36, корпус 1, литера А, помещение 8-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2904-РЗ от 16.12.2021, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пограничника Гарькавого, д. 36, корп. 1, литера А, пом. 8-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

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	Фото 4
Фасад здания	Фасад здания



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Общий вход со двора



Фото 7

Вход в помещение 8-Н



Фото 8

Вид помещения 8-Н



Фото 9

Вид помещения 8-Н



Фото 10

Вид помещения 8-Н





Фото 11

Вид помещения 8-Н



Фото 12

Вид помещения 8-Н



Фото 13

Вид помещения 8-Н



Фото 14

Вид помещения 8-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «19» января 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Пограничника Гарькавого, д. 36, корп. 1, лит. А, пом. 8-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.
8-Н	подвал	47,8	не используется	удовлетворительное	общий со двора	+	+	-	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. В помещении проходят транзитные трубы.

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, 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 воздушные; 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;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 6,5 км от ст. м. «Проспект Ветеранов»;
6. Отсутствие оконных проемов;
7. Высота потолков – 1,75 м;
8. Наличие следов затопления;
9. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением, 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)	2 210 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	46 234
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 841 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	38 529

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.

