



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001712:1243
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	3 532,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1881
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	7
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Подольская, д. 44, литера. А, пом. 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001712:1288
Общая площадь, кв. м	54,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 (по данным из ЕГРН) Цоколь (по данным визуального осмотра) <sup>3</sup>
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	6 окон, направленность во двор
Вход	Общий со двора <sup>4</sup>
Высота пол – потолок, м	2,52 / -0,48
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация <sup>5</sup>
Текущее использование	Не используется

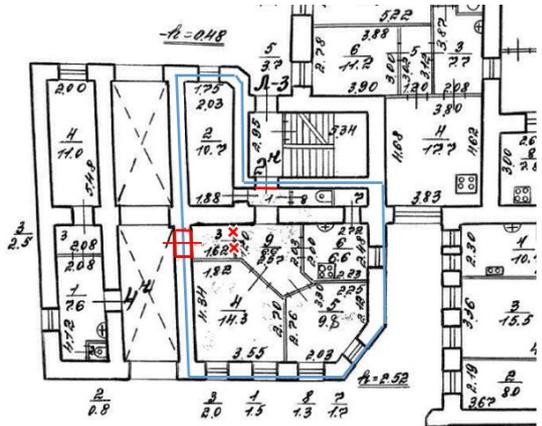
<sup>1</sup> По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

<sup>2</sup> По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

<sup>3</sup> Согласно Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2024-92555855 от 02.04.2024 помещение 2-Н расположено на 1 этаже. Согласно плану помещения из данной Выписки, заглубление - 0,48 м, что соответствует данным визуального осмотра, т.е. фактически помещение расположено на цокольном этаже.

<sup>4</sup> Вход в помещение осуществляется через оборудованный вход из-под арки (вход с ЛК заложен).

<sup>5</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 01.04.2024.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Перегородка между ч.п 3 и ч.п 9 демонтирована. Вход в помещение с ЛК заложен. В ч.п 3 оборудован новый вход в помещение из-под арки. Внешние границы помещения не изменены. В ч.п 8 установлено сантехническое оборудование (душ), в ч.п 8 установлено сантехническое оборудование (раковина).
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, находится в квартале, ограниченном Верейской ул., Подольской ул., Малодетскосельским пр. и наб. Обводного Канала
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Институт проблем региональной экономики, АО НПФ Меридиан, Доходный дом Людовых, школа бокса № 1, детские сады №№ 101, 159, школы: №№ 317, 522, пансионат «Уютный уголок», кафе/рестораны: «Кофестория», «La guardia», «Zigmund», магазины «Дикси», «Продукты», «Риф», «Семишагофф», пункт выдачи СДЭК, гостиница «Апартаменты на Верейской 31» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) 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.	0,9 км до ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Планетарий номер 1» 0,29 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 65.
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-001/2024-92555855 от 02.04.2024, на рассматриваемое помещение ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-43-7473/24-0-1 от 03.04.2024, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 44, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 823-РЗ от 11.04.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Подольская, д. 44, литера А, пом. 2-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

### 2.3.4. Фотографии объекта:

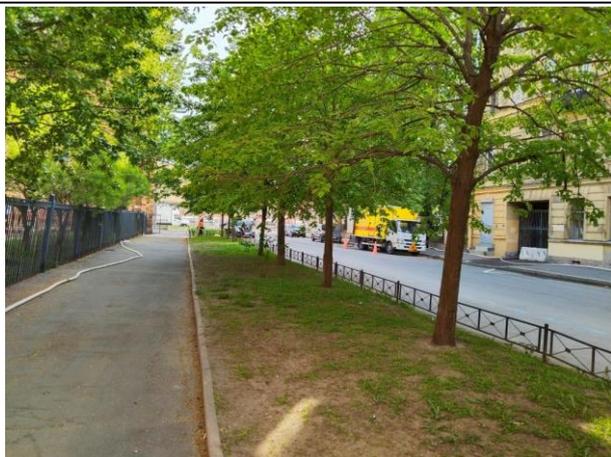
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Окна помещения 2-Н



Фото 8

Окно помещения 2-Н



Фото 9

Отдельный вход из-под арки  
(несанкционированный)



Фото 10

Общий вход со двора





Фото 11

Вход в помещение из парадной (заложен)



Фото 12

Вид помещения 2-Н



Фото 13

Вид помещения 2-Н (заложенный вход в помещение из парадной)



Фото 14

Вид помещения 2-Н



Фото 15

Вид помещения 2-Н



Фото 16

Вид помещения 2-Н





Фото 17

Вид помещения 2-Н



Фото 18

Вид помещения 2-Н



Фото 19

Вид помещения 2-Н



Фото 20

Вид помещения 2-Н



Фото 21

Вид помещения 2-Н



Фото 22

Вид помещения 2-Н





Фото 23

Вид помещения 2-Н



Фото 24

Вид помещения 2-Н



Фото 25

Вид помещения 2-Н



Фото 26

Вид помещения 2-Н



Фото 27

Вид помещения 2-Н



Фото 28

Вид помещения 2-Н





Фото 29

Вид помещения 2-Н



Фото 30

Вид помещения 2-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «20» мая 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Подольская, д. 44, литера. А, пом. 2-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
2-Н	1 (по ЕГРН) Цоколь (фактически)	54,5	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: Перегородка между ч.п 3 и ч.п 9 демонтирована. Вход в помещение с ЛК заложен. В ч.п 3 оборудован новый вход в помещение из под арки. Внешние границы помещения не изменены.

Вход в помещение осуществляется через оборудованный вход из под арки (вход с ЛК заложен).

В ч.п 8 установлено сантехническое оборудование (душ), в ч.п 8 установлено сантехническое оборудование (раковина).

Согласно Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2024-92555855 от 02.04.2024 помещение 2-Н расположено на 1 этаже. Согласно плану помещения из данной Выписки, заглубление - 0,48 м, что соответствует данным визуального осмотра, т.е. фактически помещение расположено на цокольном этаже.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

<sup>1</sup> «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 охраным 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. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение на цокольном этаже многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – общий со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 0,9 км от ст. м. «Технологический институт»
7. Кабинетная планировка;
8. Наличие оконных проемов;
9. 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:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	7 590 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	139 266
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	6 325 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	116 055

В связи со сложной 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.

Существенное влияние на экономику в целом и рынок коммерческой недвижимости в частности оказывает частое повышение ЦБ РФ ключевой ставки. Повышение ключевой ставки приводит к увеличению процентных ставок по ипотечным кредитам и другим кредитным продуктам, что означает большие затраты для покупателей недвижимости. Повышение доходности облигаций и ставок по депозитам дает возможность инвесторам уходить с рынка недвижимости, вкладываясь с меньшими рисками в финансовые активы (вклады, депозиты, ОФЗ и т.п.).

Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

