

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Подольская улица дом 42, литера А, помещение 1-Н общая площадь 167,9 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001712:1135, подвал**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.09.2023.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская улица дом 42, литера А, помещение 1-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

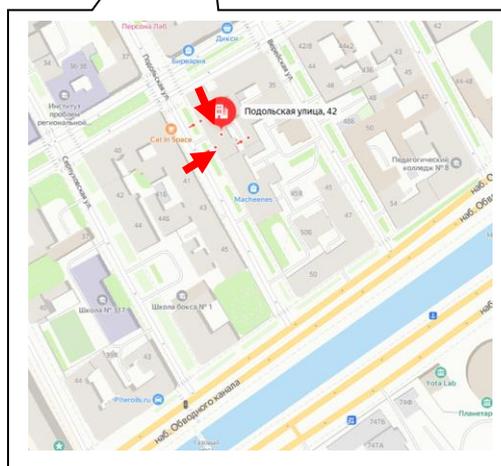
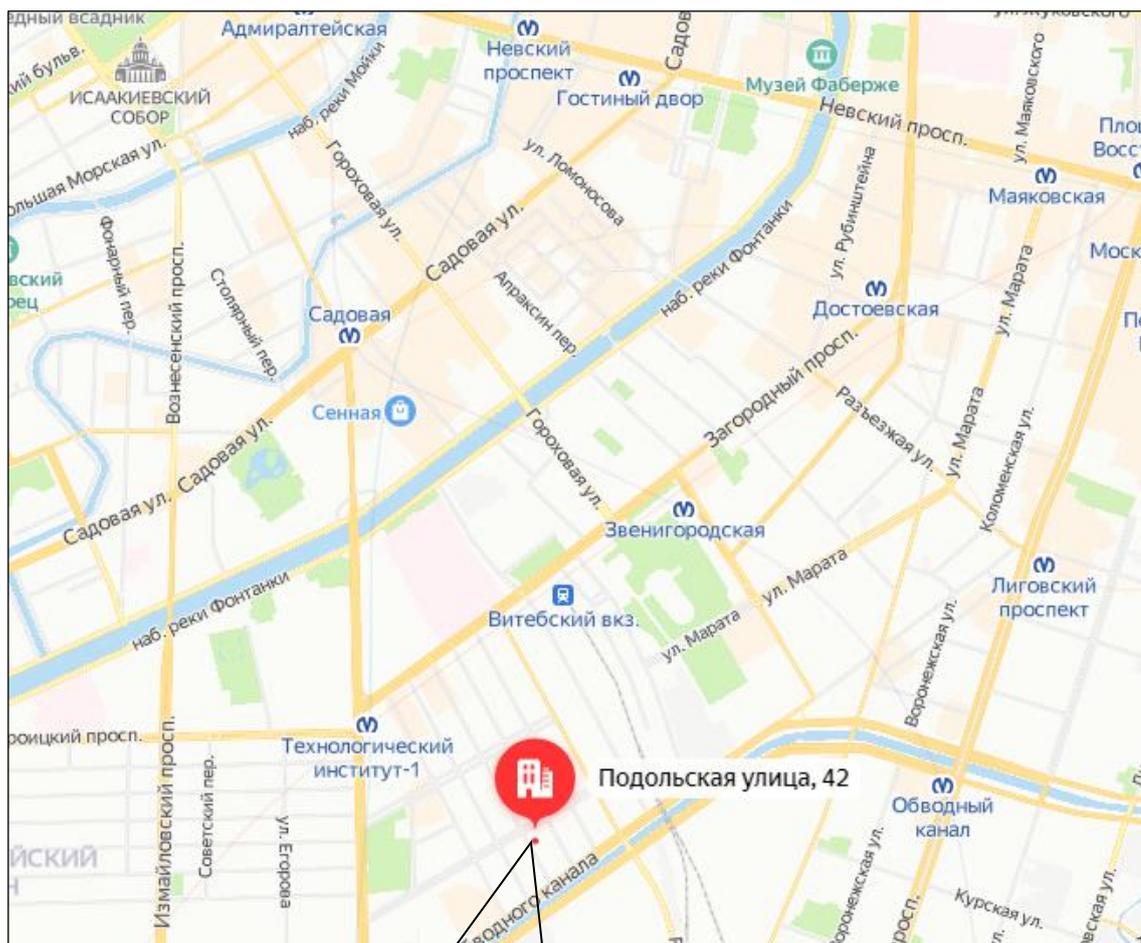


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – общий с улицы и отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001712:1006
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 269 кв. м
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1878
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, Подольская улица дом 42, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001712:1135
Общая площадь, кв. м	167,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	10 окон, 6 окон - направленность на улицу, 4 окна – направленность во двор (2 защиты).
Вход	Общий с улицы и отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,38/-1,00 (по данным выписки из ЕГРН); высота потолка в ч.п. № 11 – 1,6 (согласно данным визуального осмотра)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация ³ . В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного	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 04.08.2022.

	Подольской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,9 км до ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Планетарий номер 1». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 65.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор осуществляется через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-70841904 от 12.05.2022, на рассматриваемое помещение ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-43-9181/22-0-1 от 07.04.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 42, 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)).

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-3230 от 22.03.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург Подольская ул., дом 42, литера А, помещение 1-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2194-РЗ от 31.08.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург Подольская ул., дом 42, 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

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Ограниченный въезд во двор



Фото 6

Окна помещения 1-Н со стороны улицы



Фото 7

Окна помещения 1-Н со стороны двора



Фото 8

Отдельный вход со двора





Фото 9

Общий вход с улицы



Фото 10

Вход в помещение 1-Н



Фото 11

Вид помещения 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





Фото 27

Вид помещения 1-Н



Фото 28

Вид помещения 1-Н



Фото 29

Вид помещения 1-Н



Фото 30

Вид помещения 1-Н



Фото 31

Вид помещения 1-Н



Фото 32

Вид помещения 1-Н





Фото 33

Вид помещения 1-Н



Фото 34

Вид помещения 1-Н



Фото 35

Вид помещения 1-Н



Фото 36

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «12» сентября 2023 г.

1. Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, Подольская улица дом 42, литера А, помещение 1-Н

2. Данные о помещениях:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип ввода	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
1-Н	подвал	167,9	не используется	удовлетворительное	Общий с улицы и отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки.

1. Демонтаж части разграничительной перегородки между частями помещения № 2 и № 1;
2. Монтаж дверного проема между частями помещения № 2 и № 3;
3. Оборудование ниши в части помещения № 13;
4. Демонтаж разграничительных перегородок в частях помещения №№ 13, 14, 15, в следствии чего данные помещения были объединены в одно;
5. Монтаж разграничительной перегородки с дверным проемом в части помещения № 12, в результате чего было образовано два помещения;
6. Оконный проем в частях помещения № 8 и № 4 заложены.

Внешние границы объектов не изменены. В помещениях проходят транзитные трубы, высота потолка в части помещения № 11 – 1,6 м.

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

¹ «Хорошо» – 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 (или) кондиционирования, находящимся в работоспособном состоянии.

«Отлично» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормально» – 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).

«Удовлетворительно» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устраняемые 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; отслоения штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия); следы протечек и разрывы плитки на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и затренился, имеет отслоения и впадины, трещины, затравлены и обрывы покрытий стен в углах, места установки электротехнических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительно (требует ремонта)» – объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устраняемые только с помощью значительного ремонта (не включается восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытия; 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, поврежден, основание пола просело; требуется ремонт заполнения основных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» – сюда входят работы по зачистке и шпательной стен, штукатурка, шпатель и выравнивание пола, 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 в многоквартирном жилом доме;
4. Вход в помещение – общий с улицы и отдельный со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 0,9 км от ст. м. «Технологический институт»
7. Расположение в подвале;
8. Кабинетная планировка;
9. Наличие оконных проемов, ориентированных на улицу и во двор;
10. 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)	10 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	62 537
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	8 750 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	52 114

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.

