

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 8, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 68,3 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001238:2328, подвал

1. Данные об отчете:

1.1. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 8, литера А, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

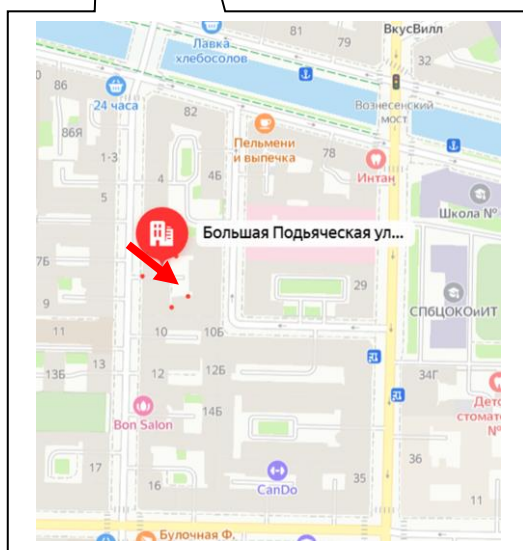
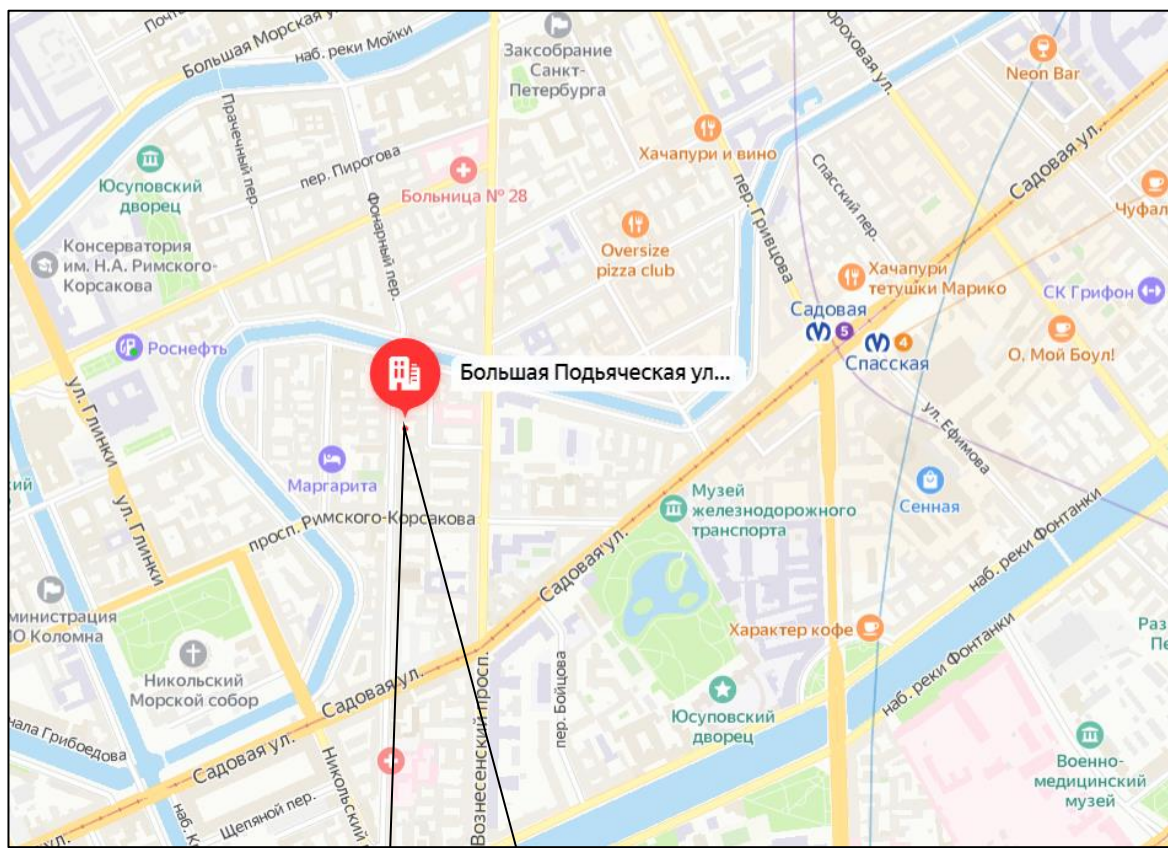


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – 2 отдельных со двора (1 вход заложен)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001238:2011
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	4 634,5
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1896
Год последнего капитального ремонта ²	2020
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
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:

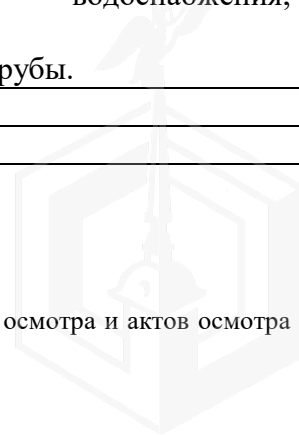
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Большая Подъяческая улица, дом 8, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001238:2328
Общая площадь, кв. м	68,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно (заложено) направленность во двор
Вход	2 отдельных со двора (1 вход заложено)
Высота пол – потолок, м ³	2,3 / -1,8
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, элементы водоснабжения, канализации, теплоснабжения ⁴ . В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена

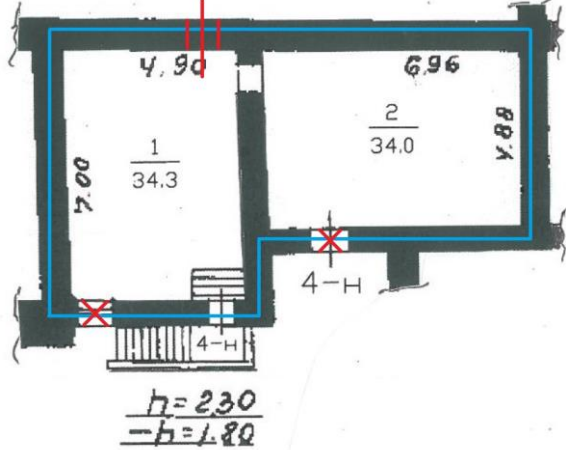
¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

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

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и актов осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 26.06.2022.



относящегося к объекту	
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Оконный проем в ч.п. № 1 заложен; - Из ч.п. № 1 пробит проход в соседнее помещение, расположенное в подвале; - Дверной проем в ч.п. № 2 заложен. <p>Высота прохода из ч.п. № 1 в ч.п. № 2 около 1 м. 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 находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Вознесенским пр., наб. канала Грибоедова, Большой Подъяческой ул., пр. Римского-Корсакова.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: СПб ГБУЗ ГП № 27, СПб ГБУ центр содействия занятости и профессиональной ориентации молодежи Вектор, гостиница «Латинский Квартал», ЕИРЦ Санкт-Петербурга, СПб ГБУ Ленсвет, детский сад № 12, аптека «Петербургские аптеки», объекты общественного питания 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 Большой Подъяческой ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,86 км до ст. м. «Садовая»

ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Красноградский переулок» 0,38 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 70, 71.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ 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-001/2022-107900314 от 01.07.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-2104/22-0-1 от 04.07.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Подъяческая улица, дом 8, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом К.И. Шредера (А.К. Рейнберг)».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-1660 от 16.02.2023, объект недвижимости расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Подъяческая ул., д. 8, лит. А, пом. 4-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 530-РЗ от 10.03.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большая Подъяческая ул., д. 8, литера А, пом. 4-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.
- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом К.И. Шредера (А.К. Рейнберг)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



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	Фото 6
Въезд во двор	Фасад здания со двора





Фото 7

Двор



Фото 8

Отдельный вход со двора



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



Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н



Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «24» января 2024 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 8, литера А, помещение 4-Н

2. Данные о помещении:

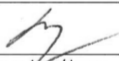
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
4-Н	Подвал	68,3	Не используется	Удовлетворительное	2 отдельных со двора (один заложен)	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Оконный проём в ч.п. № 1 заложен;
- Из ч.п. № 1 пробит проход в соседнее помещение, расположенное в подвале;
- Дверной проём в ч.п. № 2 заложен.

Высота прохода из ч.п. № 1 в ч.п. № 2 около 1м. Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

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

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 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – 2 отдельных со двора (1 вход заложен);
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение в подвале многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 2,3 м;
6. Оконный проем заложен;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

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	3 400 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	49 780
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 833 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	41 484

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.

