Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Средняя Подьяческая, дом 10, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 10 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001239:2445, цоколь

1. Данные об отчете:

1.1. Дата проведения оценки: 16.10.2024.

1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Средняя Подьяческая, дом 10, литера А, помещение 5-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

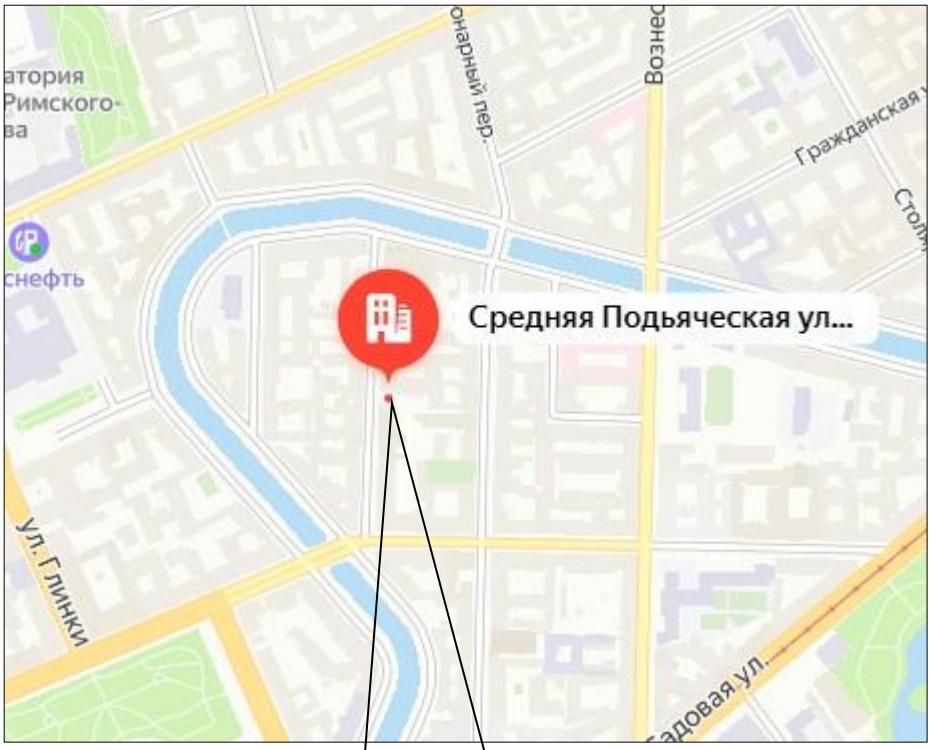
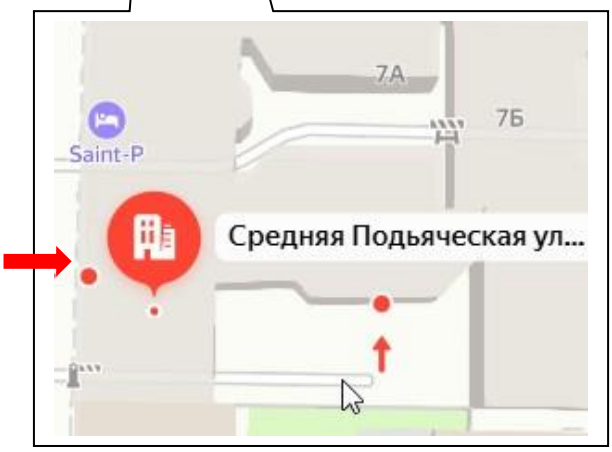


Рисунок 1. Локальное местоположение



– Общий с улицы

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

Фото здания

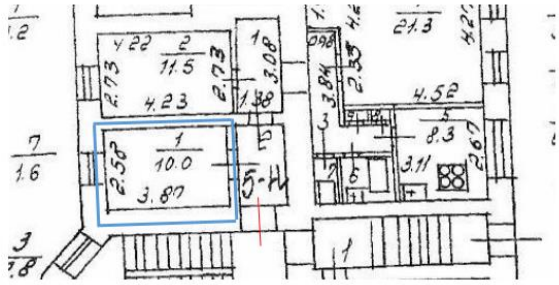
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001239:2383
Материал[1]	Кирпичный
Общая площадь, кв. м[1]	1466.6
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки[1]	1917
Год последнего капитального ремонта[2]	Н/д
Этажность (в том числе подземная)[1]	6
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие 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, улица Средняя Подьяческая, дом 10, литера А, помещение 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001239:2445
Общая площадь, кв. м	10
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, во двор
Вход	Общий с улицы
Высота пол – потолок, м[3]	2,94
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение[4] В помещении проходят транзитные трубы
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	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 акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 17.06.2024.
Наличие элементов водоснабжения и канализации установлено согласно данным визуального осмотра

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы помещения не изменены. Перед входом в помещение установлена дверь. На момент проведения осмотра в помещении демонтированы полы вследствие ремонтных работ по замене коммуникаций.
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 Большой Подьяческой ул., пр. Римского-Корсакова, Средней Подьяческой ул., Набережной Канала Грибоедова.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Музей искусства, Никольский Морской собор, Ревматологическая больница, магазин «Сушишоп», стоматология «Интан», кофейня «Монплезир».
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 Средняя Подьяческая ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,0 км. до ст. м. Садовая
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Красноградский переулок» 0,45 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение троллейбусов №№ 10, 70, 71.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор 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-001/2024-240358643 от 27.09.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-3289/24-0-1 от 14.02.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 10, 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 охранной зоне (участок ООЗ (32)).

Согласно Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИП-130-456 от 22.02.2024 объект по адресу: Санкт-Петербург, ул. Средняя Подьяческая, дом 10, лит. А, пом. 5-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2165-РЗ от 04.10.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Средняя Подьяческая, дом 10, лит. А, пом. 5-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	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель
Фото 5	Фото 6
Въезд во двор	Двор
Фото 7	Фото 8
Окно помещения 5-Н со двора	Общий вход в тамбур (кв. № 2 и пом. 5-Н)

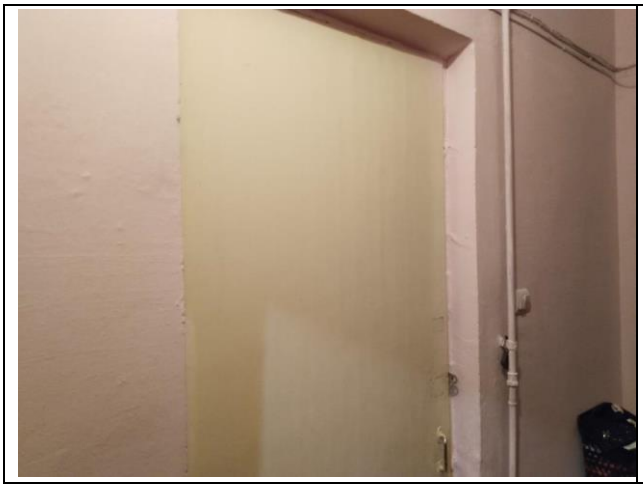


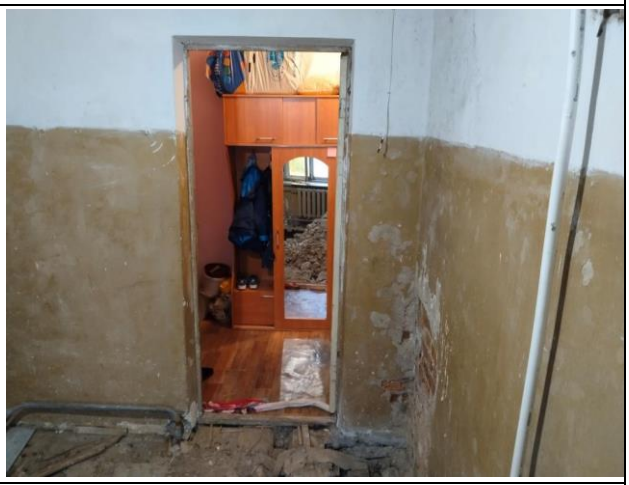
Фото 9	Фото 10
Вход в помещение 5-Н	Вид помещения 5-Н
	
Фото 11	Фото 12
Вид помещения 5-Н	Вид помещения 5-Н
Фото 13	Фото 14
Вид помещения 5-Н	Вид помещения 5-Н

Фото 15	Фото 16
Вид помещения 5-Н	Вид помещения 5-Н
Фото 17	Фото 18
Вид помещения 5-Н	Вид помещения 5-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений
от «16 октября 2024 г.

1. Адрес объекта: **г. Санкт-Петербург, улица Средняя Подьяческая, дом 10, литера А, помещение 5-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.
5-Н	Цоколь	10	Не используется	Неудовлетворительное (демонтированы полы)	Общий с улицы	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены.

Перед входом в помещение установлена дверь.

На момент проведения осмотра в помещении демонтированы полы вследствие ремонтных работ по замене коммуникаций.

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 (мелки 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 заполнений 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. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – общий с улицы;
3. Состояние помещения – неудовлетворительное;
4. Расположение на цокольном этаже многоквартирного дома;
5. Наличие оконного проема;
6. Высота потолков – 2,94 м;
7. Расположение на расстоянии 1,00 км до ст. м. «Садовая»;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, элементами водоснабжения, канализации.

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	1 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	120 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	100 000

В связи со сложной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводится 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.