

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, 4-ая Советская улица, д. 8, литера А, помещение 3-Н, площадь 177,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001466:2318, цоколь

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.11.2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 15.11.2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, 4-ая Советская улица, д. 8, литера А, помещение 3-Н, площадь 177,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001466:2318, цоколь.

2.1. Карта местоположения объекта:

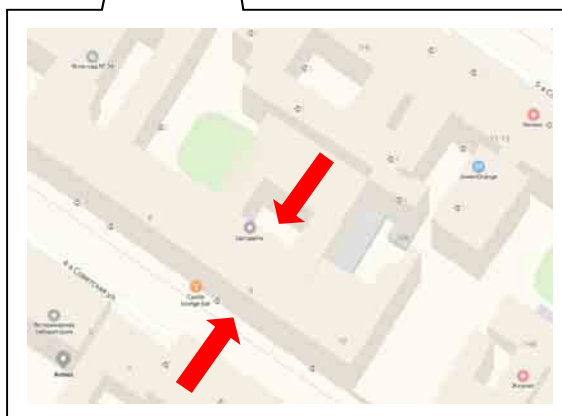
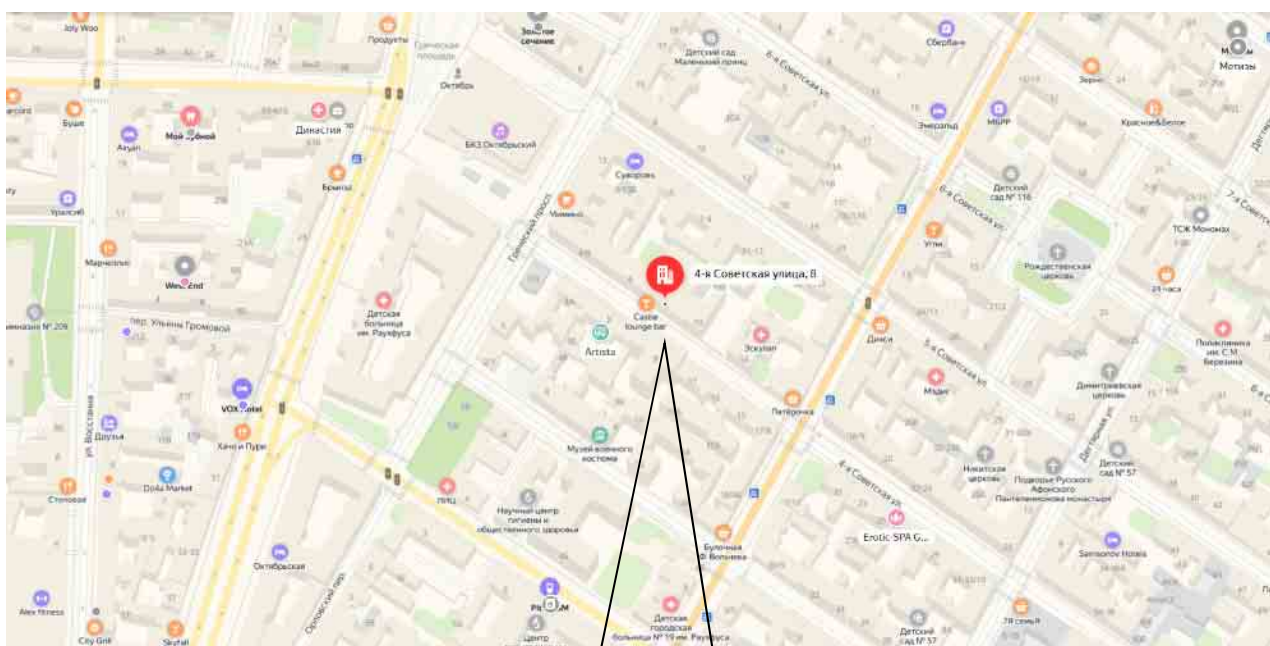


Рисунок 1 Локальное местоположение

→ –отдельный вход с улицы, отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1912
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электричество

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001466:2318
Общая площадь, кв. м	177,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Неудовлетворительное
Окна	7/ прямоугольные/на улицу, во двор/ деревянные
Вход	Отдельный с улицы / отдельный со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,48 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация (не функционирует)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате осмотра перепланировок не выявлено

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения, офисные помещения и помещения торговли: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. 4-ая Советская, 5-ая Советская, Греческий просп., Суворовский просп.

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Генеральное консульство Республики Польша, ГБДОУ детский сад № 34, центр технического творчества, музей военного костюма, медицинский центр «Эскулап», магазин продуктов и др.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице 4-ая Советская и во дворе 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. 4-ая Советская.
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции, км.	Около 0,7 км до станции метро «Площадь Восстания»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «5-я Советская улица». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусы №№ 54, 181, троллейбусы №№5, 7, 11, 16, 33
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Подъезд среднегабаритного грузового транспорта возможен с ул. 4-ая Советская. Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузочно-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для разгрузки.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости № 88/2019/290248358 от 19.10.2019г. на рассматриваемое помещение ограничения не зарегистрированы, собственником объекта недвижимости – является Санкт-Петербург.

Согласно справке КГИОП № 01-25-18883/18-0-1/20 от 04.09.2018 г., рассматриваемое помещение, 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).



2.3.4. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1 Ближайшее окружение</p>	<p>Фото 2 Ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 3 Вид здания, в котором расположен объект оценки со стороны ул. 4-ая Советская</p>	<p>Фото 4 Вид здания, в котором расположен объект оценки со стороны двора</p>
	
<p>Фото 5 Адресный указатель</p>	<p>Фото 6 Вид входа в помещение со стороны ул. 4-ая Советская</p>





Фото 7

Вид входа в помещение со стороны двора



Фото 8

Состояние помещения



Фото 9

Состояние помещения



Фото 10

Состояние помещения



Фото 11

Состояние помещения



Фото 12




Состояние помещения



Фото 13



Фото 14

Состояние помещения	Состояние помещения
	
Фото 15	Фото 16
Состояние помещения	Состояние помещения
	
Фото 17	Фото 18
Состояние помещения	Состояние помещения
	
Фото 19	Фото 20
Состояние помещения	Состояние помещения



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «14» ноября 2019 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, 4-я Советская улица, д. 8, литера А, пом. 3-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.
3-Н	цокольный	177,2	не используется	неудовлет- вительное	отдельный с улицы отъезд со двора	+	+	+	+

Инженерно-технические коммуникации на дату осмотра не функционируют.
Общий вход со двора зашпаклеван кирпичем.
В объекте оценки проведены перепланировки.

Представитель ООО «Городской центр оценки»		
Должность	Помощник оценщика	Техник ГЦО-1
ФИО	Черкасова А.А.	Романов ИИ
Подпись	<i>А. Черк</i>	<i>ИИ</i>
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru	8949821319

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 - 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.

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется градация состояния «Неудовлетворительное».



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного назначения:

1. Отдельный вход с улицы, отдельный вход со двора в помещение;
2. Планировка, подходящая для размещения помещения свободного назначения;
3. На дату осмотра объект оценки не используется;
4. Наличие инженерных коммуникаций.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения свободного назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	7 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	40 632
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	6 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	33 860

