

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Радищева, д. 19, лит. А, пом. 5-Н, площадь 79,1 кв.м, кадастровый номер 78:42:1820704:2091, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.11.2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 07.11.2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург г. Пушкин, ул. Радищева, д. 19, лит. А, пом. 5-Н, площадь 79,1 кв.м, кадастровый номер 78:42:1820704:2091, 1 этаж.

2.1. Карта местоположения объекта:

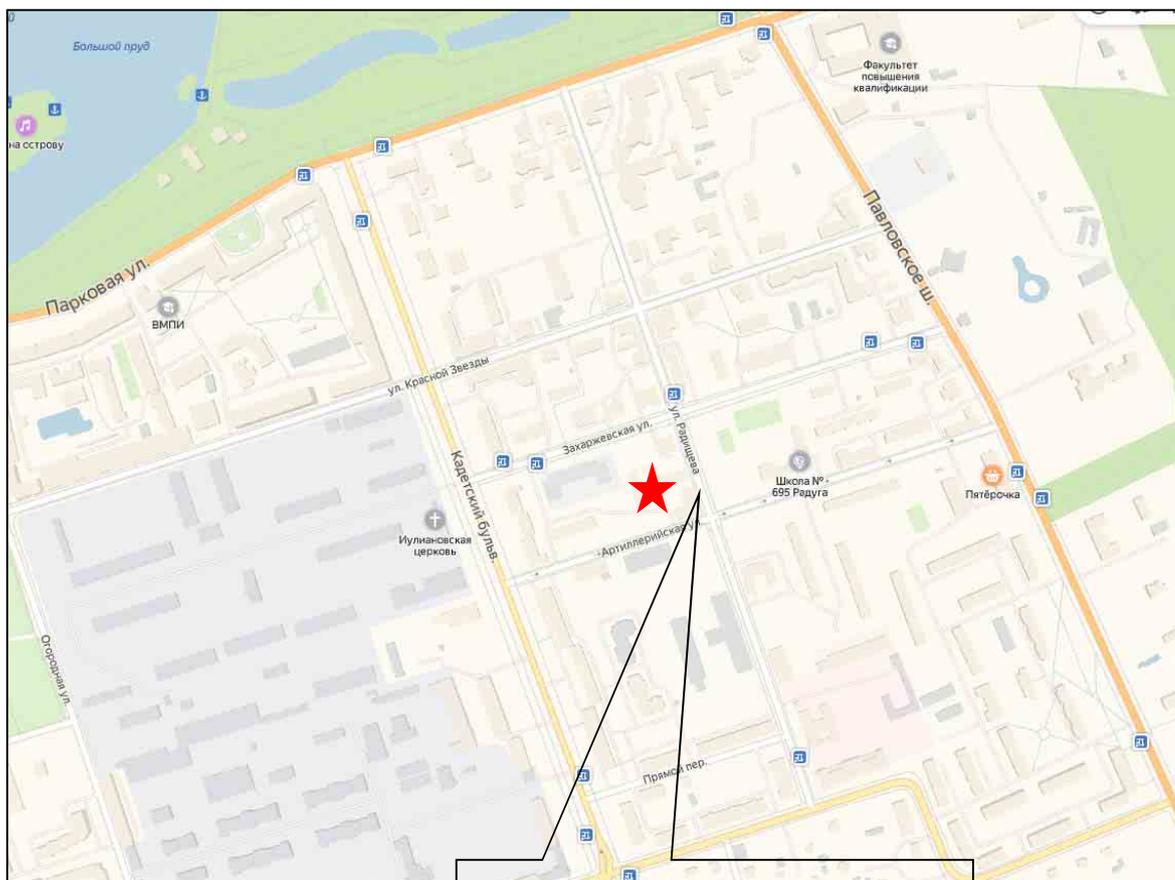
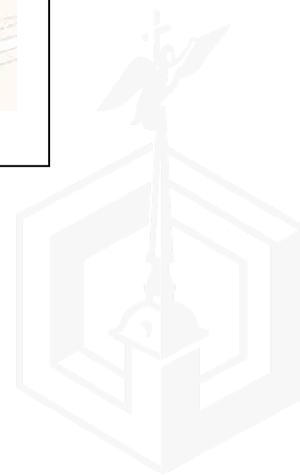


Рисунок 1 Локальное местоположение

 – вход через проходную (с улицы), отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

| | |
|---|--|
| Тип здания | Нежилое |
| Материал | н/д |
| Состояние по осмотру | Нормальное |
| Год постройки | 1917 |
| Год последнего капитального ремонта | н/д |
| Этажность | 2 |
| Наличие подвала/цоколя | Подвал |
| 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 | 78:42:1820704:2091 |
| Общая площадь, кв. м | 79,1 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | 1 |
| Состояние | ч.п.1 (50,3 кв.м) - удовлетворительное, ч.п.2 (28,8 кв.м) - нормальное |
| Окна | 3/ прямоугольное/ во двор/ деревянные |
| Вход | Через проходную, отдельный со двора |
| Высота пол – потолок (по документам) | 2,48 м |
| Заглубление | - |
| Инженерные коммуникации | Электричество, теплоснабжение |
| Текущее использование | ч.п.1 (50,3 кв.м) – не используется, ч.п.2 (28,8 кв.м) – студия звука |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена |
| Данные о перепланировках | В ч. п. 2 оборудован дверной проем ведущий во двор здания. Наружные границы не изменены. |

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. Радищева, ул. Артиллерийской, Кадетским бул., Захарьевской ул. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, | В ближайшем окружении расположены: школа № 695, детский сад № 2, Дом |

| | |
|---|--|
| мусорных баков и т.д.) | офицеров, ОЛРР по Пушкинскому району Главного управления Росгвардии, кафе «Хуторок», магазин продуктов и др. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная) | Парковка неорганизованная на улице 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. Радищева. |
| Удаленность от ближайшей железнодорожной станции, км. | Около 3 км до ж/д ст. «Павловск» и «Царское Село» |
| ближайшие остановки общественного транспорта | Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «улица Бабушкина». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение маршрутных такси №№ К-342, К- 299 |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель» |

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/006/2019-10749 от 17.06.2019 г. на рассматриваемое помещение ограничения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-25-17673/19-0-1/1 от 20.08.2019 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 охранная зона 2 (участок ОЗ-2(4)04)).



2.3.4. Фотографии объекта:

| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>Фото 1</p> <p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p> | <p>Фото 2</p> <p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p> |
|  |  |
| <p>Фото 3</p> <p>Вход на территорию расположения объекта оценки</p> | <p>Фото 4</p> <p>Вход на территорию расположения объекта оценки</p> |
|  |  |
| <p>Фото 5</p> <p>Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны двора</p> | <p>Фото 6</p> <p>Вид входа в помещение</p> |





Фото 7

Вид входа в помещение



Фото 8

Вид части помещения № 1



Фото 9

Вид части помещения № 1



Фото 10

Вид части помещения № 1



Фото 11

Вид части помещения № 1



Фото 12

Вид части помещения № 1



Фото 13



Фото 14

Вид части помещения № 2

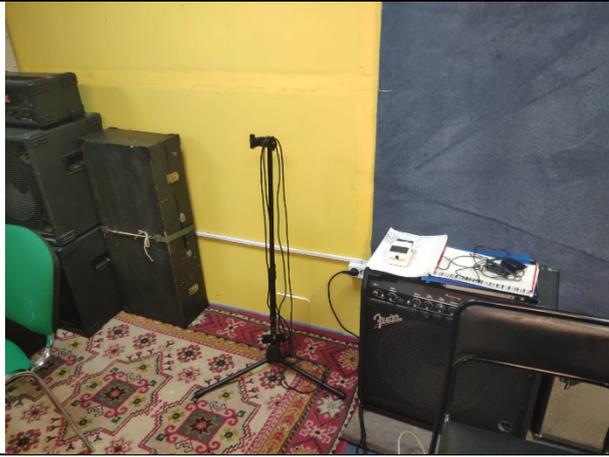


Фото 15

Вид части помещения № 2

Вид части помещения № 2



Фото 16

Вид части помещения № 2



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от «05» ноября 2019 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Радищева, д. 19, лит. А, пом. 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 | 1 | 79,1 | не используется 50,3 м ² сгорел, туго 28.8 м ² | чг / хор. | отдельный со стороны между проходными | + | + | - | - |

| | | |
|--|---|--|
| Представитель ООО «Городской центр оценки» | | Заместитель / Категория ПТО Пушкинского РНД |
| Должность | Заместитель генерального директора – директор по оценке | |
| ФИО | Мизинов Д.Ю. | Савотолов Д.У |
| 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 - 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 универсального назначения:

1. Расположение на 1 этаже нежилого здания;
2. Вход через проходную;
3. Нормальное и удовлетворительное состояние отделки;
4. Планировка, подходящая для размещения помещения различного назначения;
5. Ч.п.1 (50,3 кв.м) – не используется, текущее использование ч.п.2 (28,8 кв.м) – студия звука;
6. Наличие электроснабжение и отопления.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|---|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС) | 3 000 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС | 37 927 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС) | 2 500 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 31 606 |

