

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 1-3-5, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 15,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001633:1228, 1 этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.11.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 13.11.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 1-3-5, литера А, помещение 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

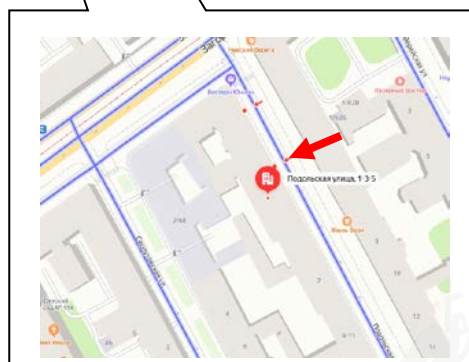
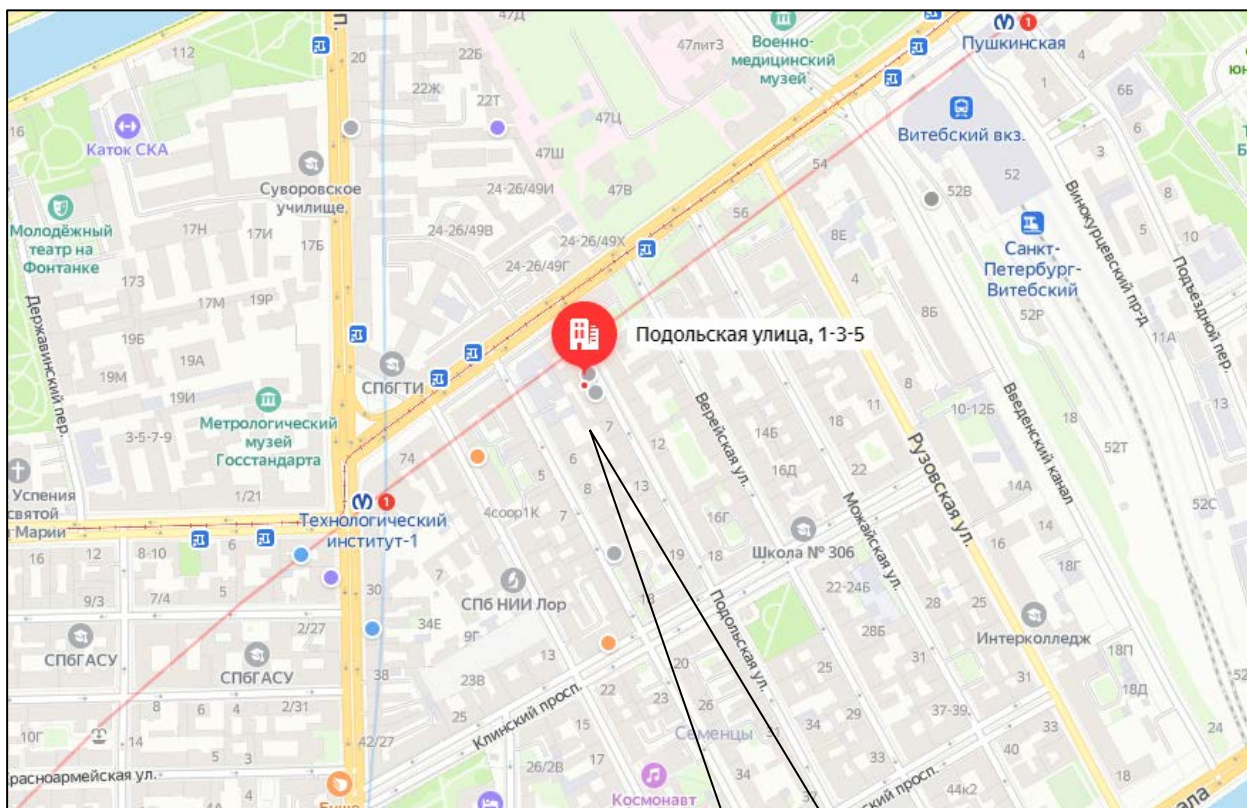



Рисунок 1 Локальное местоположение

 – общий вход с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001633:1006
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	8 569,7
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6
Наличие подвала/цоколя	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 1-3-5, литера А, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001633:1228
Общая площадь, кв. м	15,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна	2
Вход	Общий с улицы
Высота пол – потолок (по документам)	Нет данных
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не жилое
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Перепланировок не обнаружено



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 (сферы услуг): используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Подольской ул., Клинским пр., Серпуховской ул., Загородным пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: почтовое отделение № 190013, сквер Лидии Клемент, ФГБУН Институт проблем региональной экономики Российской академии наук, ГБОУ Средняя общеобразовательная школа № 306, ресторан «Евразия», кафе «Жюль Верн» «ГБОУ Средняя общеобразовательная школа № 317, ГБОУ школа № 522, ГБДОУ детский сад № 159, ГБДОУ детский сад № 114, продовольственный магазин «Дикси», концертный зал «Космонавт» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице 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 Подольской ул. и Загородного пр.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Около 0,35 км до ст.м. «Технологический институт-2»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,15 км до остановки общественного транспорта «Вере́йская». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение маршрутных такси №№ К-25, К-90, К-177, К-36, троллейбусов №№ 3, 8, 15, 17.
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 № КУВИ – 002/2020-27444677 от 12.10.2020 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-16365/20-0-0 от 03.09.2020 г., рассматриваемое помещение, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом В.В. Васильевой». 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 (32)).



2.3.4. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Подъездные пути</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Адресный указатель</p>	<p>Фасад здания</p>





Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Вход в помещение



Фото 9

Вид помещения 2-Н



Фото 10

Вид помещения 2-Н



Фото 11

Вид помещения 2-Н



Фото 12

Вид помещения 2-Н





Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н



Фото 15

Вид помещения 2-Н



Фото 16

Вид помещения 2-Н



Фото 17

Вид помещения 2-Н



Фото 18

Вид помещения 2-Н





Фото 19

Вид помещения 2-Н



Фото 20

Вид на окно помещения 2-Н со двора




2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «11» ноября 2020 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 1-3-5, литера А, помещение 2-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.
2-Н	1	15,8	Нежилое	Удовлетворительное	Общий с улицы	+	+	+	+

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

¹ градация состояния внутренней отделки помещений (основания на статье 5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21 декабря 2005 г. № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург):

«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 (волосяные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и пола).

«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 пола).

«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; улаживание 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 шпаклевке 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.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Технологический институт-2» находится на расстоянии 0,35 км от объекта оценки);
2. Вход в помещение – общий с улицы;
3. Состояние помещения - удовлетворительное;
4. Расположение на первом этаже многоквартирного дома;
5. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
6. Кабинетная планировка.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	69 620
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	916 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	58 017
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 210 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	990 000

