

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Серпуховская ул., дом 23, литера Б, помещение 4-Н, общая площадь 15,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001683:1097, цокольный этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 23.12.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 12.01.2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Серпуховская ул., дом 23, литера Б, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

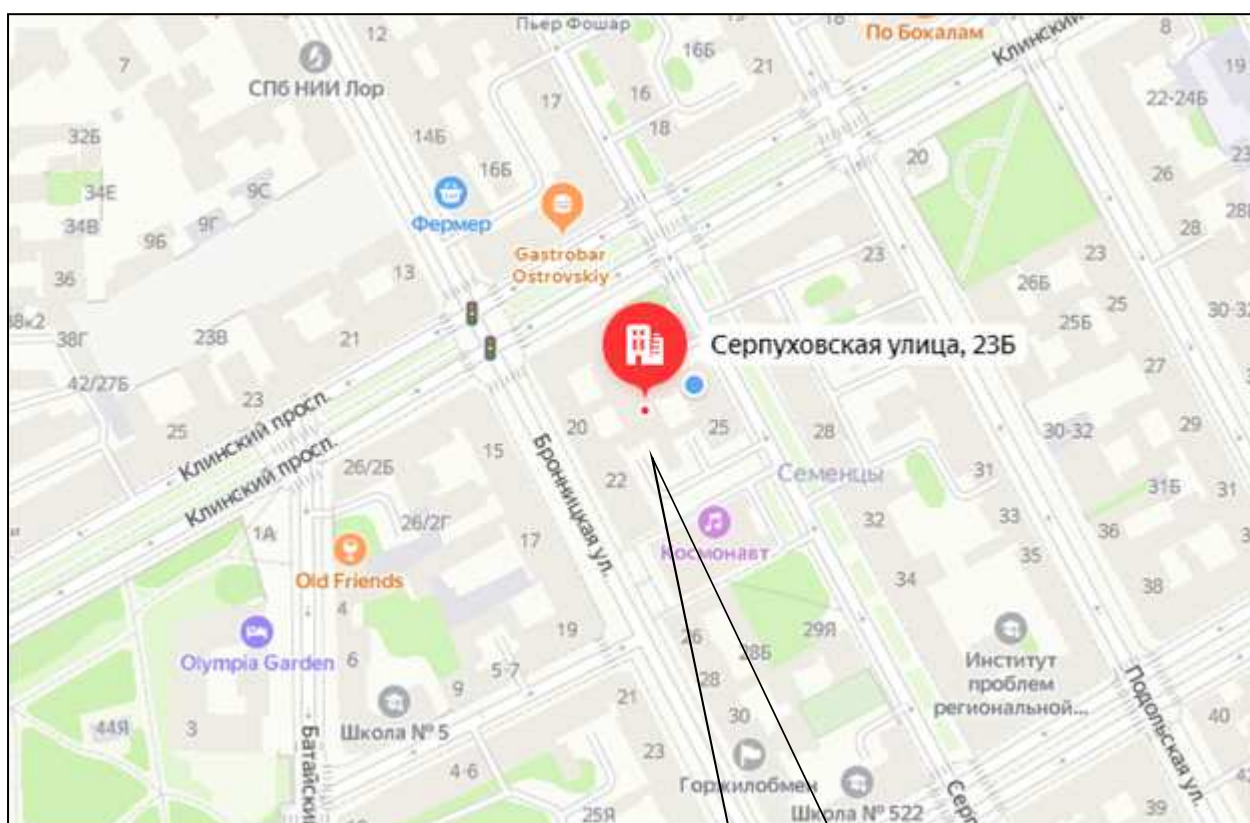


Рисунок 1 Локальное местоположение

 – отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

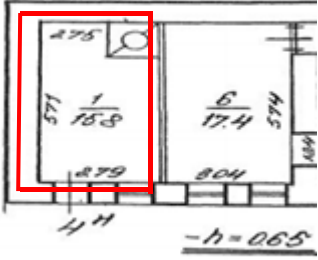
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001683:1008
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	561,5
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1874
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Серпуховская ул., дом 23, литера Б, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001683:1097
Общая площадь, кв. м	15,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж (заглубление -0,65 м.)
Состояние	Удовлетворительное
Окна	Оконный проем заложен кирпичом
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,35
Инженерные коммуникации	Электроснабжение
Текущее использование	Не жилое
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Не выявлено



План объекта оценки	
---------------------	--

Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и торговые помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Серпуховской ул., Малодетскосельским пр., Бронницкой ул., Клинским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: сквер «Лидии Клемент», Управление по вопросам миграции», Муниципальный совет муниципального образования «Муниципальный округ Семеновский», ФГБУН «Институт проблем региональной экономики Российской академии наук, школа № 306, хозяйственный магазин, продовольственные магазины «Неваторг», «Семишагофф», «Дикси», «Надежда», кафе «Огонек», Грузинская кухня, Gastrobar Ostrovskiy «Кофестория», «По бокалам», 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 Серпуховской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	0,54 км до ст.м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,5 км до остановки общественного транспорта «Метро Технологический институт». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобуса № 50, троллейбусов №№ 15, 17, маршруток №№ К-3, К-25, К-36, К-213, К-350.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

2.3.2. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-19835837 от 10.09.2020 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-16391/20-0-1 от 08.09.2020 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(32)).

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № 16102-5-1-2 от 18.09.2020 г. рассматриваемый объект недвижимости на является объектом гражданской обороны.

2.3.3. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Адресный указатель	Фасад здания





Фото 7

Въезд во двор



Фото 8

Двор



Фото 9

Отдельный вход со двора



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



2.3.4. Акт осмотра помещения:


Акт контрольного осмотра помещения
от «23» декабря 2020 г.

Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, Серпуховская ул., дом 23, литера Б, помещение 4-Н.

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	Цокольный	15,8	не используется	убовлетворительно	отсутствует	+	-	-	-

Оконный проем заложен кирпичом

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик департамента оценки
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 впадины; 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; 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 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 складского назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Технологический институт» находится на расстоянии 0,54 км от объекта оценки);
2. Отдельный вход со двора;
3. Состояние помещения - удовлетворительное;
4. Объект обеспечен электроснабжением;
5. Зальная планировка.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	50 633
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	666 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	42 194
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	720 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	880 000

