

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу:
Санкт-Петербург, улица Стародеревенская, дом 29. лит. А, пом. 6-Н.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.01.2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 19.01.2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, улица Стародеревенская, дом 29. лит. А, пом. 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

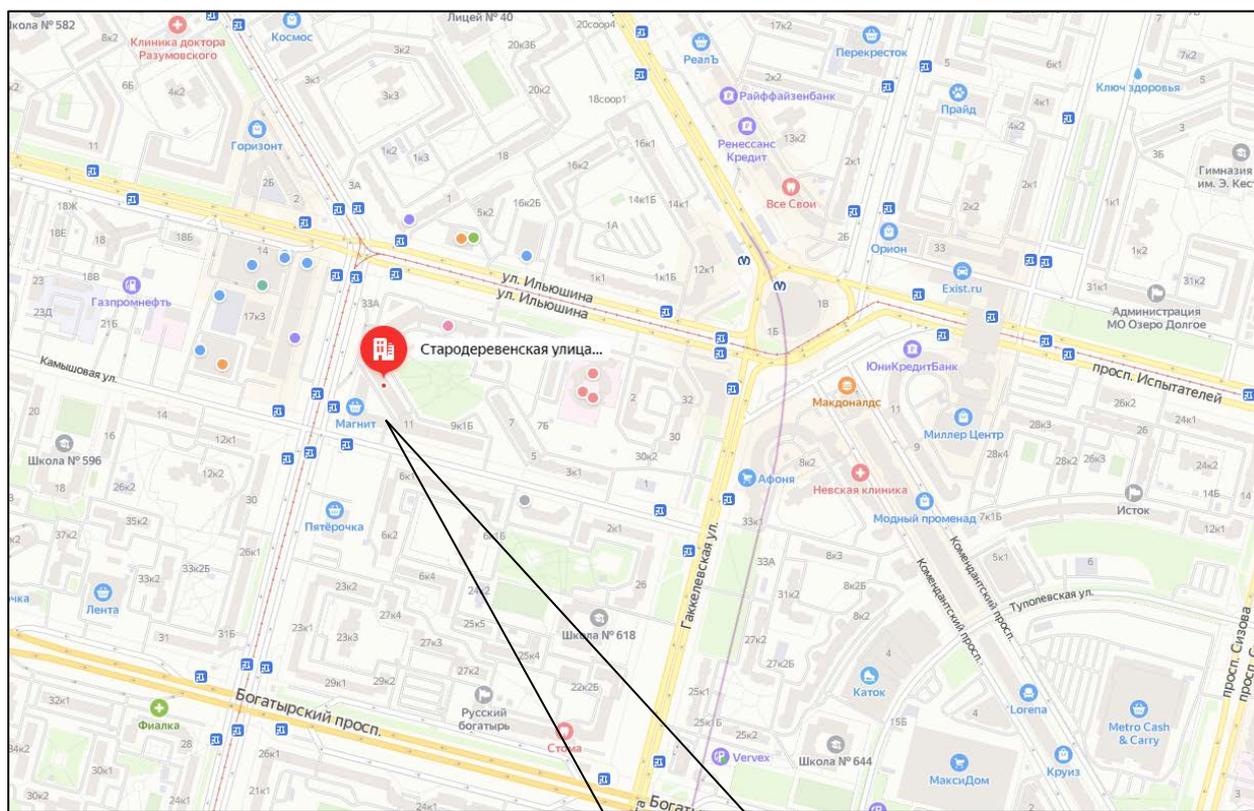


Рисунок 1 Локальное местоположение

➡ – 1 отдельный вход (с улицы)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

	
<i>Фото здания</i>	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Материал	Из железобетонных сегментов (панельный)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1992
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	12
Наличие подвала/цоколя	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:34:0413102:4025
Общая площадь, кв. м	29,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное, качество отделки «эконом»
Окна	2/ прямоугольное/ на улицу /стеклопакеты
Вход	1 отдельный с улицы
Высота пол – потолок (по документам)	2,66 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электричество, канализация, теплоснабжение, водоснабжение.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В ч.п. 2 и ч.п. 4 отсутствуют оконные проем, обозначенные в плане, в ч.п. 3 установлена дополнительная некапитальная перегородка с дверным проемом

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 расположен Объект оценки, ограничено ул. Стародеревенской, ул. Ильюшина, ул. Гаккелевской, ул. Камышовой.

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: торговые центры, медицинский центр, розничные магазины, аптеки, филиал Альфа-Банк, многоквартирные жилые дома и пр.
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. Стародеревенская.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Около 0,84 км до ст.м. «Комендантский проспект»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Стародеревенская улица». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 134А, 172, 180, маршрутных такси № К-279
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 14 декабря 2020 г. № КУВИ-002/2020-47914799 на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-14862/20-0-1 от 02.09.2020 г., рассматриваемое помещение, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охранных и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.



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>Ближайшее окружение объекта оценки</p>	<p>Фото 4</p> <p>Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны улицы</p>
	
<p>Фото 5</p> <p>Адресный указатель</p>	<p>Фото 6</p> <p>Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны улицы</p>





Фото 7

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны улицы



Фото 8

Отдельный вход в помещение



Фото 9

Вид части помещения



Фото 10

Вид части помещения



Фото 11

Вид части помещения



Фото 12

Вид части помещения





Фото 13

Вид части помещения



Фото 14

Вид части помещения



Фото 15

Вид электрического счетчика



Фото 16

Вид радиатора отопления



Фото 17

Вид части помещения



Фото 18

Вид части помещения





Фото 19

Вид части помещения



Фото 20

Вид части помещения



2.3.5. Акт осмотра помещения:

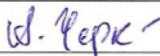
Акт контрольного осмотра помещения от «18» января 2021 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Стародеревенская, д. 29, литера А, пом. 6-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.
6-Н	1	29,8	не используется	удовлетворительное	отдельный с улицы	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра были обнаружены следующие перепланировки: в ч.п. 2 отсутствует оконный проем, обозначенный на плане, в ч.п. 3 установлена перегородка с арочным дверным проемом, в ч.п. 4 заложен оконный проем.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Черкасова А.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 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. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Комендантский проспект» находится на расстоянии 0,84 км от объекта оценки);
2. Расположение на 1-ом этаже 12-ми этажного многоквартирного жилого дома;
3. Наличие отдельного входа с улицы;
4. Планировка, подходящая для размещения помещений объектов сферы услуг, офисных и торговых объектов;
5. Наличие полного инженерно-технического обеспечения.

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. без учета НДС	3 900 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 680 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	130 872
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	157 047

