

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу:

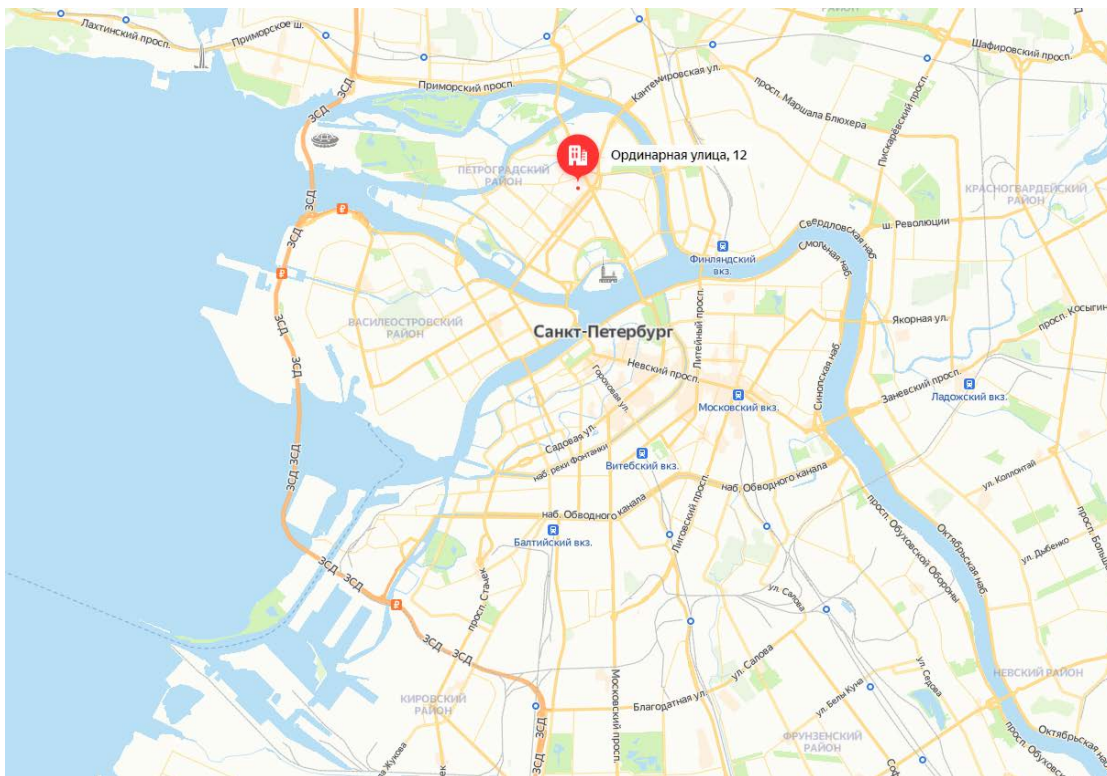
г. Санкт-Петербург, ул. Ординарная, д. 12, лит. А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

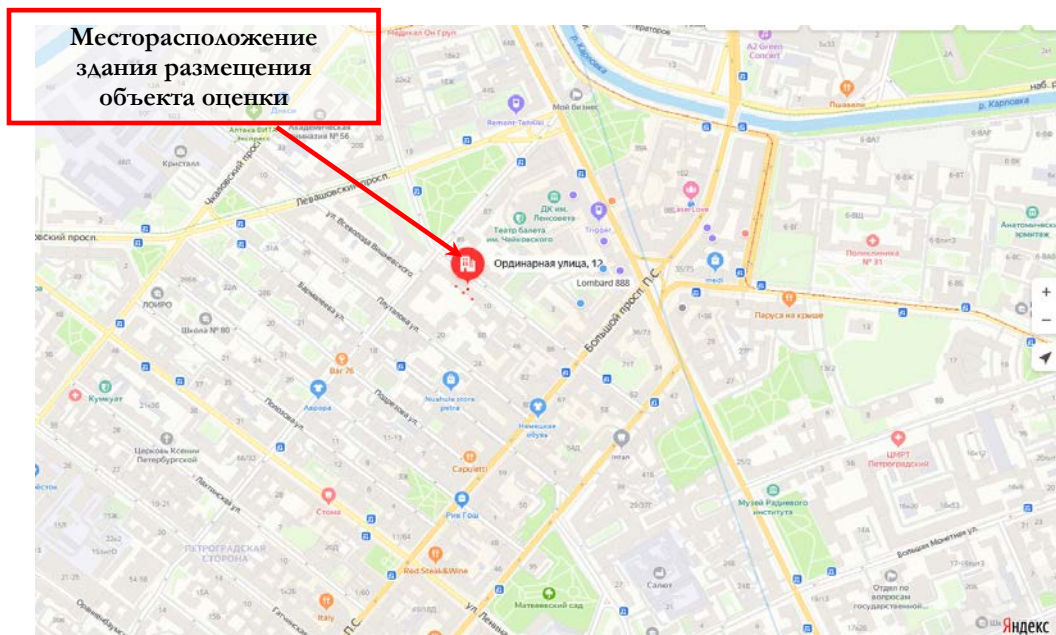
- 1.1. Дата проведения оценки: 13 ноября 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 16 ноября 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

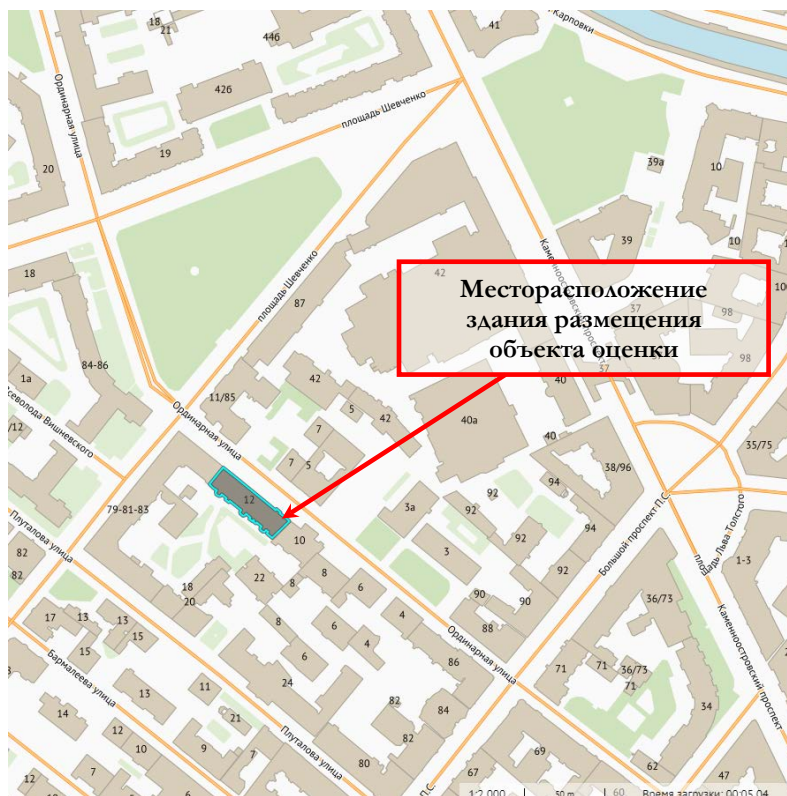


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



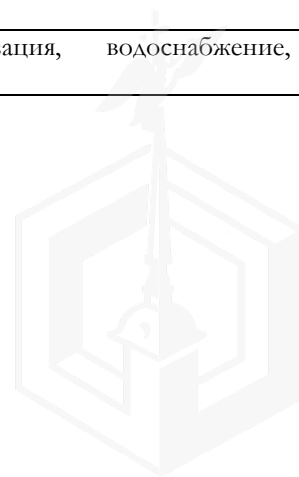


Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

<p>Фото здания</p>	
<p>Тип здания</p>	<p>капитальное</p>
<p>Материал</p>	<p>кирпичные</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>работоспособное</p>
<p>Год постройки</p>	<p>1956</p>
<p>Год последнего капитального ремонта</p>	<p>2007</p>
<p>Площадь здания, кв. м</p>	<p>3668,7</p>
<p>Этажность</p>	<p>6</p>
<p>Инженерная обеспеченность</p>	<p>электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение</p>

¹ <https://data.gov.spb.ru>

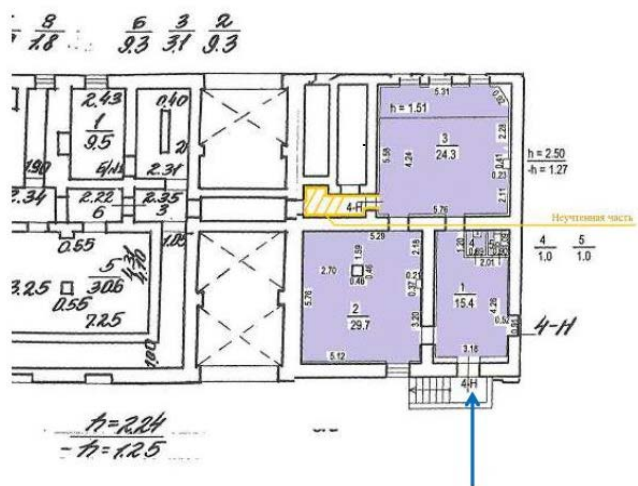


2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:07:0003114:1308
Общая площадь, кв. м	71,4
Занимаемый объектом этаж	подвал
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный с улицы
Высота пол-потолок, м	2,5
Заглубление, м	1,27
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Наличие перепланировок	в ч.п. 1 установлена перегородка, из ч.п. 3 имеется вход в неучтенную часть (выявлено визуально)
Текущее использование	объект не используется

План помещения



1.1.1. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	В здании Объекта оценки расположены жилые квартиры и офисные помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной застройкой.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Социальная инфраструктура достаточно развита – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, салоны красоты, кафе, рестораны и другое. В соседних домах нижние этажи, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин «Another woman», «магазин «Паркет», ресторан «Pasta», салон красоты «Ника»)). В непосредственной близости расположена спортивная и детские площадки. На расстоянии порядка 200 м находится Сквер Шевченко.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Ординарная улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на

Большом проспекте ПС, на удалении около 200 м, где курсируют автобусы №1, 10, 25, 128, 185, 191, троллейбусы №1, 9, 31, маршрутные такси №К-10, К-127, К-131, К-149, К-175, К-30, К-32, К-690.

Ближайшая станции метро «Петроградская» расположена на расстоянии - 480 м. (6 минут пешком).

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Распоряжением КИО Санкт-Петербурга №2314-РЗ от 12.11.2020 года «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Ординарная ул., д.12, литера А, пом. 4-Н» имеются следующие обременения:

- Покупатель обязан согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Покупатель обязан обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

1.1.3. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение (Ординарная улица)



Фото 2. Ближайшее окружение (Ординарная улица)



Фото 3. Ближайшее окружение (Ординарная улица)



Фото 4. Ближайшее окружение (Ординарная улица)





Фото 5. Табличка с номером дома



Фото 6. Ближайшее окружение (Ординарная улица)



Фото 7. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 9. Вид отдельного входа
Объекта оценки



Фото 10. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 11. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 12. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



1.1.4. Акт осмотра помещения

А К Т

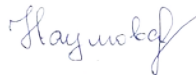
контрольного осмотра помещения от 13 «ноября» 2020 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, ул. Ординарная, д.12, лит. А, пом. 4-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:07:0003114:1308	71,4	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход с улицы;
- Состояние: удовлетворительное.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



1.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 4-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга в доме №12, литера А по Ординарной улице.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал (заглубление 1,27 м), площадь составляет 71,4 кв. м. Имеется отдельный вход с улицы. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта на второстепенной улице Петроградского района – Ординарная улица.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует фронт застройки Ординарной улицы.

В здании объекта оценки преобладают жилые квартиры с включением небольшого количества офисных помещений. В соседних домах нижние этажи, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин «Another woman», магазин «Паркет», ресторан «Pasta», салон красоты «Ника»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа с улицы, этаж расположения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений торгово-сервисного назначения.

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 130 000
Диапазон стоимости, руб.	5 600 000 – 6 500 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	5 108 333

