

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 1-3-5, литера А, помещение 13-Н, общая площадь 19,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001633:1223, 1 этаж**

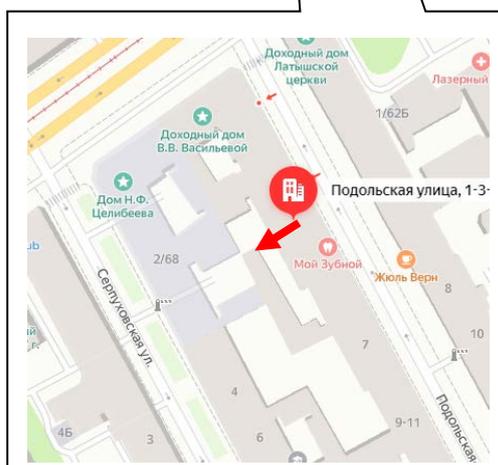
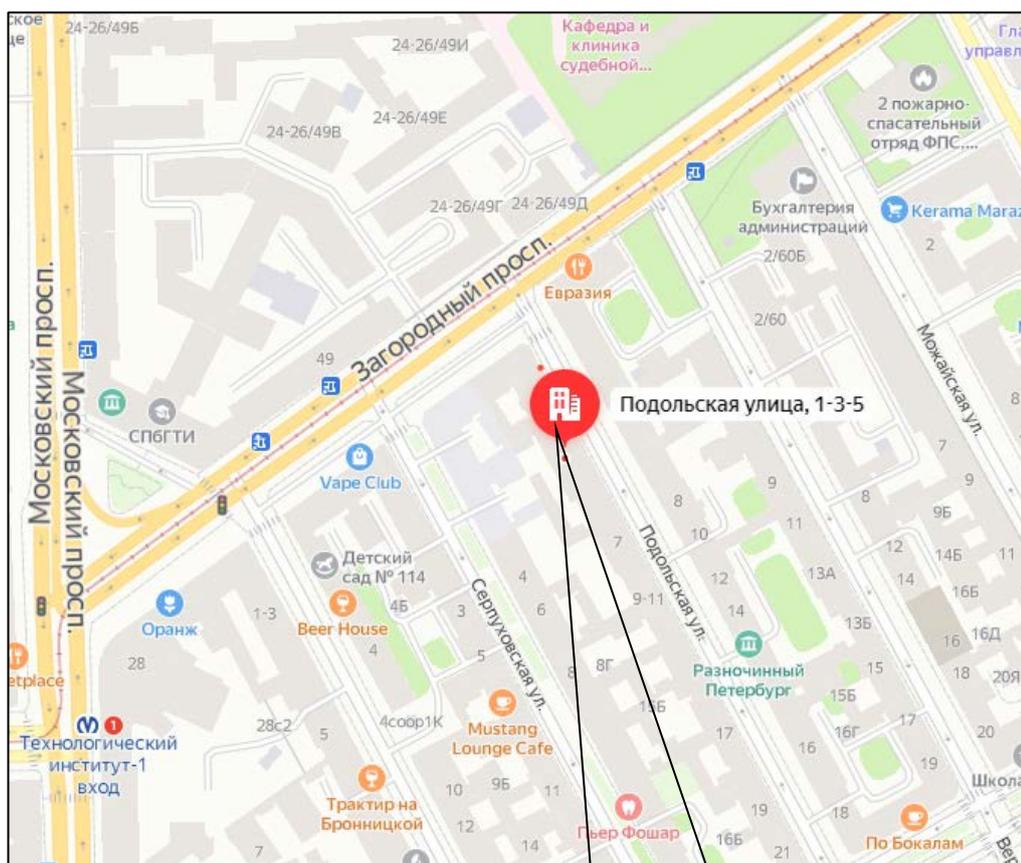
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 31.03.2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 05.04.2021 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 13-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



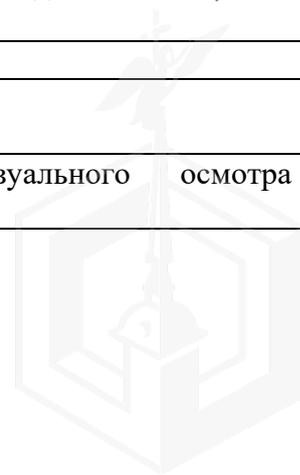
Фото здания

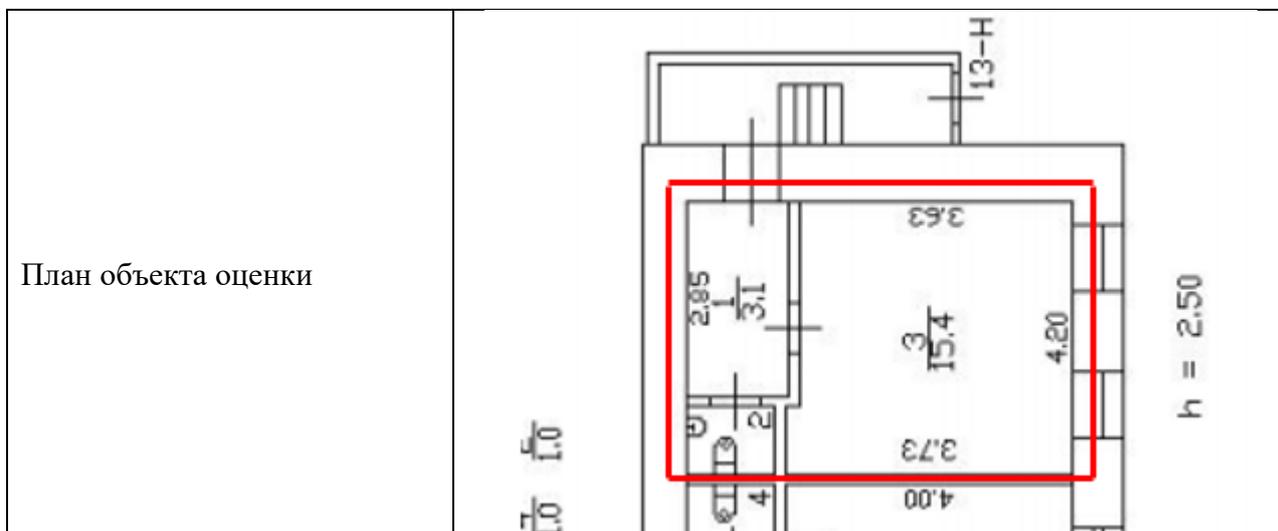
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001633:1006
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	8 569,7 кв. м - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

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 13-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001633:1223
Общая площадь, кв. м	19,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна
Вход	Отдельный входа со двора
Высота пол – потолок, м	2,50
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.





### 2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые помещения: используются по назначению.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Загородным пр., Подольской ул., Клинским пр., Серпуховской ул.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: стоматологические клиники «Star Smile» «Пьер Фошар» и «Мой Зубной», кафе «Mustang Lounge Cafe», Трактир на Бронницкой, ресторан «Евразия» СПб НИИ Лор, СПбГТИ, детский сад № 114, продуктовый магазин «Фермер» и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Подольской ул.</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, км.</p>	<p>0,4 км до ст. м. «Технологический институт»</p>
<p>ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Загородный проспект». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение маршрутных такси №№ К-1, К-169, К-306, К-6к, троллейбусов №№ 3, 8, 15, 17.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Возможность подъезда легковых автомобилей</p>

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.02.2021 г., на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-280/21-0-1 от 11.02.2021 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 (ОЗРЗ-1(32)).

2.3.4. Фотографии объекта:



Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 4

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 5

Фасад здания



Фото 6

Адресный указатель





Фото 7

Фасад здания



Фото 8

Въезд в арку



Фото 9

Фасад здания со двора



Фото 10

Фасад здания со двора



Фото 11

Двор



Фото 12

Вид на отдельный вход со двора





Фото 13

Вид помещения 13-Н



Фото 14

Вид помещения 13-Н



Фото 15

Вид помещения 13-Н



Фото 16

Вид помещения 13-Н



Фото 17

Вид помещения 13-Н



Фото 18

Вид помещения 13-Н





Фото 19

Вид помещения 13-Н



Фото 20

Вид помещения 13-Н



Фото 21

Вид помещения 13-Н



Фото 22

Вид помещения 13-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

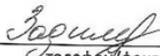
### Акт контрольного осмотра помещения от «31» марта 2021 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Подольская, д. 1-3-5, литера А, пом. 13-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
13-Н	1 этаж	19,5	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

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

<sup>1</sup> «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, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Технологический институт» находится на расстоянии 0,4 км от объекта оценки);
2. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
3. Расположение объекта на 1 этаже многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – отдельный вход со двора;
5. Состояние помещений – удовлетворительное;
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 580 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	81 026
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 316 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	67 521
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 422 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 738 000

