Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебская ул., дом 3, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 80,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001165:52, цокольный 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, Витебская ул., дом 3, литера А, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

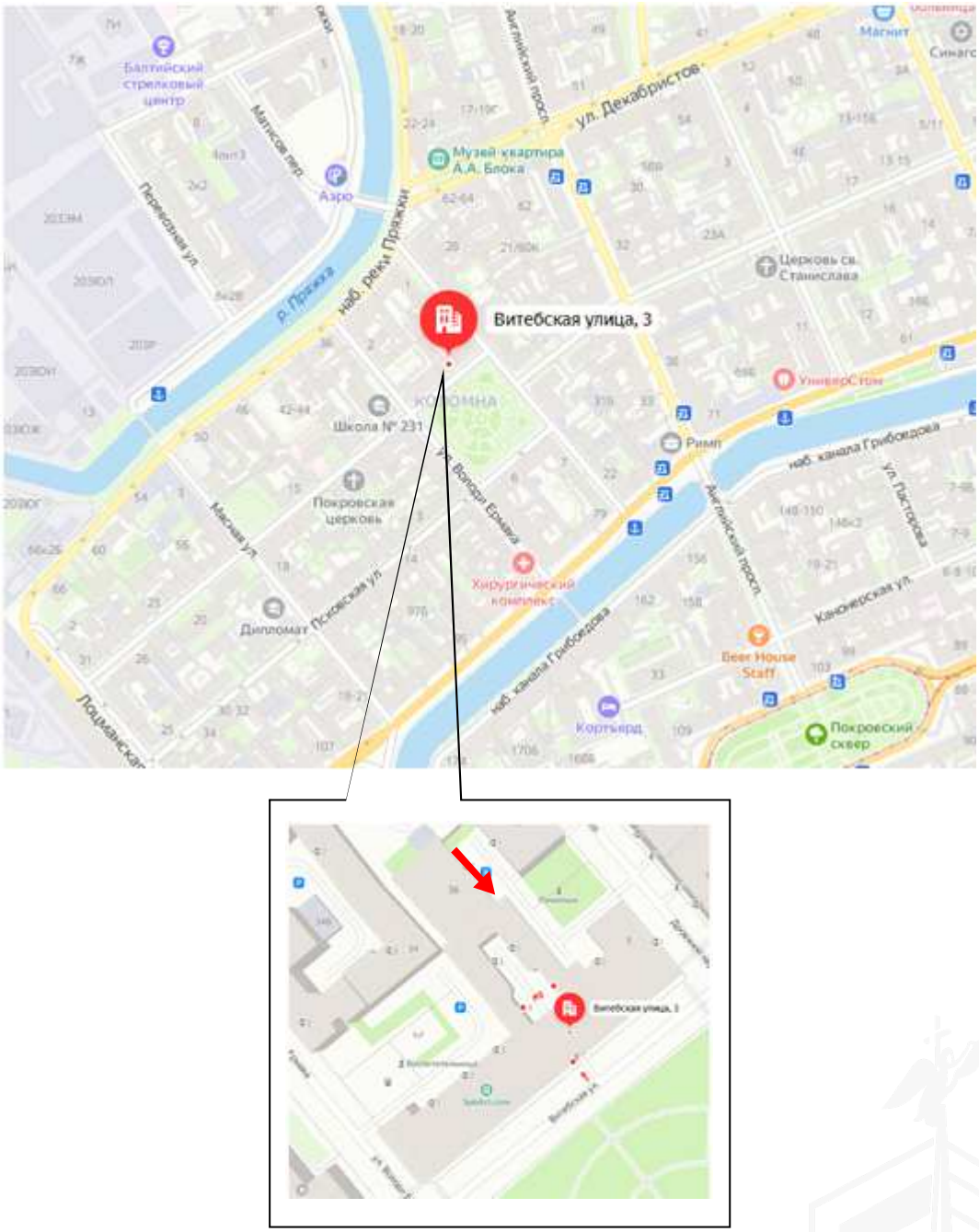


Рисунок 1. Локальное местоположение

➡ – 2 отдельных входа со двора,

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

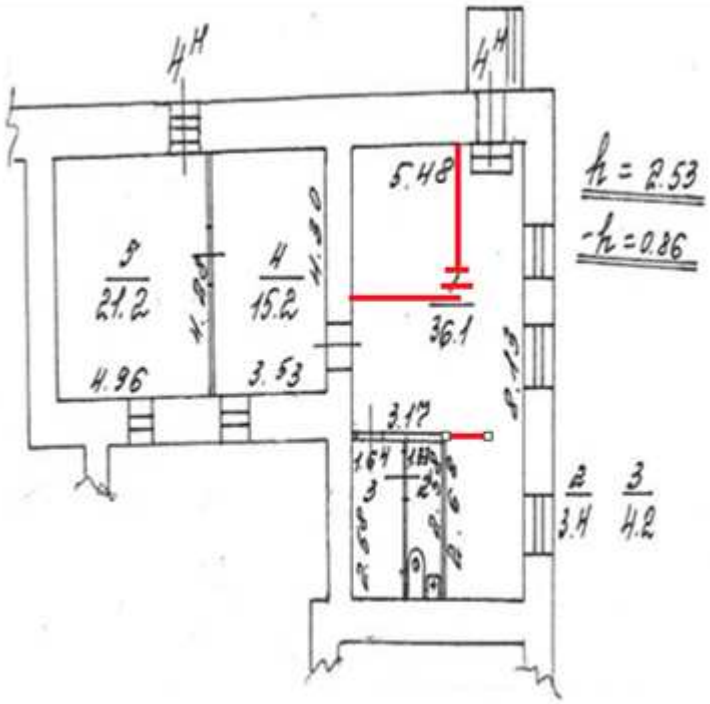
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001165:6
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	1 896 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1894
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя (согласно Ведомости помещений и их площадей от 10.04.2006 г.)	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно Ведомости помещений и их площадей от 10.04.2006 г.)	Чердак
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Витебская ул., дом 3, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001165:52
Общая площадь, кв. м	80,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	5 окон
Вход	2 отдельных входа со двора
Высота пол – потолок (по Ведомости помещений и их площадей от 10.04.2006 г.), м	2,53, заглубление – 0,86
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	В качестве жилого помещения
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра были

	выявлены следующие перепланировки: в ч.п. 1 установлены перегородки и образованы новые части помещения.
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения: используются по назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Витебской ул., Володи Ермака ул., наб. Реки Пряжки и Дровяным пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Воскресенский сквер, Банный мост, Покровская церковь, Выставочный центр «SpbArt.com», школа № 231, детские сады №№ 30, 4848, Музыкальное училище, продуктовый магазин «Пятерочка», кафе «JuJu's» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Дровяной пер.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	2,3 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,35 км до остановки общественного транспорта «Английский проспект». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 71, маршрутных такси №№ К-1, К-169, К-306, К-6к.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2021-1618592 от 18.01.2021 г., на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-267/21-0-1 от 21.01.2021 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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Согласно справке Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИП-ВО-130-435 от 07.12.2021 г., рассматриваемое помещение не является объектом гражданской обороны

2.3.4. Фотографии объекта:

Фото 1	Фото 2
Подъездные пути	Подъездные пути
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель

Фото 5	Фото 6
Фасад здания со двора	Фасад здания со двора
Фото 7	Фото 8
Фасад здания со двора	Фасад здания со двора
Фото 9	Фото 10
Двор	Двор

Фото 11	Фото 12
Вид на отдельный вход со двора	Вид на отдельный вход со двора
Фото 13	Фото 14
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н
Фото 15	Фото 16
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н

Фото 17	Фото 18
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н
Фото 19	Фото 20
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н
Фото 21	Фото 22
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н

Фото 23	Фото 24
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н

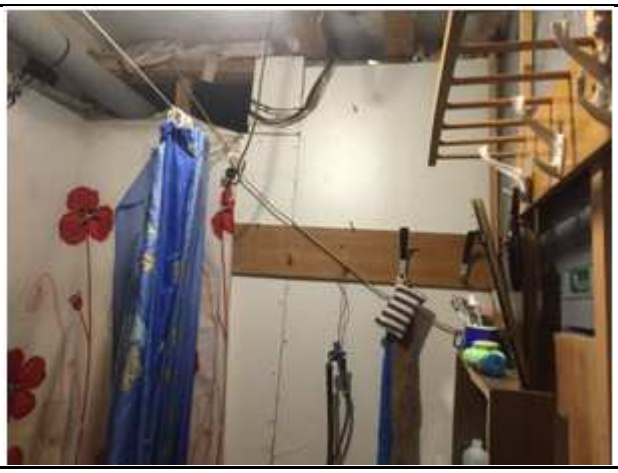



Фото 25	Фото 26
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н
Фото 27	Фото 28
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н

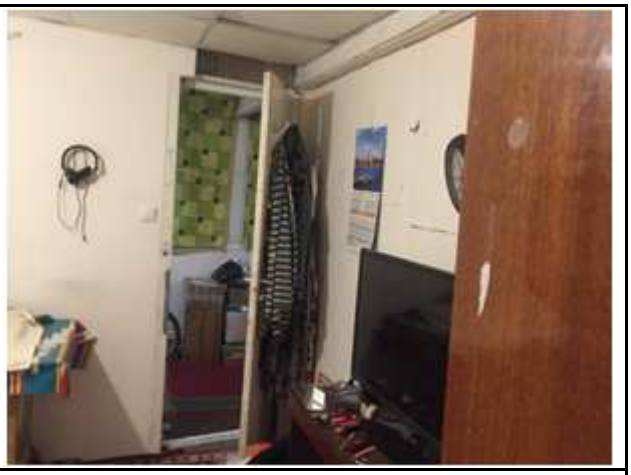
	
Фото 29	Фото 30
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н
Фото 31	Фото 32
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н
Фото 33	Фото 34
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н

Фото 35	Фото 36
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н
Фото 37	Фото 38
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н
Фото 39	Фото 40
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н

Фото 41	Фото 42
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н
Фото 43	Фото 44
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н
Фото 45	Фото 46
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н

Фото 47	Фото 48
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н
Фото 49	Фото 50
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н
Фото 51	Фото 52
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н

Фото 53	Фото 54
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н
Фото 55	Фото 56
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н
Фото 57	Фото 58
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н

Фото 59	Фото 60
Вид помещения 4-Н	Вид помещения 4-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

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

1. Адрес объекта: **г. Санкт-Петербург, Витебская улица, дом 3, литера А, помещение 4-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.
4-Н	цоколь	80,1	в качестве жилого помещения	удовлетворительное	2 отдельных со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра были выявлены следующие перепланировки: в ч.п. 1 установлены перегородки и образованы новые части помещения.

	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

[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 заполнений 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 «Садовая» находится на расстоянии 2,3 км от объекта оценки);
2. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
3. Расположение объекта на цокольном этаже многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – 2 отдельных входа 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:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	4 590 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	57 303
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 825 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	47 753
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 131 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 049 000