

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 50, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 157,6 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001712:1133, 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, Подольская ул., дом 50, литера А, помещение 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

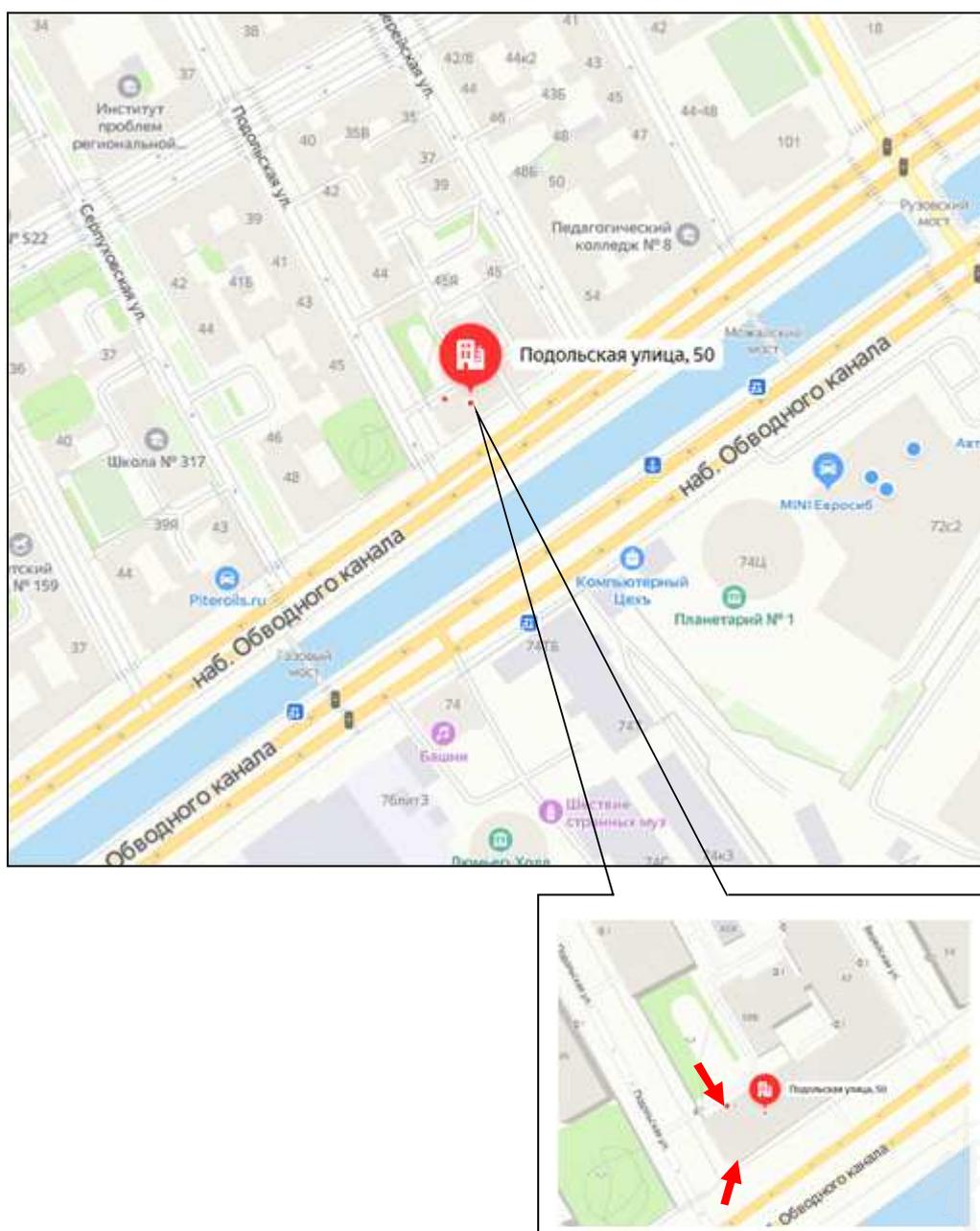


Рисунок 1 Локальное местоположение

→ – отдельный вход с улицы, общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001712:1005
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	1 776,3
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
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, Подольская ул., дом 50, литера А, помещение 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001712:1133
Общая площадь, кв. м	157,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж (заглубление -1,15 м.)
Состояние	Удовлетворительное
Окна	Заложены кирпичом
Вход	Отдельный с улицы, общий со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,62
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не жилое
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Перепланировок не обнаружено



<p>План объекта оценки</p>	
----------------------------	--

Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые и торговые помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Подольской ул., Малодетскосельским пр., Можайской ул., Обводного канала наб.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: Управление по вопросам миграции, школа № 317, Педагогический колледж №8, Детский сад № 101, Планетарий №1, продовольственные магазины «Неваторг», «Семишагофф», «Дикси», кафе «Cat in Spase», «Кофестория», Автоцентры «Евросиб Орел», «Автобиография Центр» (Jaguar, Land Rover) и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная на улице возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Подольской ул. и Обводного канала наб.</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, м.</p>	<p>0,99 км до ст.м. «Технологический институт»</p>
<p>ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Около 0,19 км до остановки общественного транспорта «Планетарий 1». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение Автобуса № 65.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»</p>

2.3.2. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/004/2020-36204 от 18.03.2020 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-4404/20-0-1 от 04.03.2020 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 № 6334-5-1-2 от 31.03.2020 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

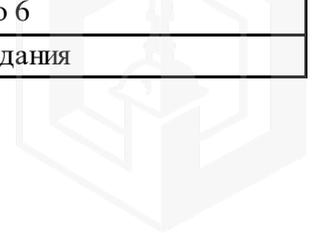




Фото 7

Фасад здания



Фото 8

Отдельный вход с улицы



Фото 9

Общий вход со двора



Фото 10

Вид помещения 3-Н



Фото 11

Вид помещения 3-Н



Фото 12

Вид помещения 3-Н





Фото 13

Вид помещения 3-Н



Фото 14

Вид помещения 3-Н



Фото 15

Вид помещения 3-Н



Фото 16

Вид помещения 3-Н



Фото 17

Вид помещения 3-Н



Фото 18

Вид помещения 3-Н





Фото 19

Вид помещения 3-Н



Фото 20

Вид помещения 3-Н



Фото 21

Вид помещения 3-Н



Фото 22

Вид помещения 3-Н



Фото 23

Вид помещения 3-Н



Фото 24

Вид помещения 3-Н





Фото 25

Вид помещения 3-Н



Фото 26

Вид помещения 3-Н



2.3.4. Акт осмотра помещения:

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

Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 50, литера А, помещение 3-Н.

Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	Цокольный	157,6	не используется	удовлетворительно	отдельной лестницы, входной со двора	+	+	+	+

Заложены оконные проемы

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 офисным оборудованием, системной вентиляции и(или) кондиционирования, находится 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 (всплошные 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 стес; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения 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 (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; отслаивание 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.

«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 свободного (универсального) назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Технологический институт-2» находится на расстоянии 0,99 км от объекта оценки);
2. Два входа в помещение – отдельный с улицы и общий со двора;
3. Состояние помещения - удовлетворительное;
4. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
5. Смешанная зальная и кабинетная планировки.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	10 900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	69 162
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	9 083 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	57 635
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	9 810 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	11 990 000

