

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Алтайская ул., дом 37, литера А, помещение 2-Н, 13,6 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007674:3232, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 22.07.2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Алтайская ул., дом 37, литера А, помещение 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

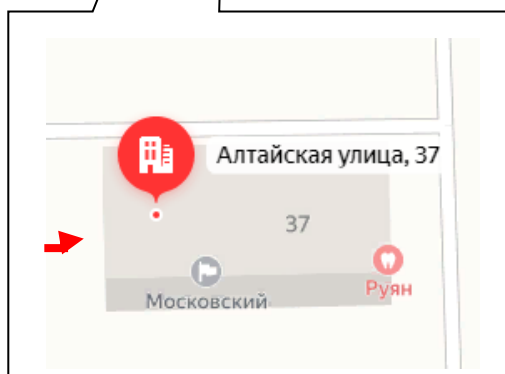
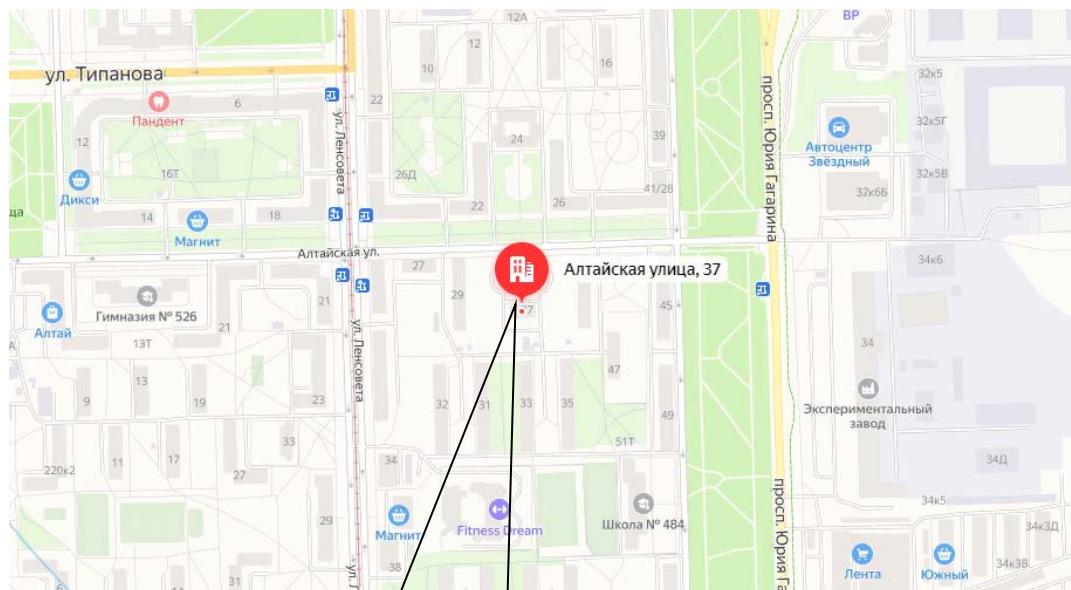


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:14:0007674:3007
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	720,4 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1962
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	2
Наличие подвала/цоколя (согласно данным Росреестра https://rosreestr.gov.ru)	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно данным Росреестра https://rosreestr.gov.ru)	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, Алтайская ул., дом 37, литера А, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:14:0007674:3232
Общая площадь, кв. м	13,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок (по ведомости помещений от 25.05.2011г.), м	2,1
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 визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: перегородка с дверью между ч. п. 1 и 3 демонтирована, Перегородка с дверью между ч. п. 3 и 4

	демонтирована. Внешние границы объекта не изменены.
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Нежилые помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Алтайской ул., ул. Ленсовета, пр. Юрия Гагарина, ул. Орджоникидзе
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школа № 484, гимназия № 526, ГБОУ Морская школа, детская поликлиника № 31, детские сады №№ 104, 356, универсамы «Магнит», «Пятерочка»
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 нормальная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Алтайской ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,7 км от ст. м. «Московская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Алтайская улица». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 16, 39, трамвая № 29
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей



2.3.3. Обременения объекта: Согласно выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-69725432 от 09.06.2021 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

2.3.4. Согласно справке КГИОП № 01-25-13115/20-0-1/5 от 24.07.2020 г. рассматриваемое помещение не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на

1.1.1. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Фасад здания
	
Фото 5	Фото 6
Адресный указатель	Отдельный вход со двора



Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Вид помещения 2-Н



Фото 9

Вид помещения 2-Н



Фото 10

Вид помещения 2-Н



Фото 11

Вид помещения 2-Н



Фото 12

Вид помещения 2-Н





Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н



1.1.2. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «22» июля 2021 г.

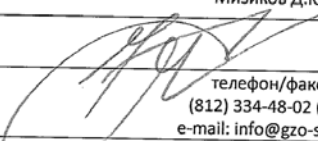
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Алтайская ул., дом 37, литера А, помещение 2-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение*			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
2-Н	Подвал	13,6	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: перегородка с дверью между ч. п. 1 и 3 демонтирована, Перегородка с дверью между ч. п. 3 и 4 демонтирована. Внешние границы объекта не изменены.

*В результате осмотра выявлено, что помещение отапливается от общедомовых труб отопления. Согласно письму № 836 от 16.04.2021 г. в помещении имеется возможность подключения инженерных коммуникаций. Таким образом, принято наличие всех инженерных систем.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Заместитель генерального директора – директор по оценке
ФИО	Мизиков Д.Ю.
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 охраняемым 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 производственно-складского назначения:

1. Близость метро (ближайшие станции метрополитена 0,7 км от ст. м. «Московская»);
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение объекта в подвале нежилого здания;
4. Вход в помещение – отельный со двора;
5. Состояние помещений – удовлетворительное;
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение¹, водоснабжение, канализация;
7. На дату оценки объект не используется.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения производственно-складского назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	670 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	49 265
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	558 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	41 054
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	603 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	737 000

¹ В результате осмотра выявлено, что помещение отапливается от общедомовых труб отопления. Согласно письму № 836 от 16.04.2021 г. в помещении имеется возможность подключения инженерных коммуникаций. Таким образом, принято наличие всех инженерных систем.

