

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Псковская ул., дом 1/13, литера А,
помещение 1-Н, общая площадь 125,5 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001163:2101,
цокольный этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 02.12.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Псковская ул., дом 1/13, литера А, помещение 1-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

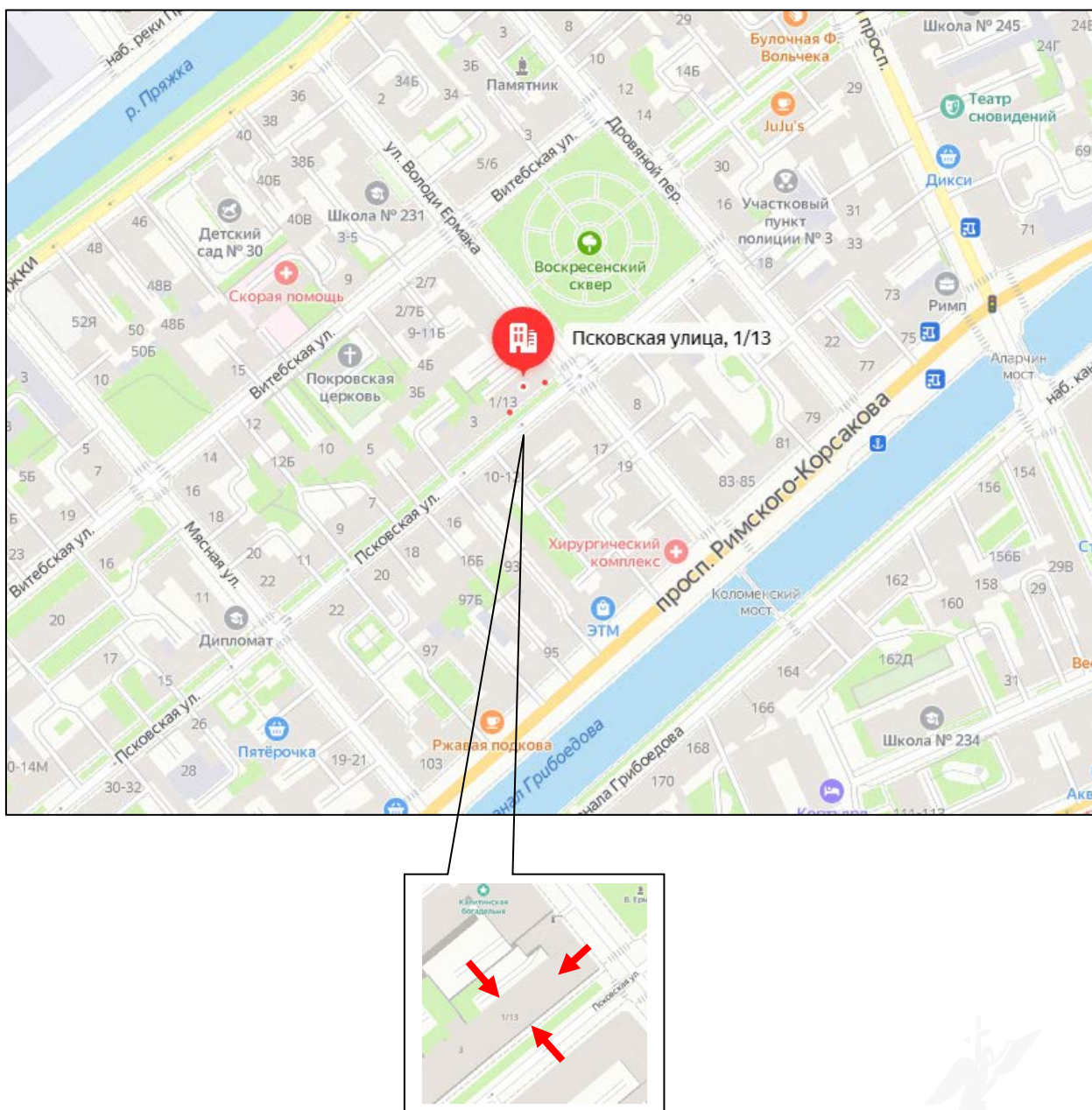


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – общий вход с улицы, отдельный вход со двора, общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001163:2003
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 199,4 (данные https://pkk.rosreestr.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1846
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	4
Наличие подвала/цоколя	Цокольный этаж
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, – по данным сайта Реформа ЖКХ (https://www.reformagkh.ru)

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Псковская ул., дом 1/13, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001163:2101
Общая площадь, кв. м	125,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	9 окон (3 окна во двор, 6 окон на улицу)
Вход	Общий с улицы, общий со двора, отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,40/2,54 – по данным плана цокольного этажа
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



<p>Данные о перепланировках</p>	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в ч.п. 5 установлена перегородка; - между ч.п. 6 и ч.п. 10 устроен проем; - в ч.п. 10 установлена перегородка. <p>Доступ в ч.п. 7, 8, 9 ограничен, (так как в ч.п. 6 обрушен потолок).</p> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
<p>План объекта оценки</p>	

2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Псковской ул., Мясной ул., ул. Володи Ермака, Витебской ул.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: Воскресенский Сквер, Покровская церковь, Центральный исторический архив, магазин «Красное и Белое», детский сад № 22 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 ул. Володи Ермака и Псковской ул.</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, км.</p>	<p>2,3 км до ст. м. «Садовая»</p>
<p>ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Апарчин мост». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 71, 181,</p>

	маршрутных такси №№ К-1, К-2, К-169, К-195, К-306
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:





Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-46064724 от 07.12.2020, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-358/20-0-1 от 25.01.2021, объект по адресу: Санкт-Петербург, Псковская улица, д.1/13, литера А 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 № ИП-130-12 от 13.01.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Псковская ул., дом 1/13, литера А, помещение 1-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

2.3.4. 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	Фасад здания

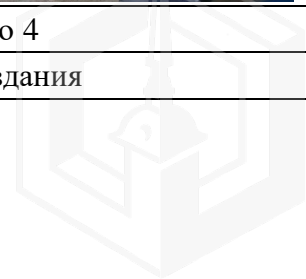




Фото 5

Фасад здания



Фото 6

Адресный указатель



Фото 7

Въезд во двор



Фото 8

Отдельный вход со двора (из под арки)



Фото 9

Вид помещения 1-Н



Фото 10

Вид помещения 1-Н





Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н



Фото 15

Вид помещения 1-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н





Фото 17

Вид помещения 1-Н



Фото 18

Вид помещения 1-Н



Фото 19

Вид помещения 1-Н



Фото 20

Вид помещения 1-Н



Фото 21

Вид помещения 1-Н



Фото 22

Вид помещения 1-Н





Фото 23

Вид помещения 1-Н



Фото 24

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «02» декабря 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Псковская ул., дом 1/13, литера А, помещение 1-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.
1-Н	цокольный этаж	125,5	не используется	удовлетворительное	общий с улицы (заблокирован), общий со двора (заблокирован), отдельный со двора (из под арки)	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- в ч.п. 5 установлена перегородка;
- между ч.п. 6 и ч.п. 10 устроен проем;
- в ч.п. 10 установлена перегородка.

Доступ в ч.п. 7, 8, 9 ограничен (так как в ч.п. 6 обрушен потолок). Общий вход с улицы и общий вход со двора заблокированы.

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
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 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 (волосяные 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 (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; 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.

«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, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на цокольном этаже;
3. Вход в помещение – общий с улицы, общий со двора, отдельный со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 2,3 км от ст. м. «Садовая»;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и водоотведением.

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)	6 630 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	52 829
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	5 525 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	44 024
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 967 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 293 000

