Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая ул., дом 17, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 48 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001239:2349, 1 этаж

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 21.09.2021.

1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая ул., дом 17, литера А, помещение 7-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

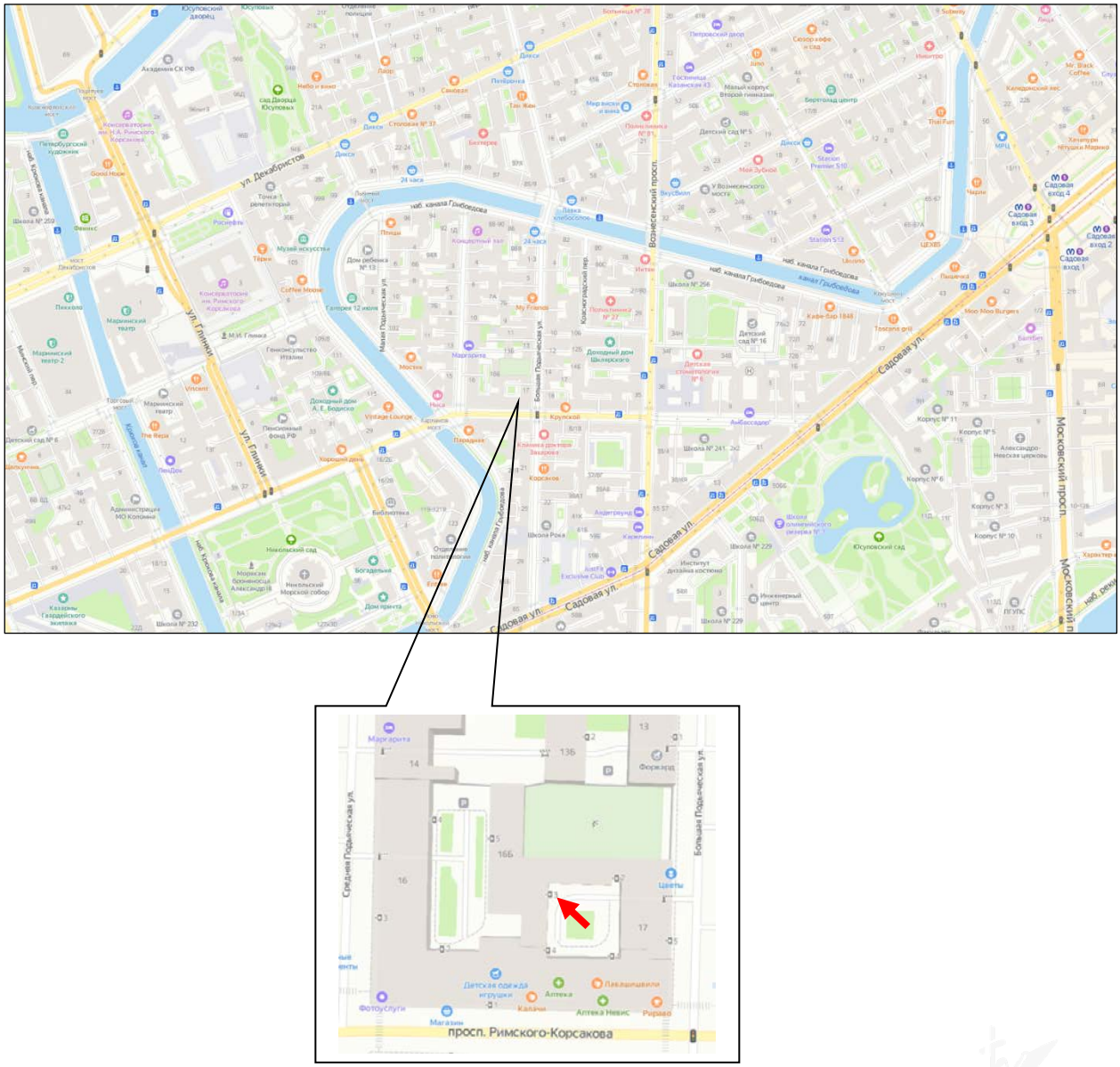


Рисунок 1. Локальное местоположение

– общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



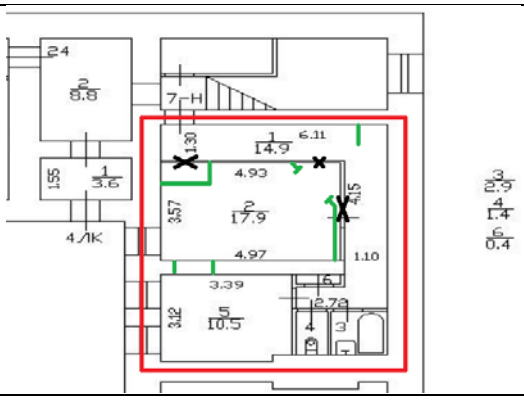
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001239:2012
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	3 932,5 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1853
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6 – по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru) 4 – по данным визуального осмотра и сайта Реформа ЖКХ (https://www.reformagkh.ru)
Наличие подвала/цоколя	подвал– по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru) н/д – по данным сайта Реформа ЖКХ (https://www.reformagkh.ru)
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – 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, Большая Подьяческая ул., дом 17, литера А, помещение 7-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001239:2349
Общая площадь, кв. м	48
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	3 окна (направленность во двор)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,70 – по данным Ведомости помещений и их площадей от 18.03.1992
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Текущее использование	Не используется

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: – Перегородка между ч.п. 1 и ч.п. 2 перенесена вглубь ч.п. 2, дверной проем демонтирован; – Оборудован арочный проход между ч.п. 1 и ч.п. 2, ч.п. 2 и ч.п. 5; – В перегородке между ч.п. 1 и ч.п. 2 оборудована ниша, в результате чего образован встроенный шкаф в ч.п. 1; – В ч.п. 1 установлена перегородка. Внешние границы объекта не изменились.
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Средней Подьяческой улицей, набережной канала Грибоедова, Большой Подьяческой улицей и проспектом Римского-Корсакова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: аптека «Невис», пекарни «Калачи», «Лавашишвили» и «Булочная Ф. Вольчека № 96», кафе «Рираво» и «Афрасиаб», гостиницы «Маргарита» и «Ария», супермаркет «Дикси», стоматологическая клиника «Клиника доктора Захарова» 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 Большой Подьяческой улицы
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,8 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 200 м до остановки общественного транспорта «Вознесенский проспект». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 70, 71, маршрутного такси № К-350
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-32807466 от 28.10.2020, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

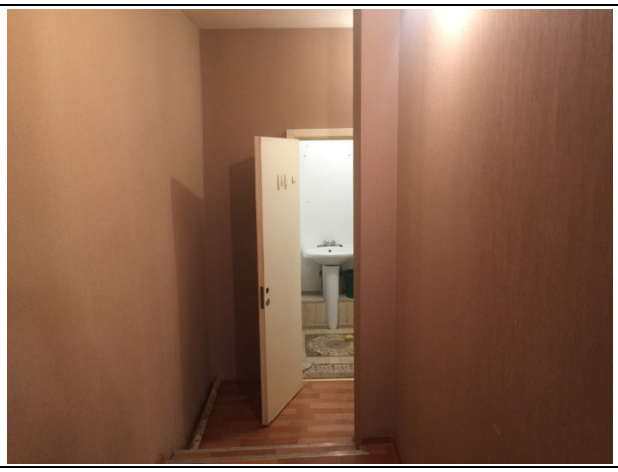
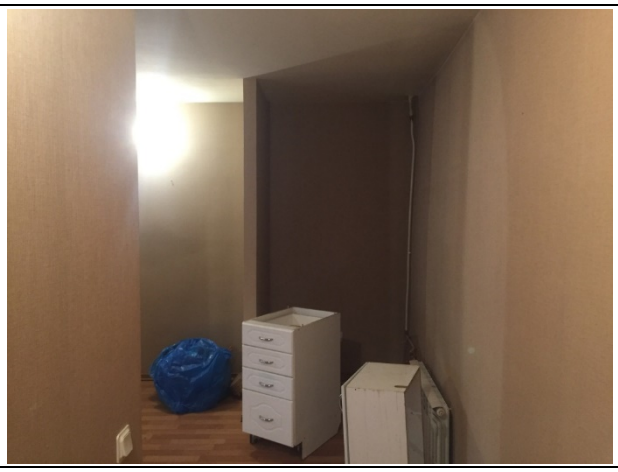
Согласно справке КГИОП № 01-25-7035/21-0-0 от 26.03.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 17, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(32)).

2.3.4. Фотографии объекта:

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 1</td><td>Фото 2</td></tr>
<tr><td>Подъездные пути и ближайшее окружение</td><td>Подъездные пути и ближайшее окружение</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 3</td><td>Фото 4</td></tr>
<tr><td>Фасад здания с улицы</td><td>Фасад здания с улицы</td></tr>
<tr><td>
</td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 5</td><td>Фото 6</td></tr>
<tr><td>Адресный указатель</td><td>Въезд во двор</td></tr>
</table>

	
Фото 7	Фото 8
Въезд во двор	Фасад здания со двора
	
Фото 9	Фото 10
Двор	Вид на общий вход со двора и окна
	
Фото 11	Фото 12
Подъезд	Подъезд

	
Фото 13	Фото 14
Общий вход со двора в помещение	Вид помещения 7-Н
	
Фото 15	Фото 16
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н
	
Фото 17	Фото 18
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н

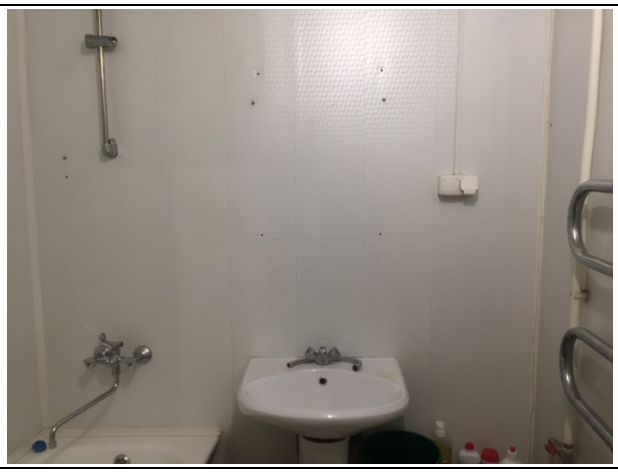
	
Фото 19	Фото 20
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н
	
Фото 21	Фото 22
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н
	
Фото 23	Фото 24
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н

	
Фото 25	Фото 26
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н
	
Фото 27	Фото 28
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н
	
Фото 29	Фото 30
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н

	
Фото 31	Фото 32
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н
	
Фото 33	Фото 34
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н
	
Фото 35	Фото 36
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от «21» сентября 2021 г.

1. Адрес объекта: **г. Санкт-Петербург, ул. Большая Подьяческая, д. 17, лит А, пом. 7-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.	Газ
7-Н	1	48	не используется	Нормальное	Общий со двора	+	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Перегородка между ч.п. 1 и ч.п. 2 перенесена вглубь ч.п. 2, дверной проем демонтирован;
- Оборудован арочный проход между ч.п. 1 и ч.п. 2, ч.п. 2 и ч.п. 5;
- В перегородке между ч.п. 1 и ч.п. 2 оборудована ниша, в результате чего образован встроенный шкаф в ч.п. 1;
- В ч.п. 1 установлена перегородка

	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 (мелки 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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевка 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 1 этаже;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – нормальное;
5. Расположение в непосредственной близости от ст. метрополитена (0,8 км от ст. м. «Садовая»);
6. Высота потолков – 2,70 м;
7. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение.

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	3 920 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	81 667
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 266 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	68 056
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 528 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 312 000