

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 7, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 17 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001239:2268, 1 этаж**

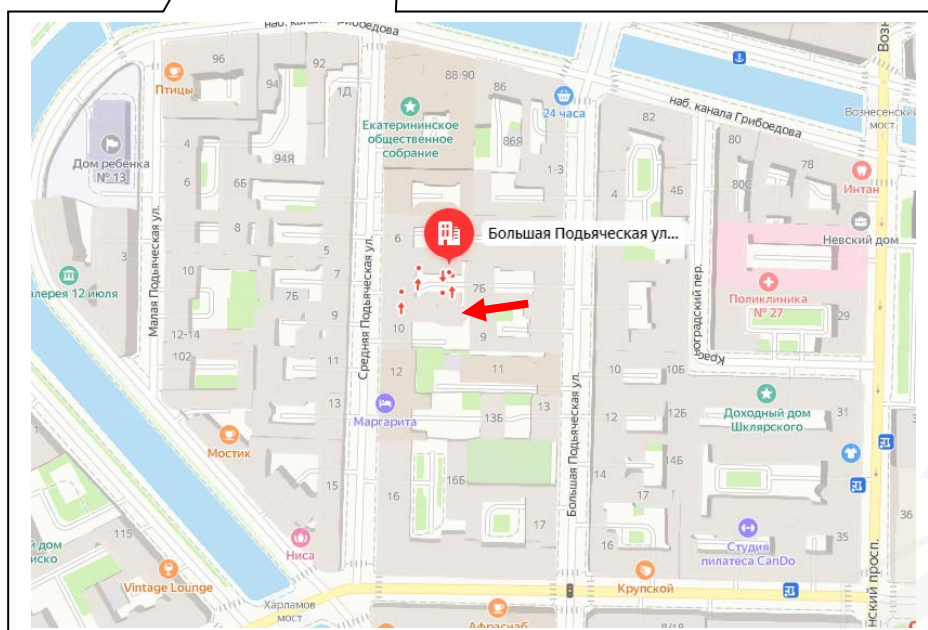
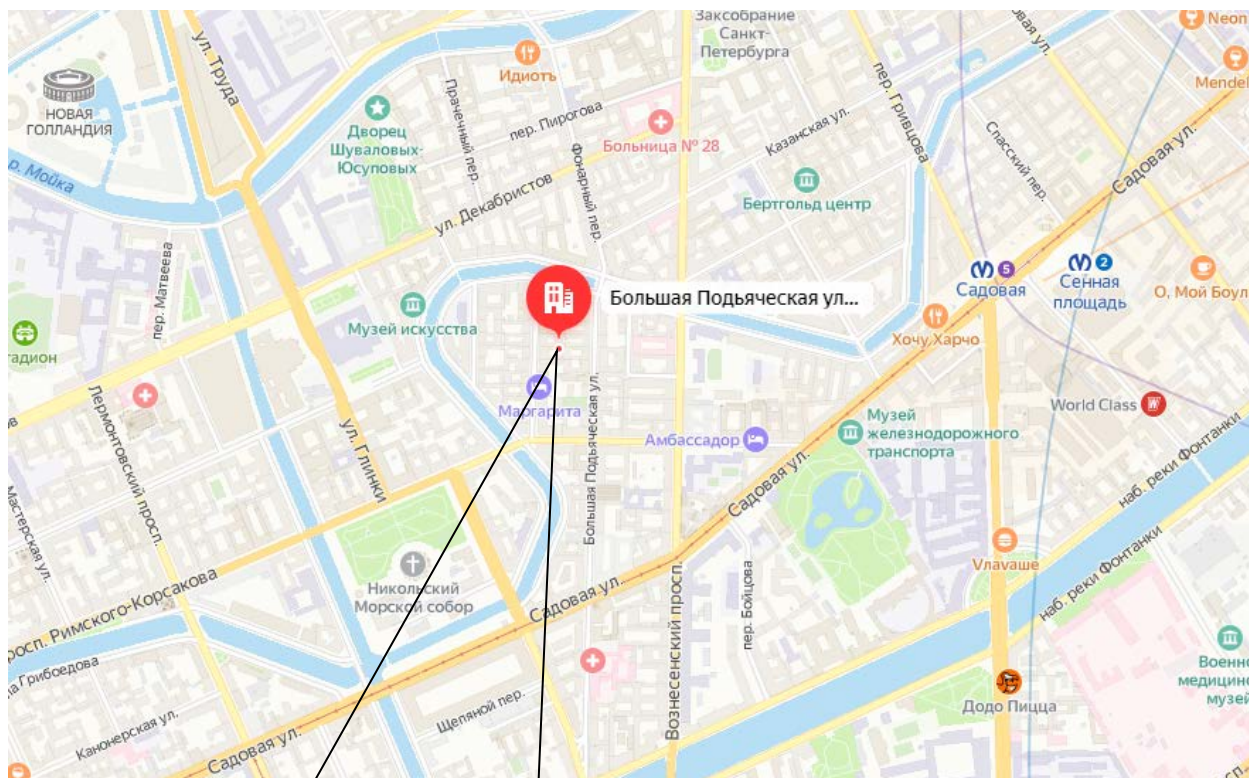
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.06.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 7, литера А, помещение 6-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

 – отдельный вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



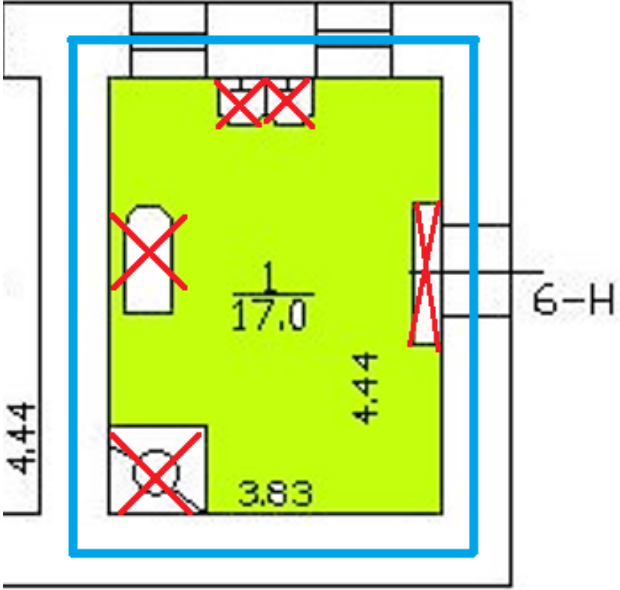
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001239:2004
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 473 кв.м - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1875
Год последнего капитального ремонта	2013 (по данным <a href="https://gorod.gov.spb.ru/">https://gorod.gov.spb.ru/</a> )
Этажность (в том числе подземная)	4
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

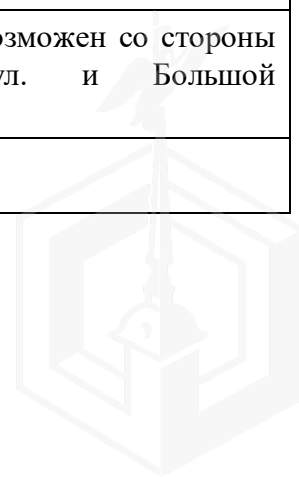
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Большая Подъяческая улица, дом 7, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001239:2268
Общая площадь, кв. м	17
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2, во двор (защиты ОСБ панелями)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	Согласно поэтажному плану, высота потолков в пом. 6-Н составляет 3,2 м (заглубление -1,85 м). По данным визуального осмотра, высота потолков составляет менее 3 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение. В помещении проходят транзитные трубы
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

Данные о перепланировках	В ч.п 1 оконные проемы защиты ОСБ панелями. Санитарно-техническое оборудование демонтировано. Внешние границы объекта не изменены.
План объекта оценки	<p style="text-align: center;"><math>h = 3.20</math></p> 

### 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 Большой Подъяческой ул., Средней Подъяческой ул., наб. канала Грибоедова, пр. Римского-Корсакова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ветеринарная станция Адмиралтейского района, городская поликлиника № 27, центр содействия занятости и профессиональной ориентации молодежи «Вектор», Санкт-Петербургский центр оценки качества образования и информационных технологий, детский сад № 16, школа №256, мастерская Мариинского театра 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 нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Средней Подъяческой ул. и Большой Подъяческой ул. через арку
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,9 км до ст. м. «Садовая»



ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Вознесенский проспект», около 0,4 км до остановки общественного транспорта «Красноградский переулок». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 71, маршрутного такси № К-350
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор ограничен

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-58655402 от 19.05.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-4084/21-0-1 от 21.05.2021, объект по адресу: Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 7, 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:

	
<p align="center">Фото 1</p>	<p align="center">Фото 2</p>
<p align="center">Подъездные пути и ближайшее окружение (Средняя Подьяческая ул.)</p>	<p align="center">Подъездные пути, въезд во двор со стороны Средней Подьяческой ул.</p>
	
<p align="center">Фото 3</p>	<p align="center">Фото 4</p>
<p align="center">Подъездные пути и ближайшее окружение (Средняя Подьяческая ул.)</p>	<p align="center">Фасад здания (Большая Подьяческая ул., 7)</p>



Фото 5

Подъездные пути и ближайшее окружение  
(Большая Подьяческая ул.)



Фото 6

Подъездные пути и ближайшее окружение  
(Большая Подьяческая ул.)



Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Подъездные пути, въезд во двор со стороны  
Большой Подьяческой ул.



Фото 9

Вид здания со двора



Фото 10

Вид здания со двора





Фото 11

Отдельный вход со двора



Фото 12

Отдельный вход со двора



Фото 13

Вид помещения 6-Н



Фото 14

Вид помещения 6-Н



Фото 15

Вид помещения 6-Н



Фото 16

Вид помещения 6-Н





Фото 17

Вид помещения 6-Н



Фото 18

Вид помещения 6-Н



Фото 19

Вид помещения 6-Н



Фото 20

Вид помещения 6-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «20» июня 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая ул., д. 7, лит. А, пом. 6-Н.

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
6-Н	1	17,0	не используется	нормальное	отдельный со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п 1 оконные проемы защиты ОСБ панелями. Сан. техническое оборудование демонтировано. Внешние границы объекта не изменены. В помещении проходят транзитные трубы.

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

<sup>1</sup> «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 (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 воздушы; 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 восстановления 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 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 санитарно-технического 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 санитарно-технического оборудования.





## 2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – нормальное;
4. Расположение на 1 этаже;
5. Недостаточный уровень естественной инсоляции, оконные проемы защиты ОСБ панелями;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением и теплоснабжением.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 410 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	82 941
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 175 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	69 118
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 269 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 551 000

