

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Псковская улица, дом 10-12,
литера А, помещение 7-Н, общая площадь 14,7 кв. м, кадастровый номер
78:32:0001162:1250, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.08.2022.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Псковская улица, дом 10-12, литера А, помещение 7-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

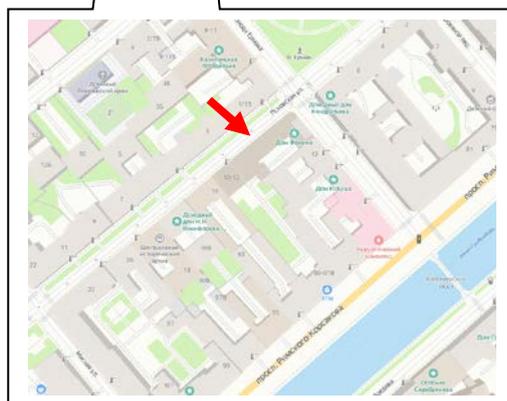
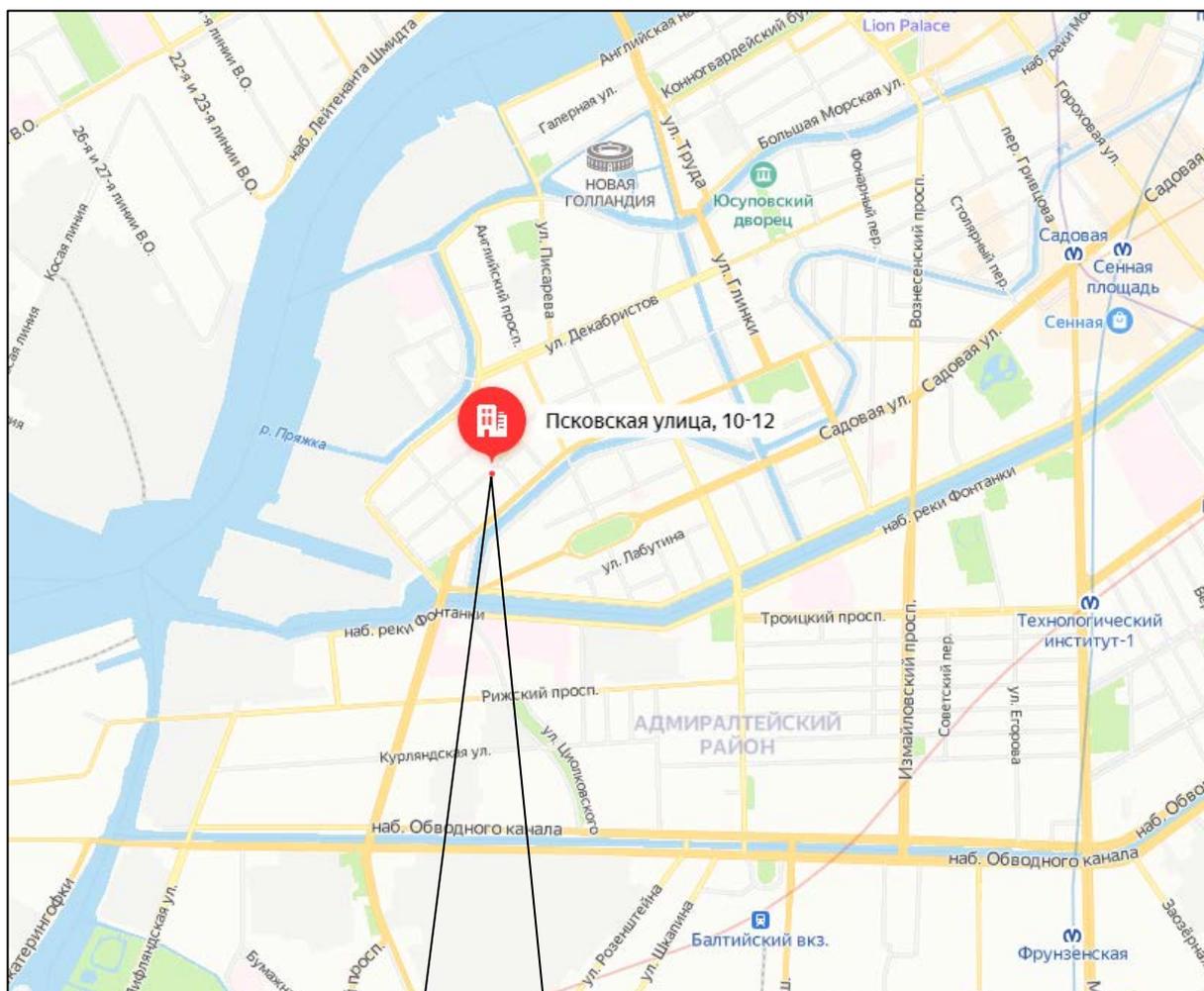


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – общий вход с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



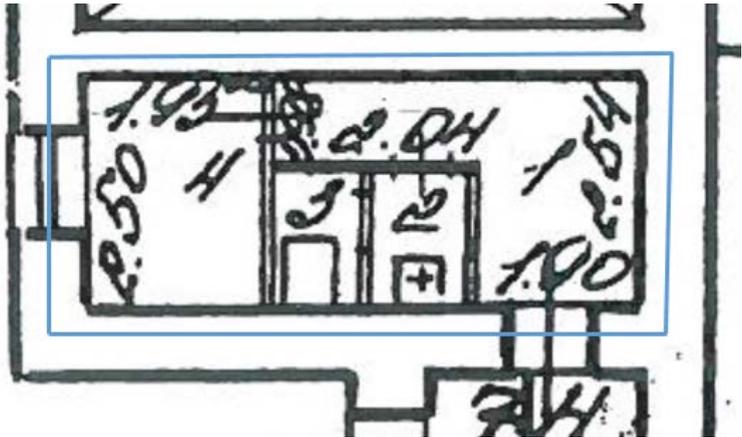
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001162:1006
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 340,3 (данные https://pkk.rosreestr.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1878
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
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, Псковская улица, дом 10-12, литера А, помещение 7-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001162:1250
Общая площадь, кв. м	14,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор
Вход	Общий с улицы
Высота пол – потолок, м	2,78 – по данным Протокола № 11 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 22.09.2020
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены
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 Псковской ул., ул. Володи Ермака, пр. Римского-Корсакова и Мясной ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Воскресенский парк, продуктовые магазины «Красное и Белое», «Вместе»; кафе и рестораны «Весенний», «Ржавая подкова», «Бистро»; детские сады №№ 6, 22, Домовой Покровский храм 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 Псковской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,3 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Аларчин мост». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 70, 71, 181
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-001/2022-98705635 от 20.06.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-16485/22-0-1 от 21.06.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Псковская улица, дом 10-12, литера А, помещение 7-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.

2.3.4. Фотографии объекта:



Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Общий вход с улицы



Фото 6

Вход в помещение 7-Н



	
<p>Фото 7</p>	<p>Фото 8</p>
<p>Вид помещения 7-Н</p>	<p>Вид помещения 7-Н</p>
	
<p>Фото 9</p>	<p>Фото 10</p>
<p>Вид помещения 7-Н</p>	<p>Вид помещения 7-Н</p>
	
<p>Фото 11</p>	<p>Фото 12</p>
<p>Вид помещения 7-Н</p>	<p>Вид помещения 7-Н</p>





Фото 13

Вид помещения 7-Н



Фото 14

Вид помещения 7-Н



Фото 15

Вид помещения 7-Н



Фото 16

Вид помещения 7-Н

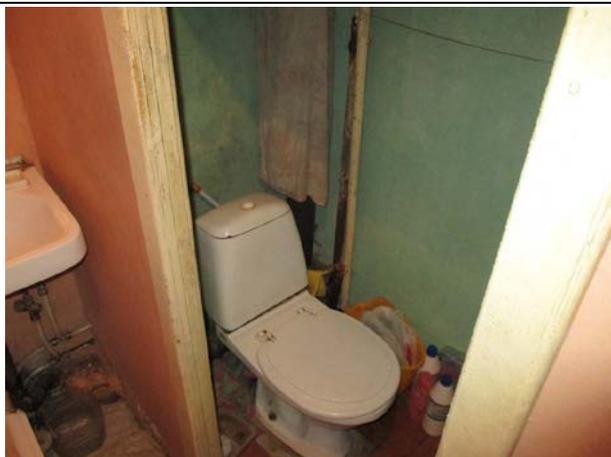


Фото 17

Вид помещения 7-Н



Фото 18

Окно помещения 7-Н (вид со двора)



2.3.5. Акт осмотра помещения:

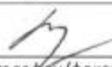
Акт контрольного осмотра помещений от «12» августа 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Псковская улица, дом 10-12, литера А, помещение 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.
7-Н	1 этаж	14,7	не используется	удовлетворительное	общий с улицы	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. 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 (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, погемнел 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.



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – общий с улицы;
4. Кабинетная планировка;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 2,3 км от ст. м. «Садовая»;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 400 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	95 238
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 166 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	79 365
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 260 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 540 000

