

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая улица, дом 9, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 31,6 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001240:1582, цокольный этаж

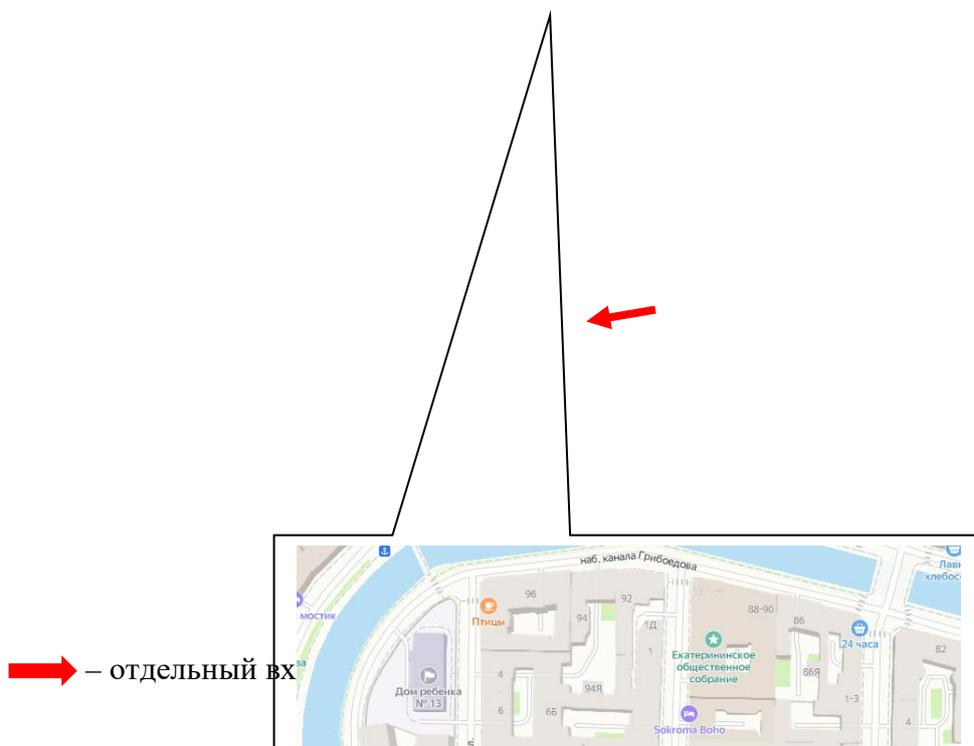
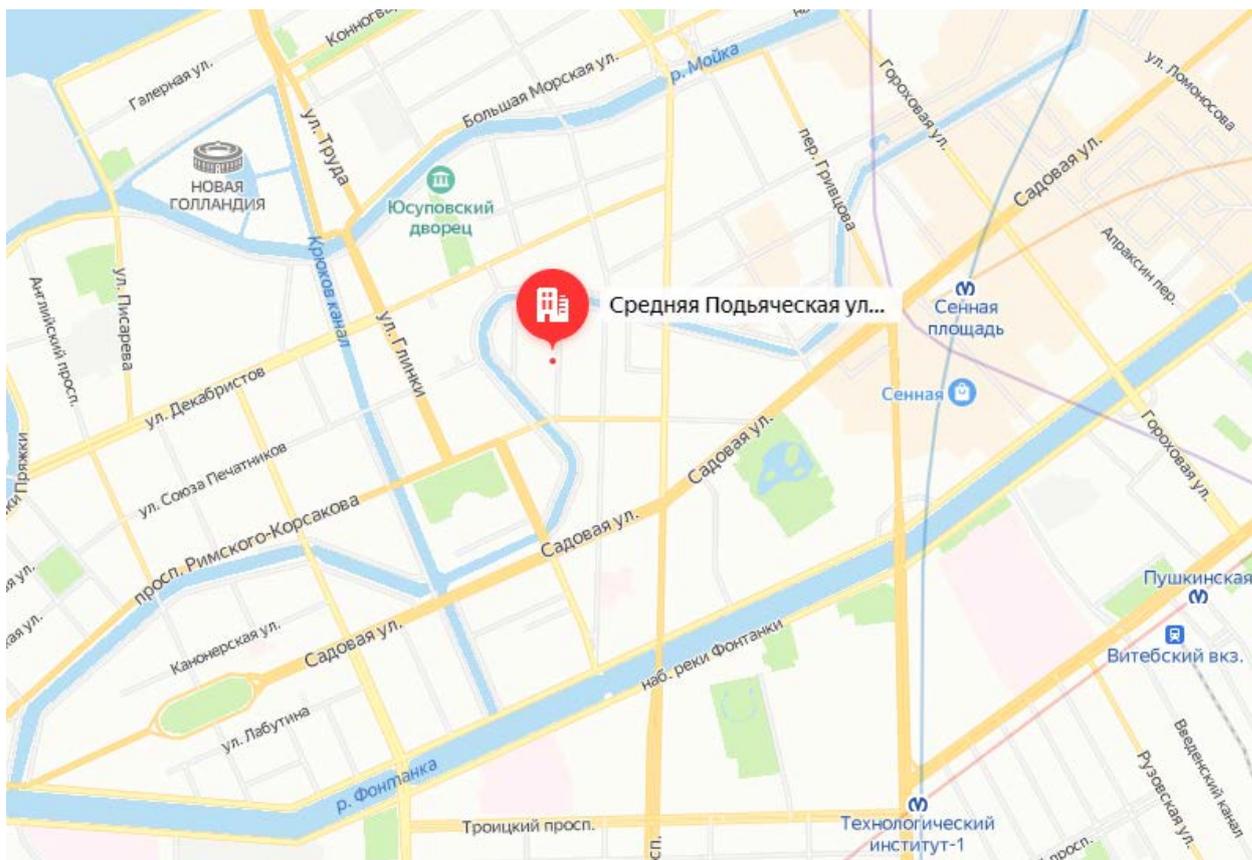
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 27.07.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая улица, дом 9, литера А, помещение 1-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:



→ — отдельный вх



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

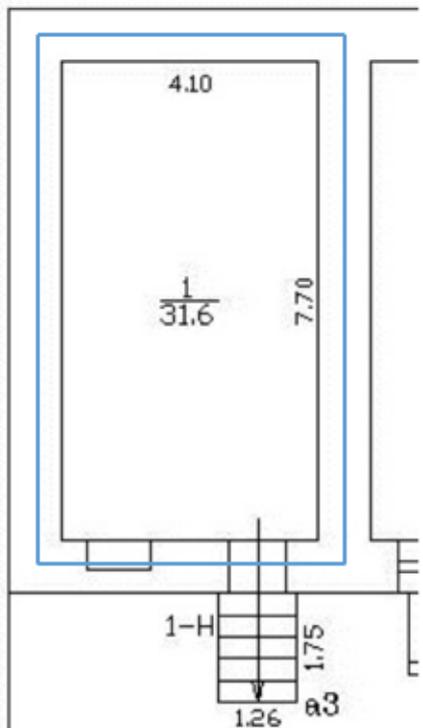
Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001240:1499
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 343,5 кв.м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1875
Год последнего капитального ремонта	2010 (по данным https://gorod.gov.spb.ru/)
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал
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, Средняя Подъяческая улица, дом 9, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001240:1582
Общая площадь, кв. м	31,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,65 / -1,00– по данным выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение ¹ . В помещении проходят транзитные трубы. В помещении расположен металлический электрический шкаф.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 18.03.2022, отопительных и сантехнических устройств и приборов не обнаружено

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы помещения не изменены.
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 Подъяческой ул., пр. Римского-Корсакова, Малой Подъяческой ул., наб. канала Грибоедова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Специализированный психоневрологический дом ребенка № 13, ветеринарная станция Адмиралтейского района, городская поликлиника № 27, выставочный центр «Галерея 12 июля», Комитет по развитию предпринимательства и потребительского рынка Санкт-Петербурга, Академия инновационного управления, универсам «Prosto» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная 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.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,0 км до ст. м. «Садовая»

ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,4 км до остановки общественного транспорта «Проспект Римского-Корсакова, 35», около 0,5 км до остановки общественного транспорта «Красноградский переулок». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 71, 262
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-001/2022-1599454 от 11.01.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-9942/21-0-1 от 13.12.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая улица, дом 9, 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)).

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-3956 от 11.04.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая ул., д. 9, лит. А, пом. 1-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-20274/22-0-1 от 04.04.2022 в нежилом помещении 1-Н, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая ул., д. 9, литера А, имеется трехфазный электрический ввод от главного распределительного электрощита до трехфазного индивидуального прибора учета (счетчика) с последующей электроразводкой до распределительного электрощита (металлический навесной шкафчик).

Сети электроснабжения и электроустройства (в том числе счетчик, электрощиток и пр.) после ввода в помещение находятся в пределах границ балансовой принадлежности, относящихся к вышеуказанному помещению. Металлический шкаф, установленный в помещении 1-Н под электрощитом, не имеет подключения к электроустройствам и электросетям.

2.3.4. Фотографии объекта:

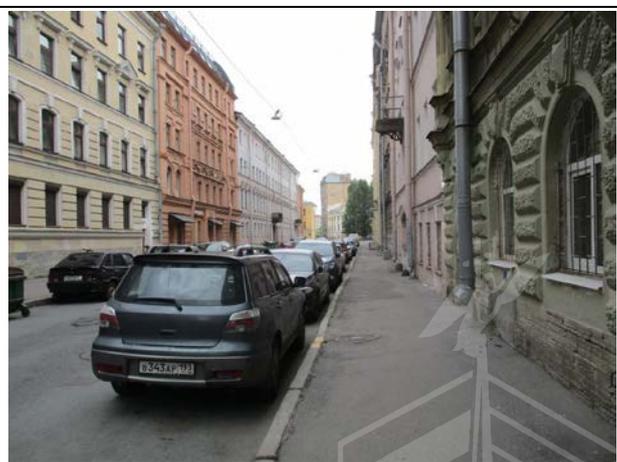
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Вид здания со двора



Фото 7

Двор



Фото 8

Отдельный вход со двора



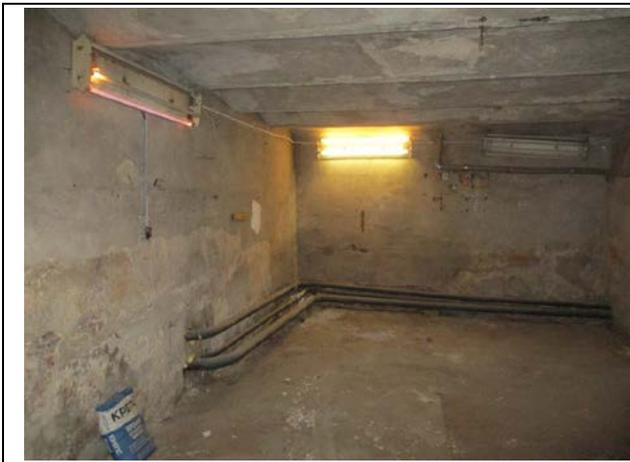


Фото 9

Вид помещения 1-Н



Фото 10

Вид помещения 1-Н



Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н

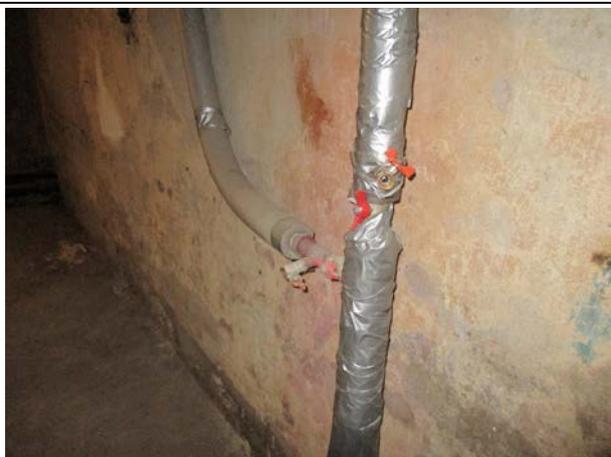


Фото 13

Вид помещения 1-Н

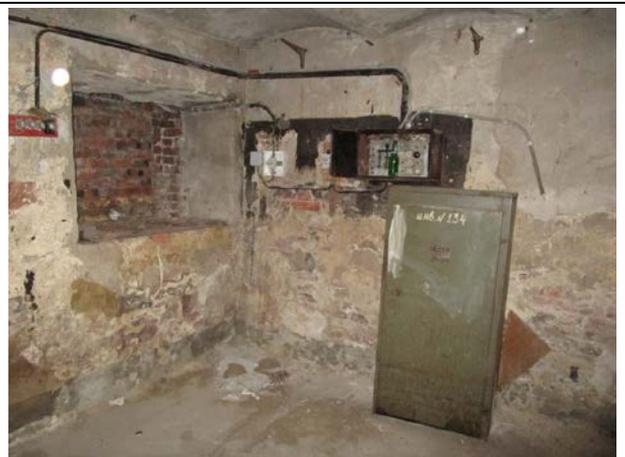


Фото 14

Вид помещения 1-Н, металлический шкаф



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «27» июля 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Средняя Подъяческая улица, дом 9, 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	31,6	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

В помещении расположен металлический электрический шкаф.

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 заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия; 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 перекрытия; 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения –удовлетворительное;
4. Расположение на цокольном этаже;
5. Отсутствие оконных проемов;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 910 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	60 443
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 591 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	50 369
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 719 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 101 000

