

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 45, литера А, помещение 6-Н, площадь 13,1 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001713:1130, 1 этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.09.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 21.09.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 45, литера А, помещение 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

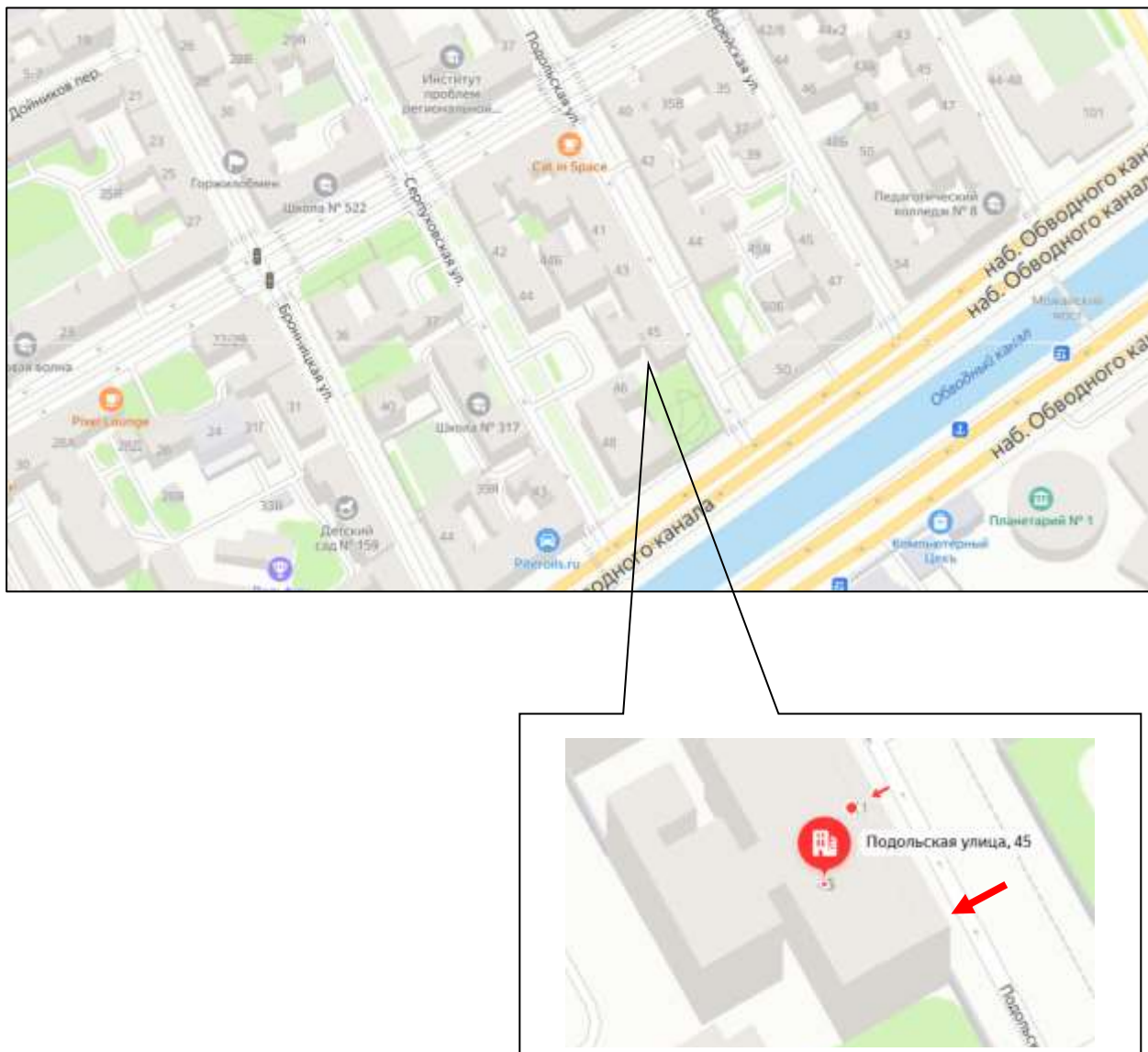


Рисунок 1 Локальное местоположение

➡ – отдельный вход с улицы

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001713:1002
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	2819,7
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Наличие подвала/цоколя	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 45, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001713:1130
Общая площадь, кв. м	13,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна	Нет (на месте оконного проема оборудован отдельный вход с улицы)
Вход	Отдельный вход с улицы
Высота пол – потолок (по документам)	3,27 м
Заглубление	н/д
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	На месте оконного проема в ч.п. 2 оборудован отдельный вход с улицы, защитной дверной проем в ч.п. 1 пом. 2ЛК, демонтированы перегородки между ч.п. 1 ч.п. 3.

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения, офисные помещения и помещения торговли (сферы услуг): используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Подольской ул., наб. Обводного канала, Малодетскосельским пр., Серпуховской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: УМВД РФ по Адмиралтейскому району г. Санкт-Петербурга, отдел по вопросам миграции, СПб ГБПОУ Педагогический колледж № 8, спортивный клуб «Школа бокса № 1», кофейня «Cat in Space», кофейня «Кофестория», ГБОУ Средняя общеобразовательная школа № 317, ГБОУ школа № 522, ГБДОУ детский сад № 159, продовольственный магазин «Дикси», магазин рыбы и морепродуктов «Риф» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице 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 наб. Обводного канала
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Около 0,9 км до ст.м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «набережная Обводного канала». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобуса №65. Около 0,7 км до остановки «Малодетскосельский проспект». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №50, маршрутных такси К-213, К-25, К-3, К-350, К-36, троллейбусов № 15, 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/004/2020-36211 от 18.03.2020 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-4413/20-0-1 от 05.03.2020 г., рассматриваемое помещение, 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)).

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	Ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Адресный указатель	Вид фасада здания



Фото 7

Вход в здание



Фото 8

Вид помещения 6-Н



Фото 9

Вид помещения 6-Н



Фото 10

Вид помещения 6-Н



Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от «17» сентября 2020 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 45, литера А, пом. 6-Н.

Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
6-Н	1	13,1	не используется	Удобн	отдельный вход	+	+	+	+

Выявлены переделки. На месте старого входа в ч.п. 2 оборудован отдельный вход с улицы, зашит дверной прам в ч.п. 1 пом. 2/К, демонтированы перегородки между ч.п. 1 и ч.п. 3.

Представитель ООО «Городской центр оценки»		Представитель	
Должность	Специалист-оценщик департамента оценки	Должность	
ФИО	Нуреев Р.А.	ФИО	
Подпись		Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru	Контакты	

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.

«Оптимальное» - 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; отслаивание 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 задрожал, имеет отслаивания 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, промерзания 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 систем 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, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения складского назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Технологический институт» находится на расстоянии 0,9 км от объекта оценки);
2. Вход отдельный с улицы;
3. Состояние помещения - удовлетворительное;
4. Расположение на первом этаже многоквартирного дома;
5. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение;
6. Небольшая площадь;

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	83 969
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	916 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	69 975
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	990 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 210 000