

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 28, литера А, помещение 1-Н, площадь 166,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001685:1148, цокольный этаж.**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 06.10.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 08.10.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., 28, литера А, помещение 1-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	78:32:0001685:1010
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	1739,3
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1900
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4
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 28, литера А, пом. 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001685:1148
Общая площадь, кв. м	166,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна	12
Вход	Отдельный вход со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,85/2,6 м
Заглубление	0,01/0,67
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Перепланировок не обнаружено

### 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., Клинским пр., Малодетскосельским пр., Верейской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: сквер Лидии Клемент, ФГБУН Институт проблем региональной экономики Российской академии наук, ГБОУ Средняя общеобразовательная школа № 306, кофейня «Кофестория», кофейня «Cat in Space», «ГБОУ Средняя общеобразовательная школа № 317, ГБОУ школа № 522, ГБДОУ детский сад № 159, продовольственный магазин «Дикси», концертный зал «Космонавт» 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 Подольской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Около 0,7 км до ст.м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,7 км до остановки общественного транспорта «Станция метро Технологический институт». 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 № 78/001/005/2020-22543 от 18.08.2020 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-7059/20-0-1 от 16.04.2020 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

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 4

Подъездные пути



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Подъездные пути



Фото 7  
Фасад здания



Фото 8  
Вход в помещение



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



Фото 15

Вид помещения 1-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н



Фото 17

Вид помещения 1-Н



Фото 18

Вид помещения 1-Н



Фото 19

Вид помещения 1-Н



Фото 20

Вид помещения 1-Н



Фото 21

Вид помещения 1-Н



Фото 22

Вид помещения 1-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения  
от «06» октября 2020 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 28, литера А, помещение 1-Н.

Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип ввода	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
1-Н	цоколь	166,3	не использ.	удовл.	отдел. со двора	+	+	+	+

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник оценщика
ФИО	Григорьев А.В.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02, e-mail: info@gzo-spb.ru

<sup>1</sup> «Классический» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснований высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и другим оборудованием, системами вентиляции (или) кондиционирования, находящимся 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 (волнообразные 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, устраненные с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкции, местные нарушения штукатурного слоя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполненными дверными проемами; отслаивание штукатурки; трещины в швах между плитками перекрытий; следы протечки и разливов ливня на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и заржавел, имеет отслаивания и вздутия; трещины, затирания 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, устраненные только с помощью значительного ремонта (не включаются восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отслаивание штукатурки; увеличение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, поврежден, основание пола просело; требуется ремонт заполненный оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.  
 «Под чистовую отделку» - сюда входят работы по замене и штапельке 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, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного (универсального) назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Технологический институт» находится на расстоянии 0,7 км от объекта оценки);
2. Вход в помещение - отдельный со двора;
3. Состояние помещения - удовлетворительное;
4. Расположение на цокольном этаже многоквартирного дома;
5. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение;
6. Смешанная планировка.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	9 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	58 930
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	8 166 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	49 108
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 820 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	10 780 000