

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

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 02.04.2021 г.

1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская ул., дом 28, литера А, помещение 1-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:



Рисунок 1 Локальное местоположение

➡ – отдельный вход со двора, 2 общих входа со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



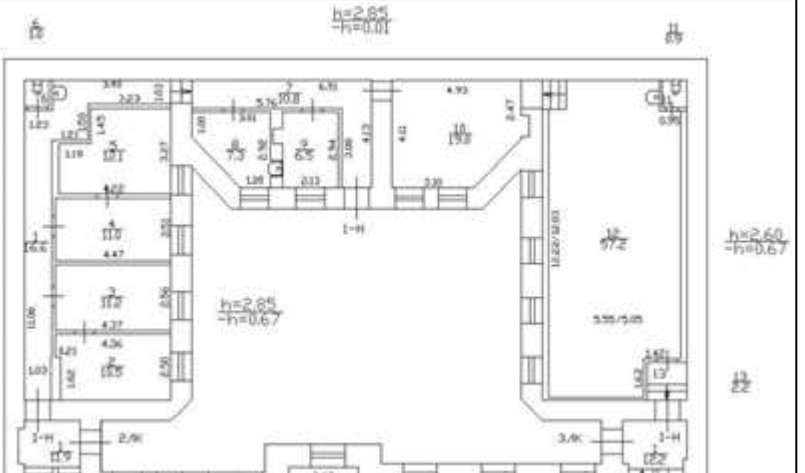
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001685:1010
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 739,3
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1900
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя (согласно Ведомости помещений и их площадей от 14.07.1971 г.)	Подвал, цокольный
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
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, Подольская ул., дом 28, литера А, помещение 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 окон
Вход	Отдельный вход со двора, 2 общих входа со двора
Высота пол – потолок (согласно Ведомости помещений и их площадей от 14.07.1971 г.), м	2,85/2,60, заглубление – 0,67/0,01
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
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 помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Подольской ул., Клинским пр., Верейской ул. и Малодетскосельским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: сквер Лидии Клемент, супермаркет «Семишагофф», магазин пива «Бирвария», стоматологическая клиника «ЛюбиЗуб», кафе «По бокалам» и «Кофестория», аптека «Шамама», ФГБУН институт проблем региональной экономики Российской академии наук, ГБОУ Средняя общеобразовательная школа № 306, ГБОУ школа № 522 Адмиралтейского района 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 отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Подольской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	0,7 км до ст. м. «Технологический институт-2»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,7 км до остановки общественного транспорта «Станция метро Технологический институт». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобуса № 50, маршрутных такси №№ К-3, К-25, К-36, К-213, К-350, троллейбусов №№ 15, 17
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости 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	Фото 2
Подъездные пути	Подъездные пути
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания с улицы	Адресный указатель
	
Фото 5	Фото 6
Фасад здания со двора	Въезд во двор



Фото 7

Двор



Фото 8

Двор



Фото 9

Двор



Фото 10

Двор



Фото 11

Двор



Фото 12

Отдельный вход со двора



Фото 13

Общий вход со двора

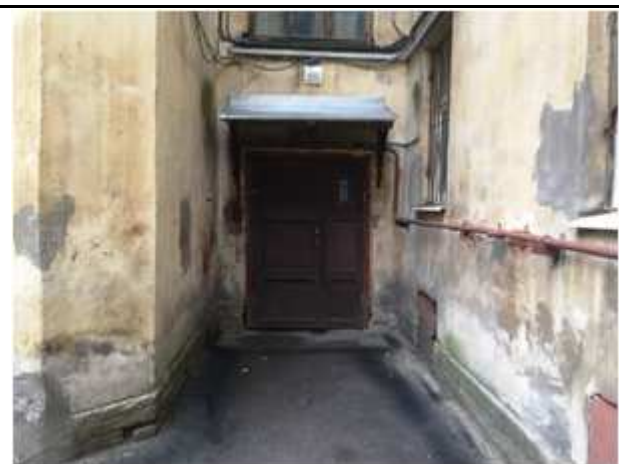


Фото 14

Общий вход со двора

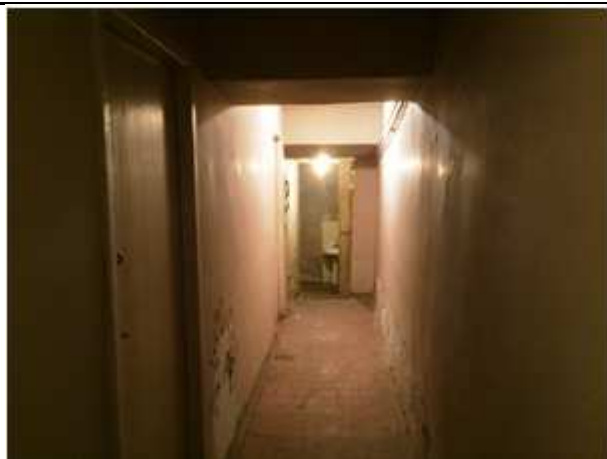


Фото 15

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

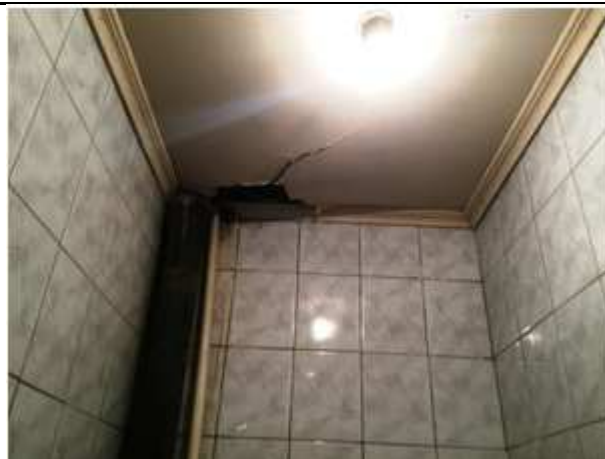


Фото 22

Вид помещения 1-Н



Фото 23

Вид помещения 1-Н



Фото 24

Вид помещения 1-Н

	
Фото 25	Фото 26
Вид помещения 1-Н	Вид помещения 1-Н
	
Фото 27	Фото 28
Вид помещения 1-Н	Вид помещения 1-Н
	
Фото 29	Фото 30
Вид помещения 1-Н	Вид помещения 1-Н

	
Фото 31	Фото 32
Вид помещения 1-Н	Вид помещения 1-Н
	
Фото 33	Фото 34
Вид помещения 1-Н	Вид помещения 1-Н
	
Фото 35	Фото 36
Вид помещения 1-Н	Вид помещения 1-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

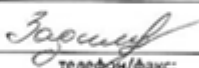
Акт контрольного осмотра помещения от «02» апреля 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 28, 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	цоколь	166,3	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора, 2 общек со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

	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

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 (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 вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное - 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.

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется градация состояния «Неудовлетворительное».

2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Технологический институт-2» находится на расстоянии 0,7 км от объекта оценки);
2. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
3. Расположение на цокольном этаже многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – отдельный вход со двора, 2 общих входа со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
7. На дату оценки объект не используется.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	8 520 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	51 233
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	7 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	42 694
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 668 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	9 372 000