

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лоцманская, дом 20, лит. А, пом. 7-Н, площадь 71,2 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001077:1277, 1 этаж**

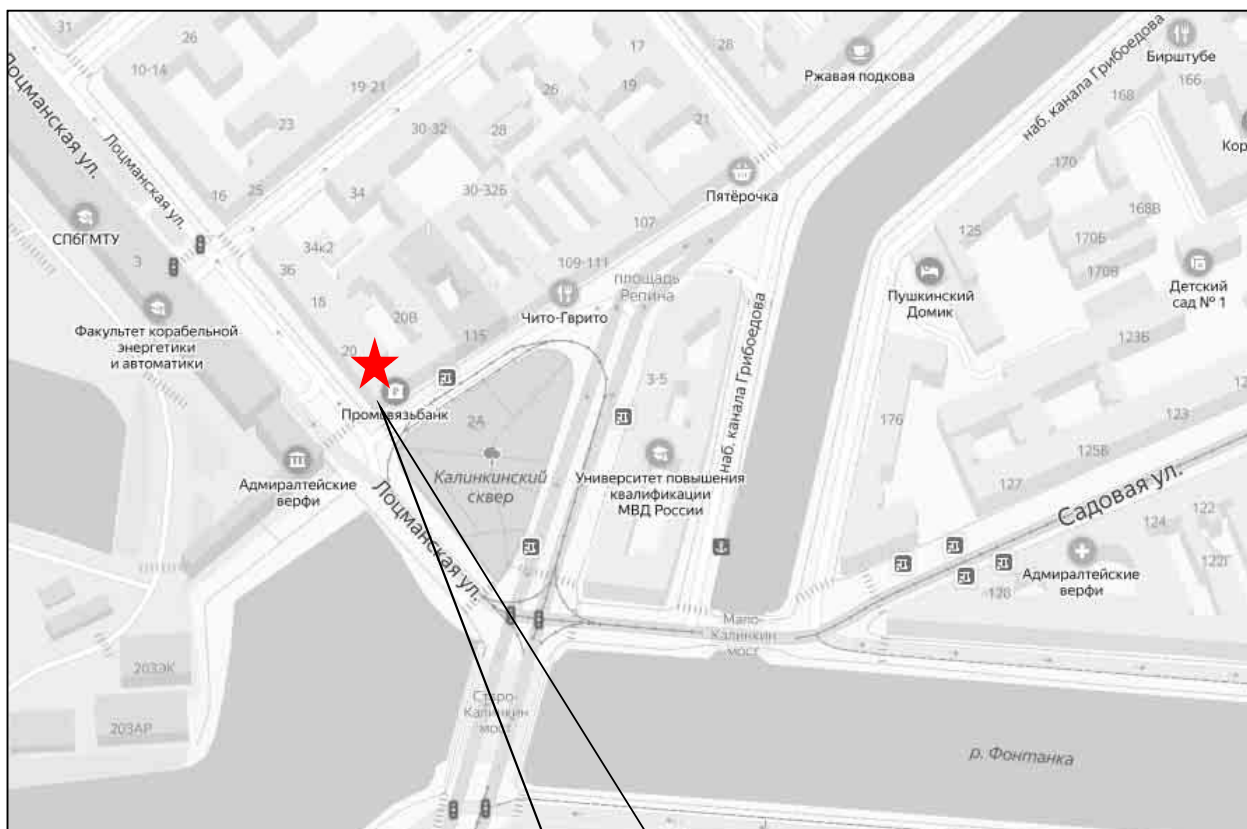
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.11.2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 18.11.2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.


**2. Описание объекта оценки:**

**Описание встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лоцманская, дом 20, лит. А, пом. 7-Н, площадь 71,2 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001077:1277, 1 этаж**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1 Локальное местоположение*

 – вход отдельный с улицы, отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Нежилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1902
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электричество

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001077:1277
Общая площадь, кв. м	71,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние <sup>1</sup>	Удовлетворительное
Окна	5/ прямоугольное/ во двор, на улицу
Вход	Отдельный с улицы, отдельный со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,74 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электричество, теплоснабжение, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Н/д

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Торгово-офисные помещения и помещения сферы услуг, используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. Лоцманской, пр. Римского-Корсакова, ул. Мясной, ул. Псковской
Общее состояние окружающей территории	В ближайшем окружении расположены:

<sup>1</sup> Согласно Акту осмотра от 16.10.2019 г., предоставленному Заказчиком

(наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Адмиралтейские верфи, юридическая фирма «Собрание», отделение банка «Промсвязьбанк», «Лоцманские бани», «Чудо баня», Калининский сквер и др.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе 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 пр. Римского-Корсакова
Удаленность от ближайшей станции метрополитена, км.	2,1 км до ст. метро «Нарвская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «площадь Репина». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 70, 181, маршрутных такси №№ К-1, К-169, К-195, К-2, К-212, К-306, К-6К, трамвай № 3
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 № 99/2019/266129899 от 11.06.2019 г. на рассматриваемое помещение ограничения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-25-17641/19-0-1/1 от 20.08.2019 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 (доступ в объект оценки предоставлен не был, представлены фотографии ближайшего окружения):



Фото 1

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 2

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 3

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 4

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 5

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны улицы



Фото 6

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны двора





Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Вход с помещение с улицы



Фото 9

Вид на окна помещения с улицы



Фото 10

Вход во двор



Фото 11

Вид на двор



Фото 12

Вход с помещение со двора



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «14» ноября 2019 г.

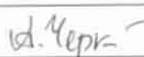
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Лоцманская, д. 20, литера А, пом. 7-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение <sup>2</sup>			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
7-Н	1	71,2	не используется	удовлетворительное <sup>3</sup>	Отдельный с улицы, отдельный со двора	+	+	+	+

Помещение закрыто, доступ в помещение предоставлен не был.

По результатам внешнего осмотра проведена перепланировка: вместо оконного проема со стороны пр. Римского-Корсакова оборудован дверной проем.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Черкасова А.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

<sup>1</sup> «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, 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 заполнений 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».

<sup>2</sup> Согласно приведенным фотографиям в Акте осмотра СПб ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга» от 16.10.2019 г. инженерные коммуникации были проведены, но на дату осмотра не функционировали.

<sup>3</sup> Состояние принято согласно Акту осмотра СПб ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга» от 16.10.2019 г.



## 2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Расположение на 1 этаже нежилого здания;
2. Вход отдельный с улицы и отдельный со двора;
3. Оконные проемы ориентированы на улицу и во двор;
4. Высота потолков – 2,74 м;
5. Удовлетворительное состояние отделки<sup>2</sup>;
6. На дату осмотра объект не используется.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	4 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	56 180
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 333 333,33
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	46 816

<sup>2</sup> Согласно Акту осмотра от 16.10.2019 г., предоставленному Заказчиком

