

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Дровяная ул., дом 8, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 113,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001665:2127, цокольный этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.02.2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 02.02.2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Дровяная ул., дом 8, литера А, помещение 1-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

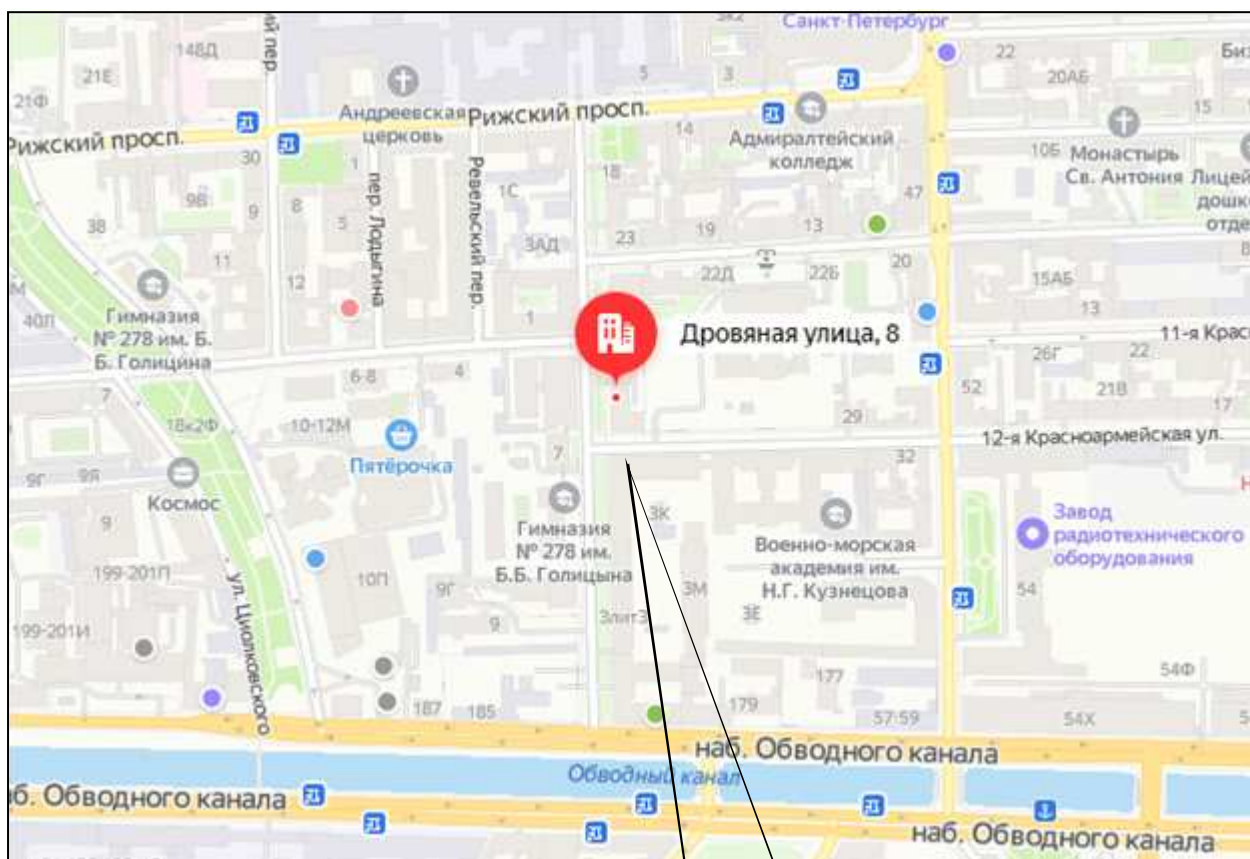
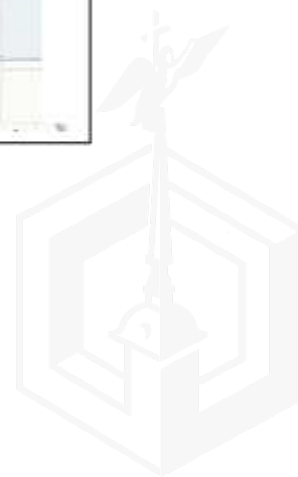


Рисунок 1 Локальное местоположение

→ – отдельный вход с улицы, отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001665:2006
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	2 222
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1865
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Дровяная ул., дом 8, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001665:2127
Общая площадь, кв. м	113,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж (заглубление -0,27 м.)
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	6 окон. 3 выходят на 12-ю Красноармейскую ул., 3 во двор
Вход	Два входа. 1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,97
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не жилое
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате осмотра выявлены перепланировки: перегородки с дверями между ч.п. 2-7 демонтированы; в ч.п. 16 установлены две перегородки с дверными проемами, образовав 3 части помещения; дверной проем между ч.п. 10 и ч.п. 14 зашит; в перегородке между ч.п. 14 и ч.п. 10

	<p>оборудовано 3 дверных проема; в ч.п. 10 установлены перегородки, образовав 3 новые части помещения; перегородка между ч.п. 13 и ч.п. 11 демонтирована; перегородка с дверью между ч.п. 14 и ч.п. 9 демонтирована; перегородка между ч.п. 14 и ч.п. 11 перенесена вглубь ч.п. 14. Наружные границы не изменены.</p>
<p>План объекта оценки</p>	

Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено 10-й Красноармейской ул., Лермонтовским просп., 12-й Красноармейской ул. Дровяной ул.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: СПбГАСУ - автомобильно-дорожный факультет, часовня во имя святого равноапостольного князя Владимира, БЦ «Келлерман центр», ИФНС №9, Вунц «ВМФ Военно-морская академия», Музей истории подводного флота, гимназия № 278 им. Голицина Б.Б., школа № 280, Оптико-механический лицей, кафе «Пышки», «Time», ресторан «Бородино», продуктовые магазины «Мак Даг», «Ароматный мир», «Пятерочка», Лермонтовский Сквер и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная на улице возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны 12-й Красноармейской ул. и Дровяной ул.</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, м.</p>	<p>0,8 км до ст.м. «Балтийская»</p>
<p>ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «10-я Красноармейская». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение троллейбусов №№ 3, 8.</p>
<p>Условия для погрузочно-</p>	<p>Возможность подъезда легковых автомобилей и</p>

2.3.2. Обременения объекта:

Согласно Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-51293992 от 25.12.2020 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-13103/20-0-1/4 от 24.07.2020 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 2 (участок ОЗРЗ-1(32)).

2.3.3. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подвездные пути и ближайшее окружение	Подвездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подвездные пути и ближайшее окружение	Подвездные пути и ближайшее окружение





Фото 5

Подъездные пути и ближайшее окружение

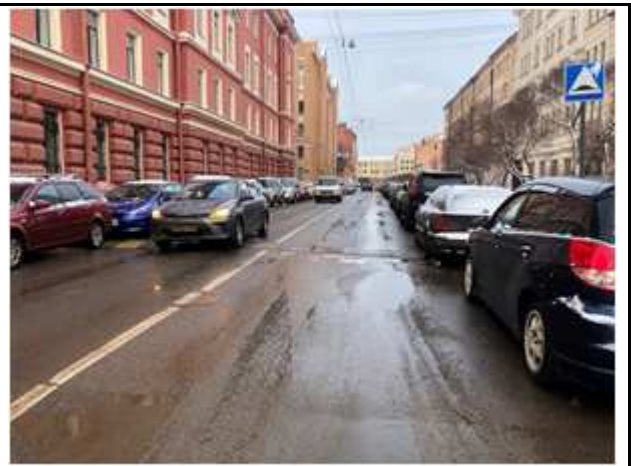


Фото 6

Подъездные пути и ближайшее окружение

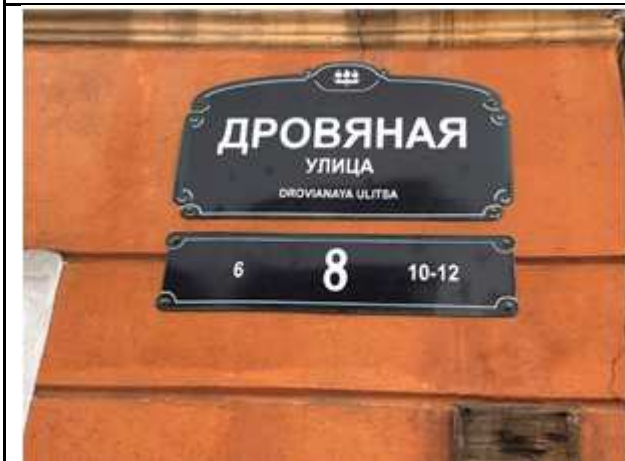


Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Фасад здания



Фото 9

Фасад здания



Фото 10

Отдельный вход с улицы





Фото 11

Въезд во двор



Фото 12

Фасад здания со двора



Фото 13

Отдельный вход со двора



Фото 14

Вид помещения 1-Н

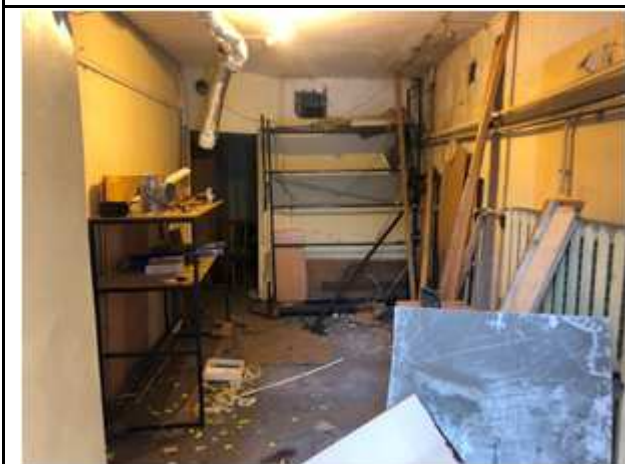


Фото 15

Вид помещения 3-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н





Фото 17

Вид помещения 1-Н



Фото 18

Вид помещения 1-Н

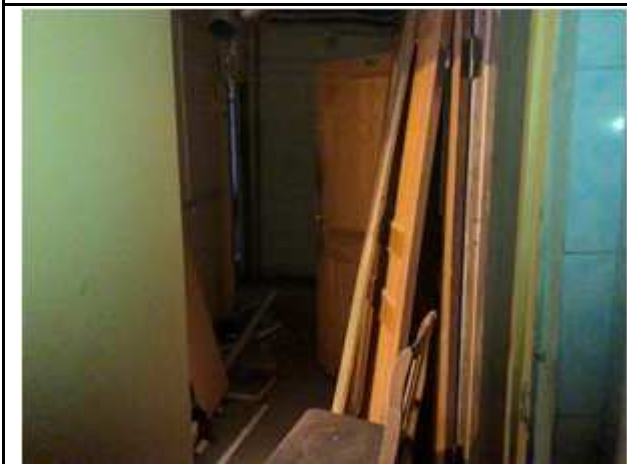


Фото 19

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

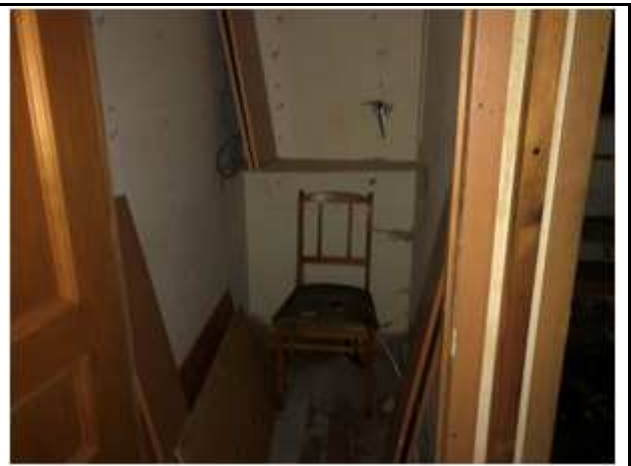


Фото 24

Вид помещения 1-Н

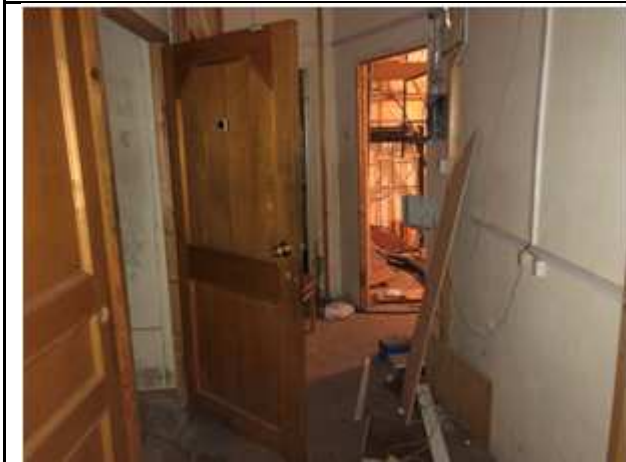


Фото 25

Вид помещения 1-Н

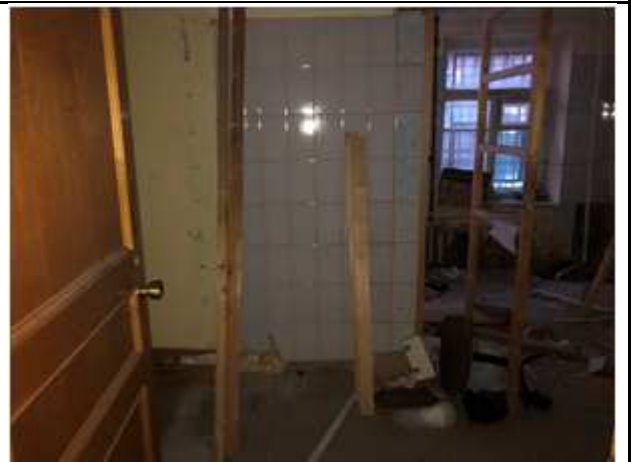


Фото 26

Вид помещения 1-Н



Фото 27

Вид помещения 1-Н



Фото 28

Вид помещения 1-Н





Фото 29

Вид помещения 1-Н



Фото 30

Вид помещения 1-Н



Фото 31

Вид помещения 1-Н



Фото 32

Вид помещения 1-Н



Фото 33

Вид помещения 1-Н



Фото 34

Вид помещения 1-Н





Фото 35

Вид помещения 1-Н



Фото 36

Вид помещения 1-Н



Фото 37

Вид помещения 1-Н



Фото 38

Вид помещения 1-Н



Фото 39

Вид помещения 1-Н



Фото 40

Вид помещения 1-Н





Фото 41

Вид помещения 1-Н



Фото 42

Вид помещения 1-Н



Фото 43

Вид помещения 1-Н



Фото 44

Вид помещения 1-Н



2.3.4. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от «01» февраля 2021 г.

Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, Дровяная ул., дом 8, литера А, помещение 1-Н.

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	113,2	не используется	удовлетв.	отдельный с улицы отдельный со двора	+	+	+	+

Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверями между ч.п. 2-7 демонтированы; в ч.п. 16 установлены две перегородки с дверными проемами, образовав 3 части помещения; дверной проем между ч.п. 10 и ч.п. 14 зашит; в перегородке между ч.п. 14 и ч.п. 10 оборудовано 3 дверных проема; в ч.п. 10 установлены перегородки, образовав 3 новые части помещения; перегородка между ч.п. 13 и ч.п. 11 демонтирована; перегородка с дверью между ч.п. 14 и ч.п. 9 демонтирована; перегородка между ч.п. 14 и ч.п. 11 перенесена вглубь ч.п. 14

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

¹ «Варьстандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащён высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимся 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 (всплошные 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 проёмов; 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 проёмов; 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; отпадание 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 проёмов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклёвке 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 счётчиков, 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 счётчиков, 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 «Балтийская» находится на расстоянии 0,8 км от объекта оценки);
2. Два входа в помещение – отдельный с улицы и отдельный со двора;
3. Состояние помещения - удовлетворительное;
4. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
5. Смешанная зальная и кабинетная планировки.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	7 900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	69 788
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	6 583 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	58 157
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 110 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 690 000

