

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Курляндская ул., дом 20, литера А, помещение 14-Н, общая площадь 162,1 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001663:2608, цокольный этаж**

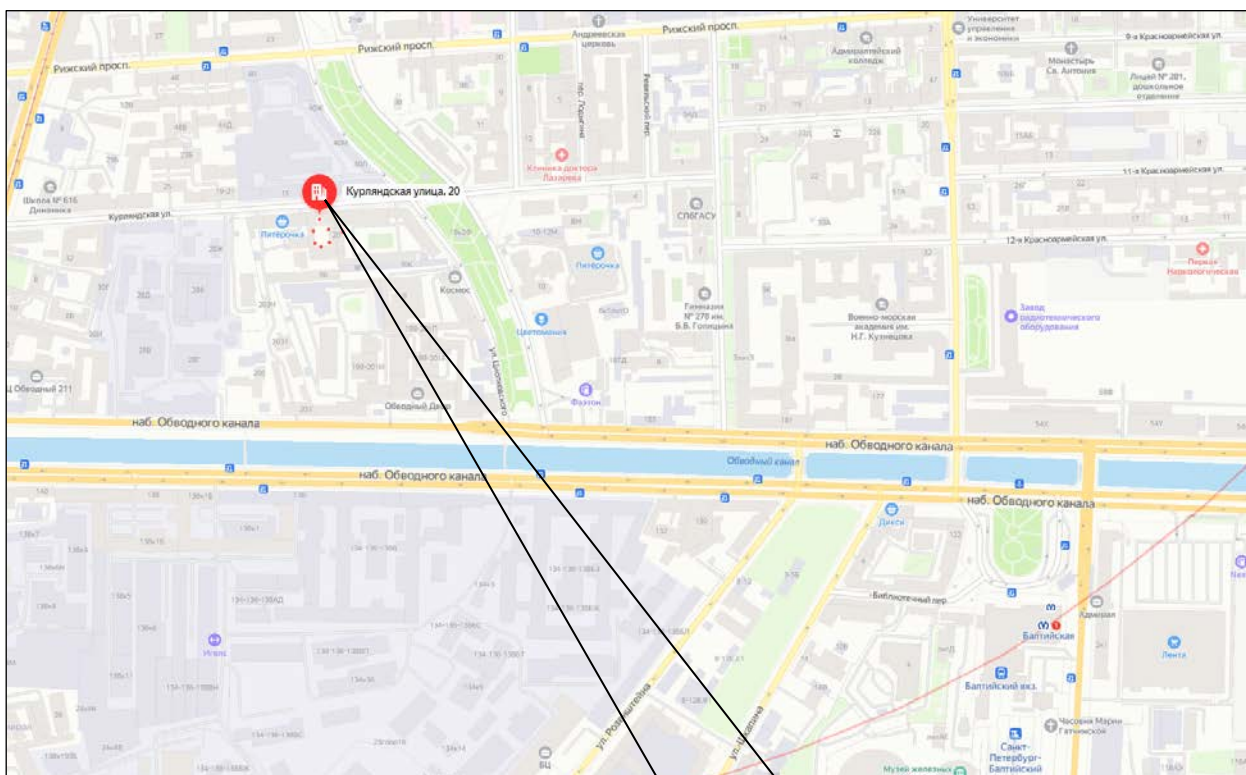
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 30.03.2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 02.04.2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Курляндская ул., дом 20, литера А, помещение 14-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** – 2 отдельных входа со двора, 2 общих входа со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001663:2009
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	5 350,2 - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	7
Наличие подвала/цоколя (согласно Ведомости помещений и их площадей от 12.06.2008 г.)	Цокольный
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно Ведомости помещений и их площадей от 12.06.2008 г.)	Мезонин-надстройка, чердак
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, Курляндская ул., дом 20, литера А, помещение 14-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001663:2608
Общая площадь, кв. м	162,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	11 окон (10 окон заделаны металлическим листом)
Вход	2 отдельных входа со двора, 2 общих входа со двора
Высота пол – потолок (по Ведомости помещений и их площадей от 12.06.2008 г.), м	2,65, заглубление – 0,65
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 были

	<p>выявлены следующие перепланировки: в ч.п. 2 и 7 вместо оконных проемов устроены 2 отдельных входа со двора; в ч.п. 1, 2, 6, 7 установлена кирпичная перегородка, разделяющая объект на три помещения, одно из которых имеет 2 общих входа со двора, а два других – отдельные входы со двора.</p> <p>Также в результате проведения визуального осмотра было обнаружено, что в ч.п. 7 установлена перегородка, между ч.п. 6 и 7 частично демонтированы перегородки и на оставшейся части устроен дверной проем; между ч.п. 1 и 2 частично демонтирована перегородка.</p> <p>В связи с захламленностью, доступ Оценщика для выявления перепланировок в ч.п. 6 и 7 был частично ограничен, а в ч.п. 8, 9 и 10 невозможен.</p>
<p>План объекта оценки</p>	

### 2.3.2. 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 Старо-Петергофским пр., Курляндской ул., ул. Циолковского и наб. Обводного канала.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: супермаркет «Пятерочка», СПб ГБУСО Социальный приют для детей «Транзит», магазин автозапчастей и автотоваров «Движком», МЦБС им. М. Ю. Лермонтова (библиотека Екатерингофская), бизнес-центры «Космос» и «Обводный Двор», детский сад № 20, ГБОУ Гимназия № 278 им. Б. Б. Голицына Адмиралтейского района, столовая «Наша столовая», кофейня «Sibaristica», спортивный клуб «Файт фабрика» и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Курляндской ул.</p>



удаленность от ближайшей станции метро, м.	1,3 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,5 км до остановок общественного транспорта «Улица Циолковского», «Курляндская улица» и «Рижский проспект». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 43, 49, 65, 66, 67, 67Б, 70, 71, трамваев №№ 16, 41, маршрутных такси №№ К-1, К-67, К-90, К-115, К-169, К-177, К-195, К-306, К-6к.
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 № КУВИ-002/2021-23568133 от 16.03.2021 г., на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-208/20-0-1 от 25.01.2021 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-2(32)).

### 2.3.4. Фотографии объекта:





	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути	Фасад здания с улицы
	
Фото 3	Фото 4
Адресный указатель	Фасад здания со двора





Фото 5

Фасад здания со двора



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Въезд во двор



Фото 8

Двор



Фото 9

Двор



Фото 10

Двор







Фото 11

Вид на общий вход со двора и окна



Фото 12

Вид на окна



Фото 13

Вид на отдельный вход со двора и окна



Фото 14

Вид на отдельный вход со двора и окна



Фото 15

Вид на отдельный вход со двора и окна



Фото 16

Общий вход со двора





Фото 17

Общий вход со двора



Фото 18

Общий вход со двора



Фото 19

Вид помещения 14-Н



Фото 20

Вид помещения 14-Н



Фото 21

Вид помещения 14-Н



Фото 22

Вид помещения 14-Н







Фото 23

Вид помещения 14-Н



Фото 24

Вид помещения 14-Н



Фото 25

Вид помещения 14-Н



Фото 26

Вид помещения 14-Н



Фото 27

Вид помещения 14-Н



Фото 28

Вид помещения 14-Н







Фото 29

Вид помещения 14-Н



Фото 30

Вид помещения 14-Н



Фото 31

Вид помещения 14-Н

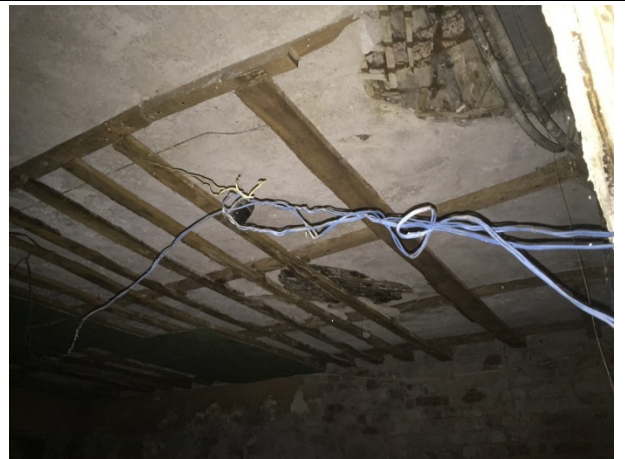


Фото 32

Вид помещения 14-Н



Фото 33

Вид помещения 14-Н



Фото 34

Вид помещения 14-Н







Фото 35

Вид помещения 14-Н



Фото 36

Вид помещения 14-Н



Фото 37

Вид помещения 14-Н



Фото 38

Вид помещения 14-Н



Фото 39

Вид помещения 14-Н



Фото 40

Вид помещения 14-Н





## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «30» марта 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Курляндская улица, дом 20, литера А, помещение 14-Н

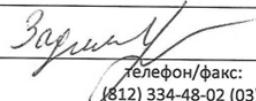
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
14-Н	цоколь	162,1	не используется	неудовлетворительное	2 отдельных со двора, 2 общих со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра были выявлены следующие перепланировки: в ч.п. 2 и 7 вместо оконных проемов устроены 2 отдельных входа со двора; в ч.п. 1, 2, 6, 7 установлена кирпичная перегородка, разделяющая объект на три помещения, одно из которых имеет 2 общих входа со двора, а два других – отдельные входы со двора.

Также в результате проведения визуального осмотра было обнаружено, что в ч.п. 7 установлена перегородка, между ч.п. 6 и 7 частично демонтированы перегородки и на оставшейся части устроен дверной проем; между ч.п. 1 и 2 частично демонтирована перегородка.

В связи с захламленностью, доступ Оценщика для выявления перепланировок в ч.п. 6 и 7 был частично ограничен, а в ч.п. 8, 9 и 10 невозможен.

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

<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 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 «Балтийская» находится на расстоянии 1,3 км от объекта оценки);
2. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
3. Расположение объекта в цоколе многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – 2 отдельных входа со двора, 2 общих входа со двора;
5. Состояние помещений – неудовлетворительное;
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:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	7 040 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	43 430
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	5 866 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	36 192
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 336 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 744 000

