

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Чкаловский пр., дом 52, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 32,8 кв. м, кадастровый номер 78:07:0003167:2568, 1 этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.03.2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 30.03.2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Чкаловский пр., дом 52, литера А, помещение 8-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

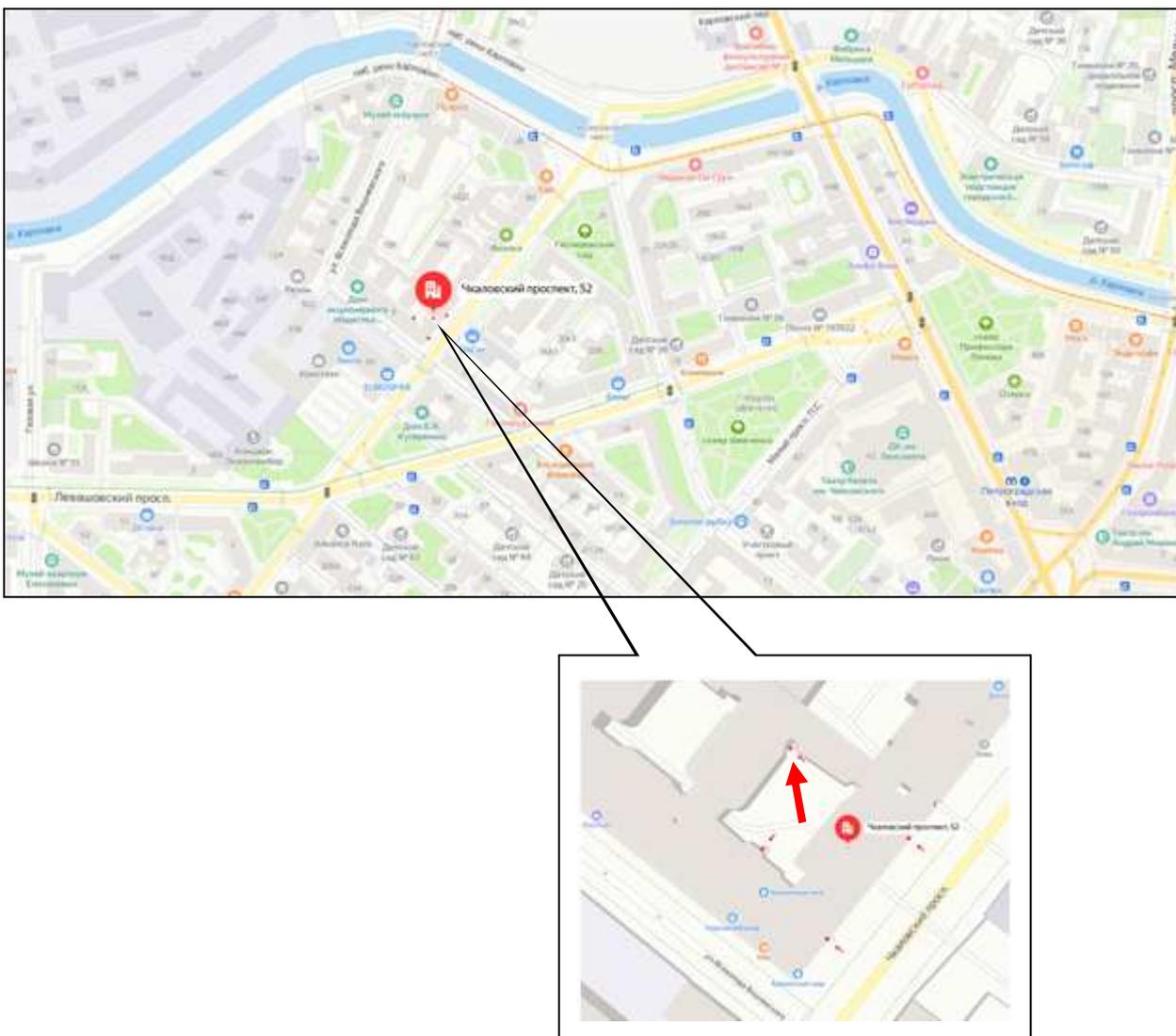


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:07:0003167:2008
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	8 186,6- по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1911
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	7
Наличие подвала/цоколя	подвал, цокольный
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
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, Чкаловский пр., дом 52, литера А, помещение 8-Н
Кадастровый номер объекта	78:07:0003167:2568
Общая площадь, кв. м	32,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 окна
Вход	общий со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,64
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 обнаружены следующие перепланировки: между ч.п. 1, 2, 3, 4, 5 демонтированы перегородки.

Согласно справке КГИОП № 07-236/20-0-1 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 1 (участок ОЗРЗ-1 (07)).

2.3.3. Фотографии объекта:

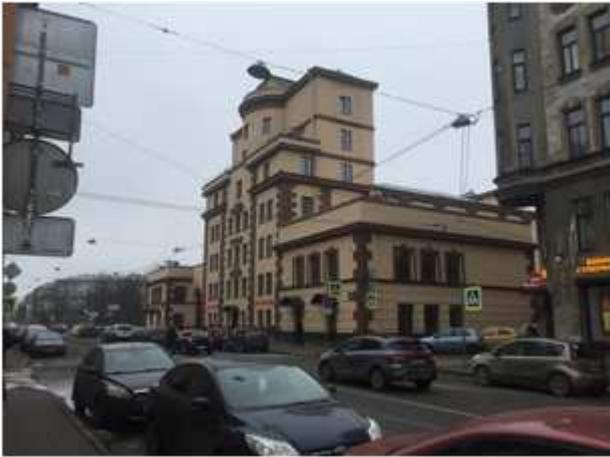
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Фасад здания с улицы	Фасад здания с улицы





Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Фасад здания со двора



Фото 9

Въезд во двор



Фото 10

Двор

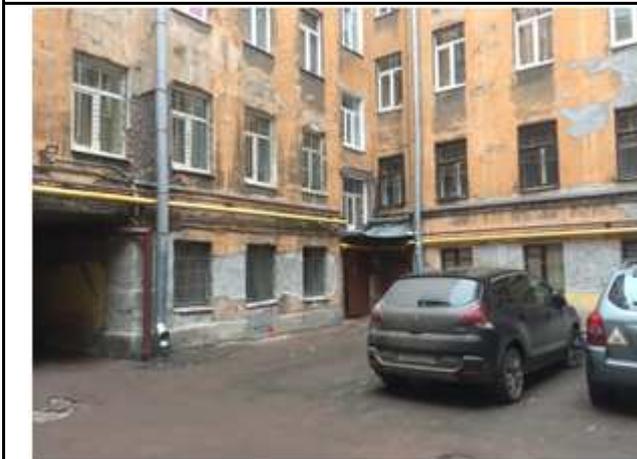


Фото 11

Двор



Фото 12

Двор





Фото 13

Общий вход со двора



Фото 14

Вход в помещение 8-Н



Фото 15

Вид помещения 8-Н



Фото 16

Вид помещения 8-Н



Фото 17

Вид помещения 8-Н



Фото 18

Вид помещения 8-Н





Фото 19

Вид помещения 8-Н



Фото 20

Вид помещения 8-Н



Фото 21

Вид помещения 8-Н



Фото 22

Вид помещения 8-Н



Фото 23

Вид помещения 8-Н



Фото 24

Вид помещения 8-Н



2.3.4. Акт осмотра помещения:

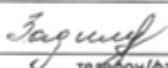
**Акт контрольного осмотра помещения
от «26» марта 2021 г.**

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт Чкаловский, д. 52, литера А, пом. 8-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.
8-Н	1	32,8	не используется	неудовлетворительное	общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра были обнаружены следующие перепланировки: между ч.п. 1, 2, 3, 4, 5 демонтированы перегородки.

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

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Петроградская» находится на расстоянии 0,8 км от объекта оценки);
2. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
3. Расположение объекта на 1 этаже многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – общий со двора;
5. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация.

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)	2 080 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	63 415
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 733 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	52 846
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 872 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 288 000

