

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Пряжки, дом 40, литера В, помещение 6-Н, общая площадь 58,5 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001164:1146, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.04.2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Пряжки, дом 40, литера В, помещение 6-Н, общая площадь 58,5 кв.м

2.1. Карта местоположения объекта:

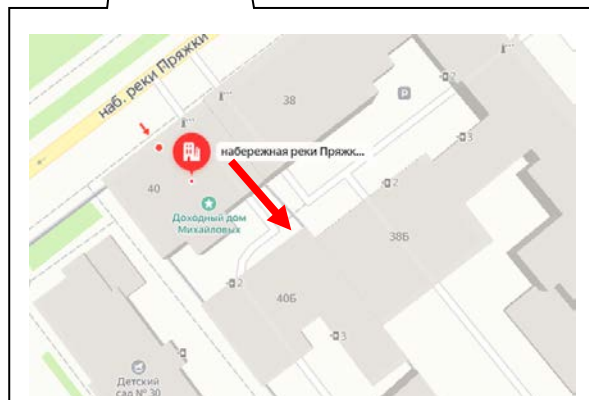
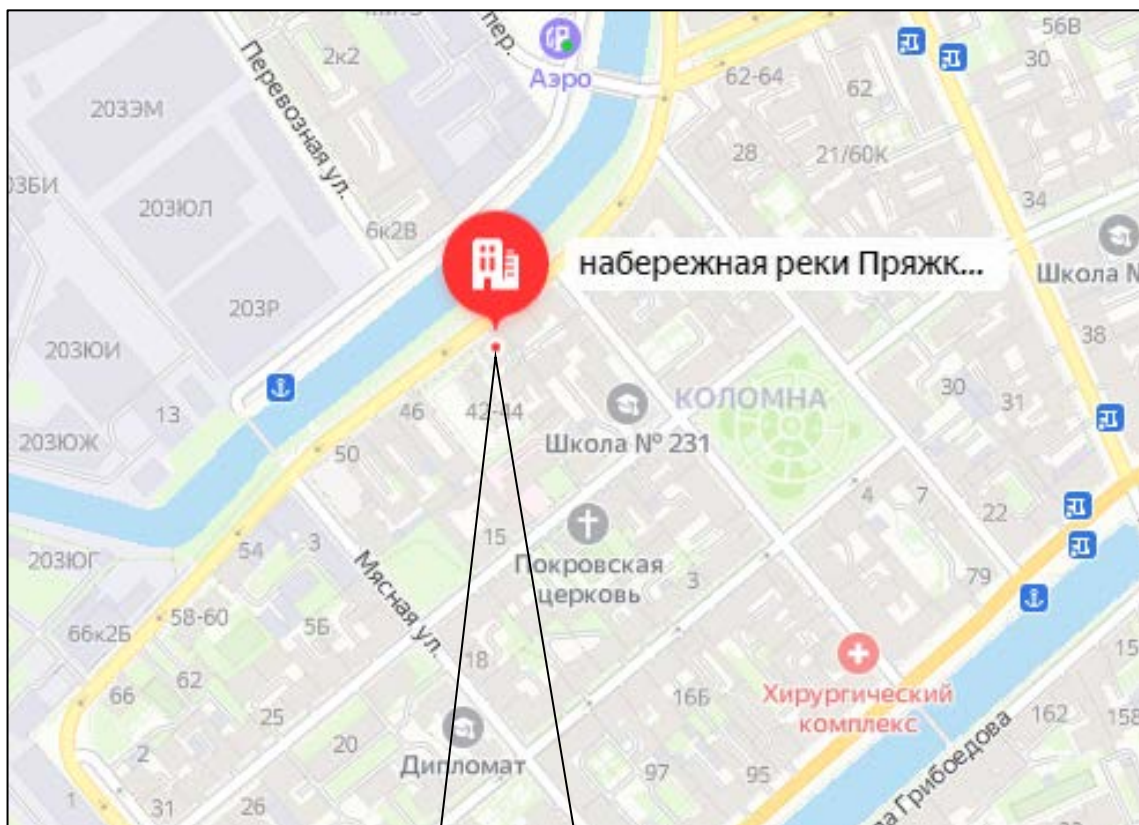


Рисунок 1. Локальное местоположение

➔ – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001164:1003
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	463,2 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1884
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная), (https://rosreestr.gov.ru)	5
Наличие подвала/цоколя	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно Ведомости помещений и их площадей)	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, набережная реки Пряжки, дом 40, литера В, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001164:1146
Общая площадь, кв. м	58,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	4 окна (направленность во двор)
Вход	Общий вход со двора
Высота пол – потолок (по Ведомости помещений и их площадей), м	2,8
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 обследования объекта нежилого фонда установлено: между ч.п. 3 и ч.п. 4 демонтирована

	перегородка; отдельный вход в помещение переоборудован под оконный проем; между ч.п. 4 и ч.п. 5 защит проем.
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 Витебской ул., Мясной ул., наб. реки Пряжки, ул., ул. Володи Ермака.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Воскресенский сквер, Детский сады №30, школа № 231, Отдел лицензионно-разрешительной работы, Администрация ООИП, Покровская церковь, Музыкальное училище, продуктовые магазины «Пятерочка» 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 нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны набережной реки Пряжки
удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,5 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,39 км до остановки общественного транспорта «Английский проспект». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов № 2,6,22,71, маршрутных такси № К-1, К-169, 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-002/2021-27104192 от 24.03.2021 г., на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-2370/21-0-1 от 24.03.2021 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(32)).

Фотографии объекта:



Фото 1



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3



Фото 4 Въезд во двор

Ближайшее окружение



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Фасад здания





Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Фасад здания со двора



Фото 9

Двор



Фото 10

Вид на общий вход со двора



Фото 11

Вход в помещение 6-Н



Фото 12

Окна помещения 6-Н





Фото 13

Вид помещения 6-Н



Фото 14

Вид помещения 6-Н



Фото 15

Вид помещения 6-Н



Фото 16

Вид помещения 6-Н



Фото 17

Вид помещения 6-Н



Фото 18

Вид помещения 6-Н



2.3.4. Акт осмотра помещения:


Акт контрольного осмотра помещения от «28» апреля 2021 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, наб. реки Пряжки, д. 40, литера В, помещение 6-Н.

Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
6-Н	1 этаж	58,5	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: между ч.п. 3 и ч.п. 4 демонтирована перегородка; отдельный вход в помещение переоборудован под оконный проем; между ч.п. 4 и ч.п. 5 зашит проем.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Нуреев Р.А.
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 (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 (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 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.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевка 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 счетчиков, 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 счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



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 «Садовая» находится на расстоянии 2,5 км от объекта оценки);
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение объекта на 1 этаже многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – общий вход со двора;
5. Состояние помещений – 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)	3 700 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	63 248
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 083 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	52 707
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 330 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 070 000

