

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 52, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 22,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001168:1442, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 22.04.2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 52, литера А, помещение 7-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

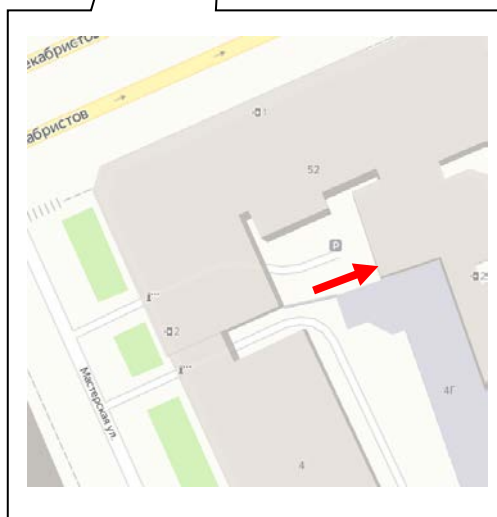
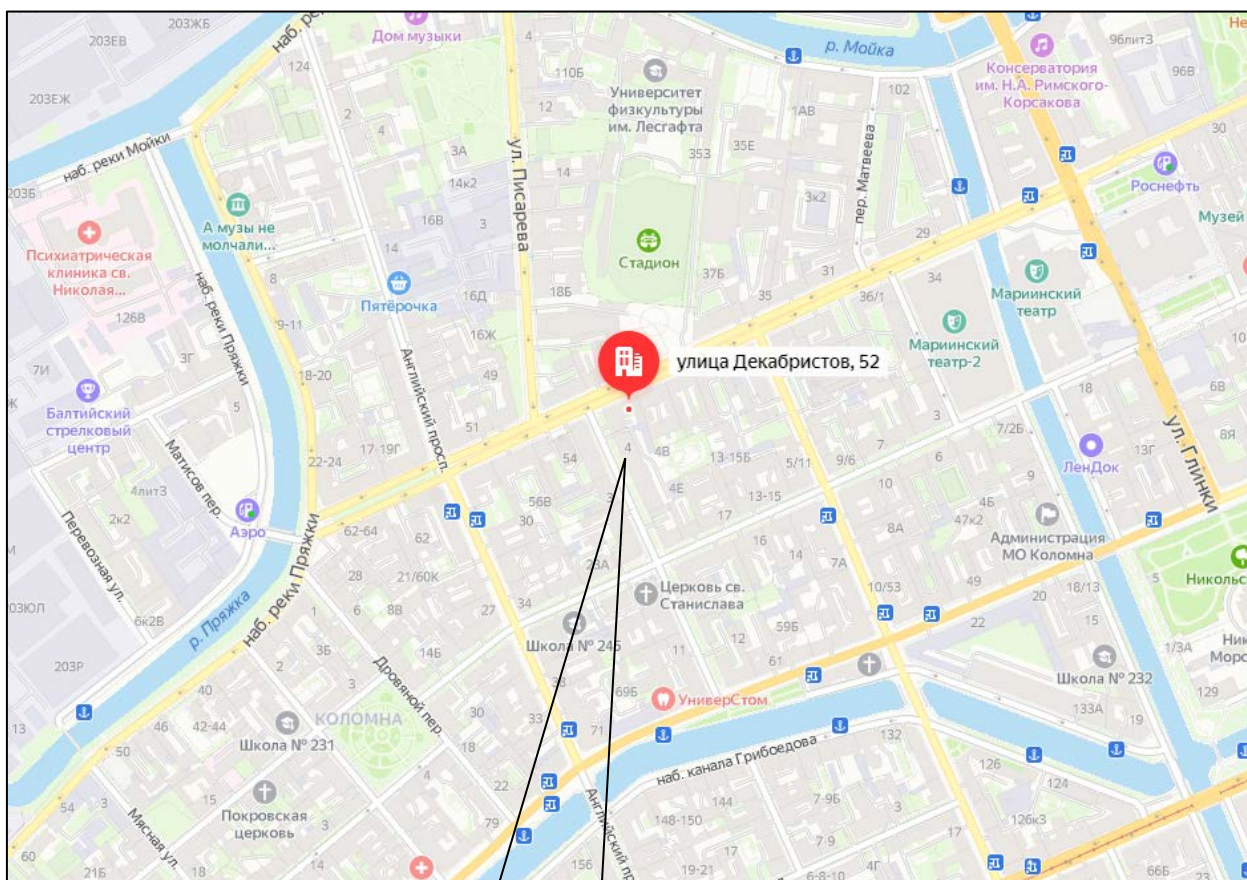



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



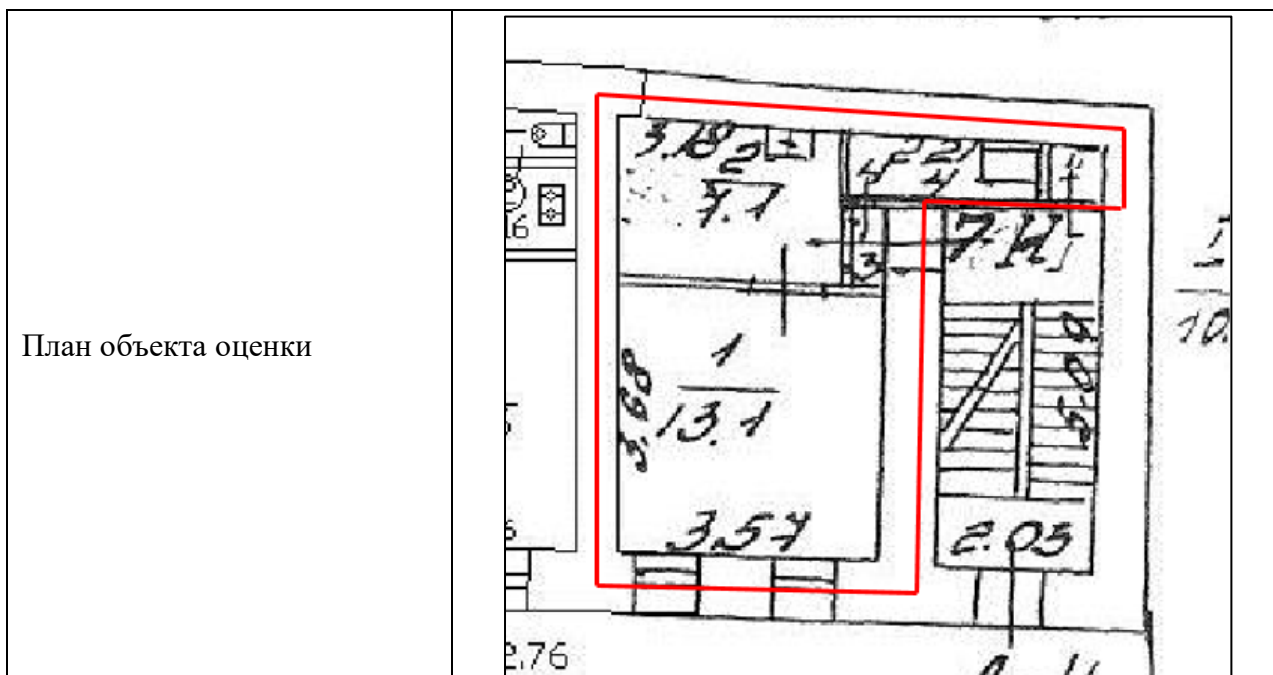
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001168:1013
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	2 808,2 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1899
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	5
Наличие подвала/цоколя (согласно Ведомости помещений и их площадей от 27.06.2009 г.)	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно Ведомости помещений и их площадей от 27.06.2009 г.)	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 52, литера А, помещение 7-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001168:1442
Общая площадь, кв. м	22,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	2 окна (направленность во двор)
Вход	Общий вход со двора
Высота пол – потолок (по Ведомости помещений и их площадей от 27.06.2009 г), м	2,76
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	В качестве жилого помещения
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.



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 Декабристов ул., Лермонтовским пр., Союза Печатников ул., Мастерской ул.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: Детский сад № 60, Хоровое училище им. М.И. Глинки, продуктовые магазины «Магнит», «Дикси», аптека «Невис», кафе «Чача&Пури», «Арагат wine», «У Гагика», Корейский ресторан «МаккоЛи, Ресторан «Димлама», булочная «Цех85», Государственный академический Мариинский театр, Концертный зал, Стадион, сквер Елены Образцовой, Отдел полиции № 1, Детская больница № 17, Церковь св. Станислава, Церковь св. Иоанна, Синагога 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 Мастерской ул. и Декабристов ул.</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, км.</p>	<p>1,9 км до ст. м. «Садовая»</p>
<p>ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Около 0,25 км до остановок общественного транспорта «Мариинский театр», «Лермонтовский проспект» «Улица Декабристов» и «Английский проспект». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 6, 22, 27, 50, 70, 71, 100, маршрутных такси №№ К-1, К-169, К-306, К-6к.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Возможность подъезда легковых автомобилей</p>

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-23202887 от 16.03.2021 г., на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-2123/21-0-1 от 17.03.2021 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

2.3.4. 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

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 6

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Фасад здания



Фото 9

Фасад здания со двора



Фото 10

Двор





Фото 11

Двор

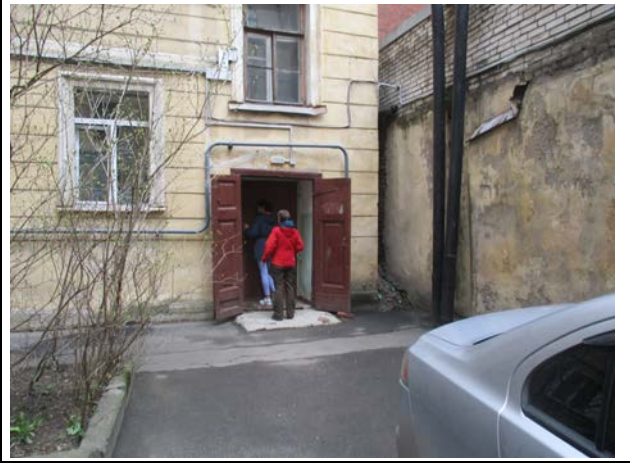


Фото 12

Вид на общий вход со двора



Фото 13

Вид на общий вход со двора и окна



Фото 14

Вход в помещение 7-Н



Фото 15

Вид помещения 7-Н



Фото 16

Вид помещения 7-Н





Фото 17

Вид помещения 7-Н



Фото 18

Вид помещения 7-Н



Фото 19

Вид помещения 7-Н



Фото 20

Вид помещения 7-Н



Фото 21

Вид помещения 7-Н



Фото 22

Вид помещения 7-Н





Фото 23

Вид помещения 7-Н



Фото 24

Вид помещения 7-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

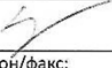
Акт контрольного осмотра помещения от «22» апреля 2021 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 52, литера А, помещение 7-Н.

Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
7-Н	1 этаж	22,7	В качестве жилого помещения	Нормальное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

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 очистке 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 1,9 км от объекта оценки);
2. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
3. Расположение объекта на 1 этаже многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – общий вход со двора;
5. Состояние помещений – нормальное;
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
7. На дату оценки объект используется как жилое помещение.

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)	1 900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	83 700
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 583 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	69 750
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 710 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 090 000

