

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский пр., дом 22, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 41,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001085:2464, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 21.10.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский пр., дом 22, литера А, помещение 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

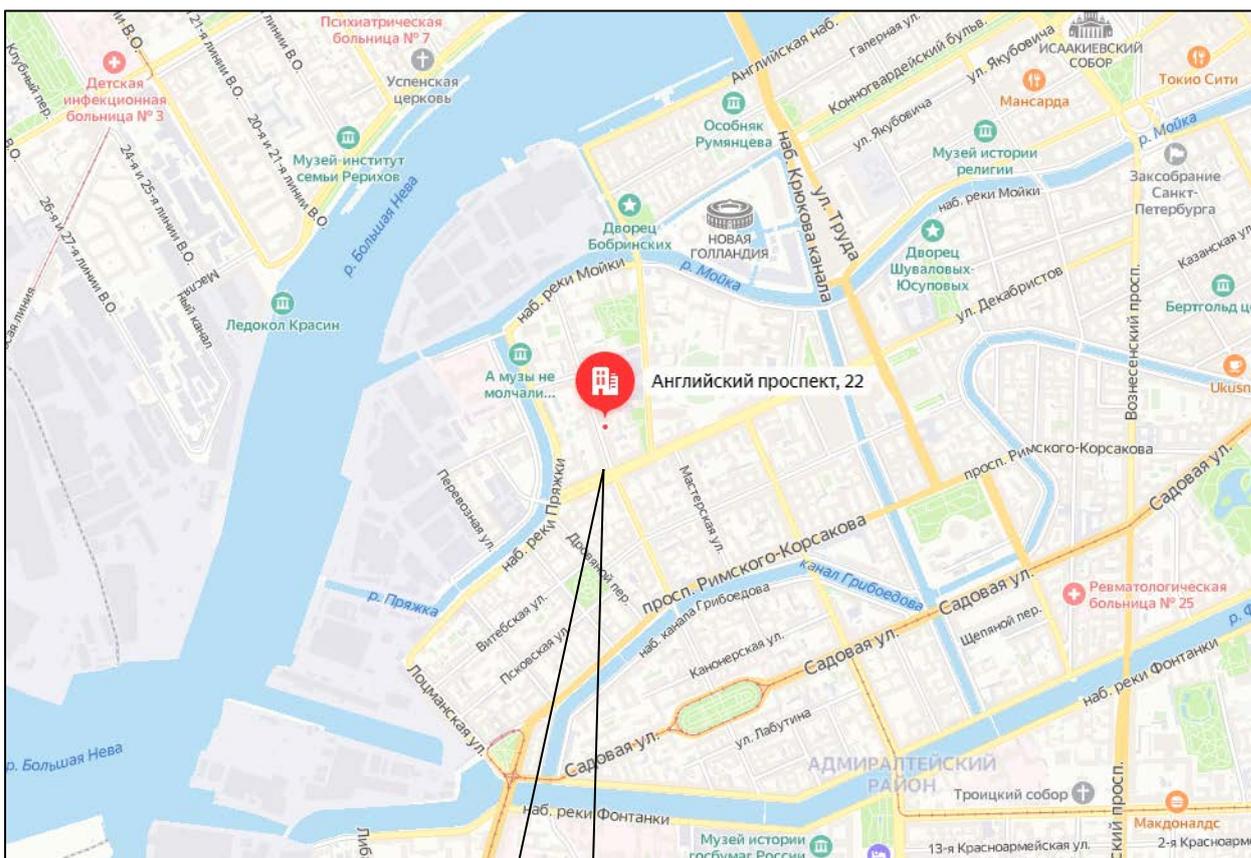


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001085:2035
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 422 (данные https://pkk.rosreestr.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1846
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	5
Наличие подвала/цоколя	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта Реформа ЖКХ (https://www.reformagkh.ru)

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Английский пр., дом 22, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001085:2464
Общая площадь, кв. м	41,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	цокольный этаж
Состояние	неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна, направленность на улицу. Окна заложены. Объект оборудован погрузочным окном.
Вход	общий вход со двора
Высота пол – потолок, м	2,9 – по данным протокола № 14 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 18.11.2020
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение (согласно визуального осмотра) ¹
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Внешних признаков наличия, водоотведения и водоснабжения, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости КУВИ-002/2021-105229313 от 13.08.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-6617/21-0-1 от 17.08.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 22, литера А 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)).

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-30004 от 08.09.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский пр., дом 22, литера А, помещение 6-Н не является объектом гражданской обороны

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания с улицы	Фасад здания с улицы (окна помещения 6-Н с улицы, в том числе погрозочное окно)





Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Двор



Фото 8

Общий вход с улицы



Фото 9

Вход в помещение 2-Н, через которое осуществляется вход в помещение 6-Н



Фото 10

Вид помещения 6-Н





Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н



Фото 13

Вид помещения 6-Н



Фото 14

Вид помещения 6-Н



Фото 15

Вид помещения 6-Н



Фото 16

Погрузочное окно с улицы в помещении 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «21» октября 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Английский пр., дом 22, литера А, помещение 6-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.
6-Н	Цокольный	41,3	не используется	Неудовлетворительное	общий вход со двора	+	+	-	-

Внешних признаков наличия, водоотведения и водоснабжения, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено.

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: в стене между ч.п. 1 пом. 6-Н и ч.п. 2 пом. 2-Н оборудован проход, оконные проемы зашиты металлическими листами. Доступ в помещение 6-Н осуществляется через ч.п. 1 и ч.п. 2 пом. 2-Н. Объект оборудован погрузочным окном. Внешние границы помещения не изменены.

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.

«Отлаженное» - 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 (волосяные 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 шпаклевке 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. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на цокольном этаже;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 2,2 км от ст. метрополитена «Садовая»;
6. Обеспеченность объекта теплоснабжением и электроснабжением².

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)	3 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	72 639
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	2 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	60 533
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 700 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 300 000

² Внешних признаков наличия, водоотведения и водоснабжения, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено.

