

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Клинский пр., дом 23, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 25,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001635:3233, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.10.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Клинский пр., дом 23, литера А, помещение 5-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

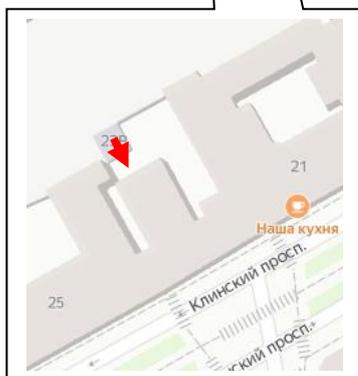
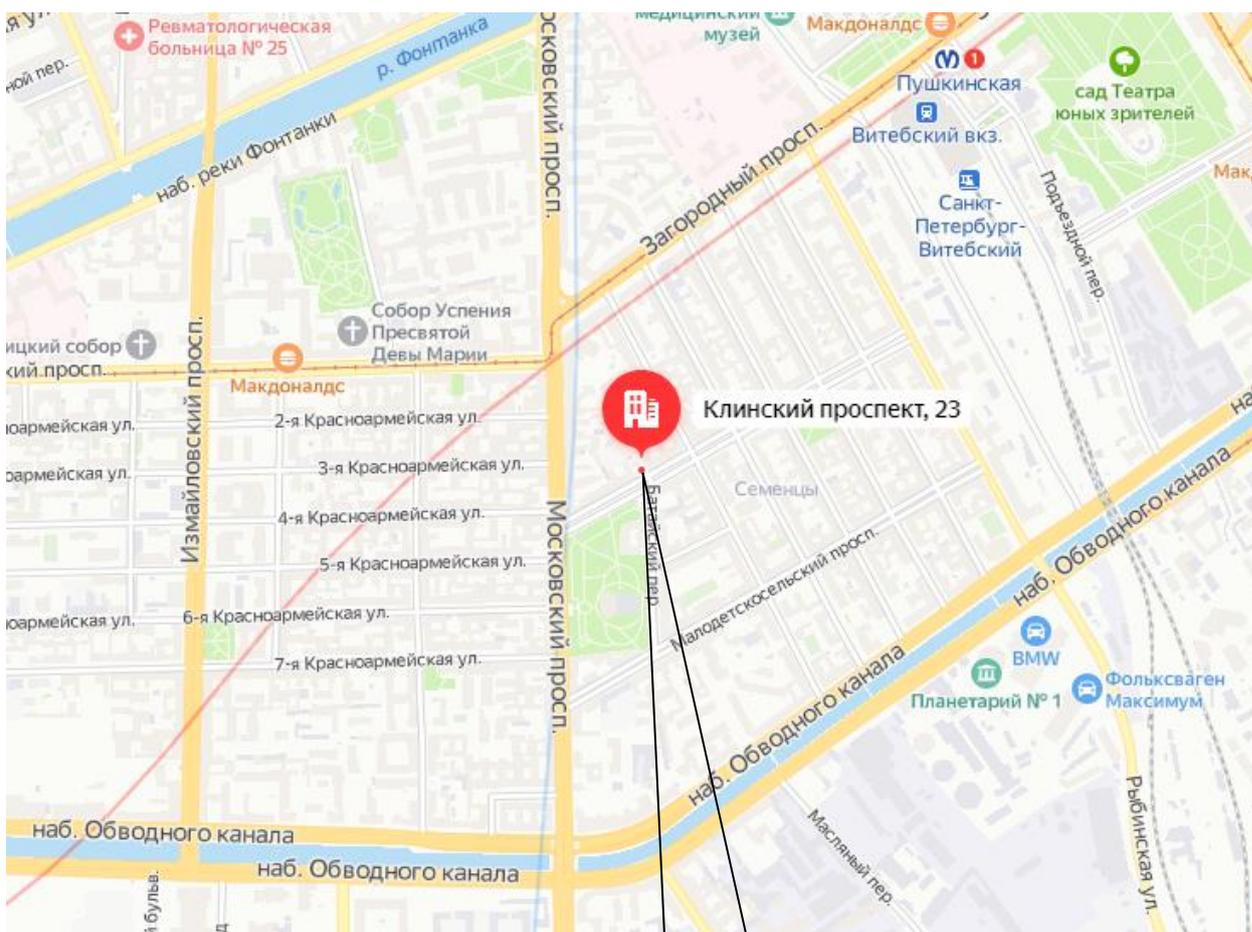


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

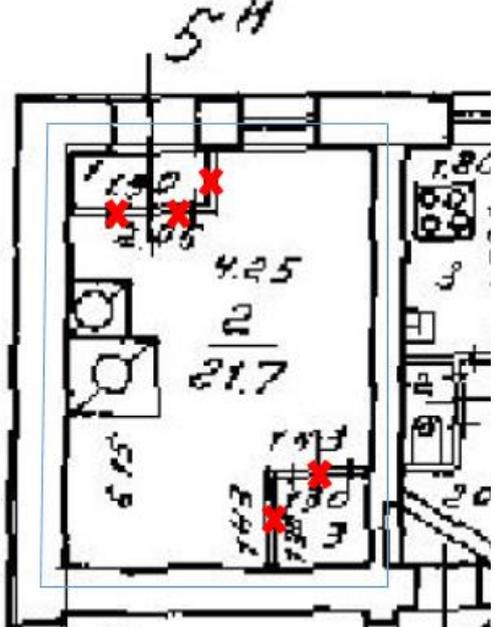
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001635:3003
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 781,8 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	5
Наличие подвала/цоколя	цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	мансарда
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, Клинский пр., дом 23, литера А, помещение 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001635:3233
Общая площадь, кв. м	25,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	цокольный этаж
Состояние	неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно (направленность во двор), зашито металлическими листами
Вход	отдельный вход со двора
Высота пол – потолок, м	2,57 – по данным ведомости помещений
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение (согласно визуального осмотра) ¹
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Внешних признаков наличия канализации, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено. Согласно письму от Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-566/21-0-1 от 25.06.2021 возможность подключения к сетям водоотведения на объекте имеется.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: между ч.п. 1, ч.п. 2, ч.п. 3 демонтированы перегородки с дверями, все ч.п. объединены в одно помещение. Оконный проем защит металлическими листами. Внешние границы помещения не изменены
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Загородным просп., Бронницкой ул., Клинским просп., Московским просп.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: сад «Олимпия», школа № 5, ресторан «Old Friends», кофе «Кофешреш», «Наша кухня», «Огонек», «Север-Метрополь», СПб НИИ Лор, Жилкомсервис Адмиралтейского района, продуктовый магазин «ВкусВилл» 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 отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Клинского просп.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,4 км до ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановок общественного транспорта «5-я Красноармейская улица» и Станция метро Технологический институт». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 50 и маршрутных такси №№ К-25, К-36, К-213, К-350, троллейбусов №№ 15, 17.

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-002/2021-69111103 от 08.06.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-732/20-0-1 от 25.01.2021, объект по адресу: Санкт-Петербург, Клинский пр., д. 23, 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-165 от 27.01.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Клинский пр., дом 23, литера А, помещение 5-Н не является объектом гражданской обороны.

2.3.4. Фотографии объекта:

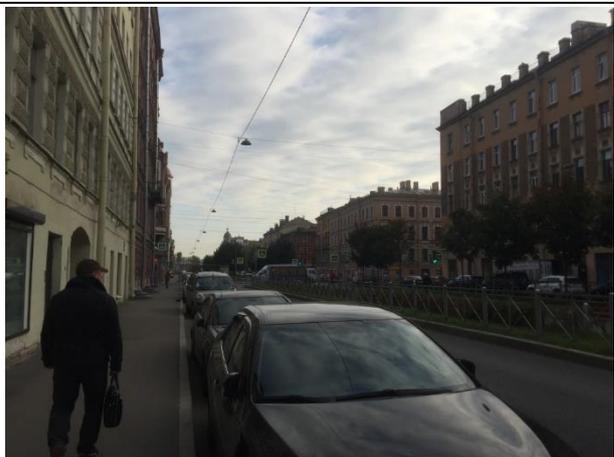
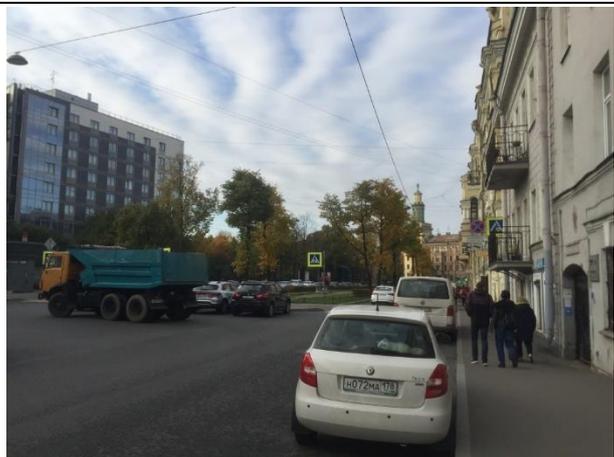
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Фасад здания с улицы





Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Арка



Фото 8

Двор



Фото 9

Двор



Фото 10

Фасад здания со двора





Фото 11

Отдельный вход со двора



Фото 12

Вид помещения 5-Н



Фото 13

Вид помещения 5-Н



Фото 14

Вид помещения 5-Н



Фото 15

Вид помещения 5-Н



Фото 16

Вид помещения 5-Н





Фото 17

Вид помещения 5-Н



Фото 18

Вид помещения 5-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «01» октября 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Клинский пр., д. 23, лит А, пом. 5-Н

2. Данные о помещении:

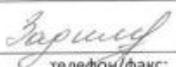
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
5-Н	1	25,3	не используется	Неудовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	-

Внешних признаков наличия коммуникации (канализации), а также точек подключения к ней при осмотре не обнаружено.

Согласно письму от Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-566/21-0-1 от 25.06.2021 возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения на объекте имеется.

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: между ч.п. 1, ч.п. 2, ч.п. 3 демонтированы перегородки с дверными проемами, все ч.п. объединены в одну.

Окна защиты металлическими листами.

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 вмятины; 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 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 – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение в непосредственной близости от ст. метрополитена (0,4 км от ст. м. «Технологический институт»);
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение².

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)	2 280 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	90 119
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	75 099
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 052 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 508 000

² Внешних признаков наличия канализации, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено. Согласно письму от Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-566/21-0-1 от 25.06.2021 возможность подключения к сетям водоотведения на объекте имеется.

