

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Прачечный переулок, дом 3, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 43,6 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001253:457, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 30.09.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Прачечный переулок, дом 3, литера А, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

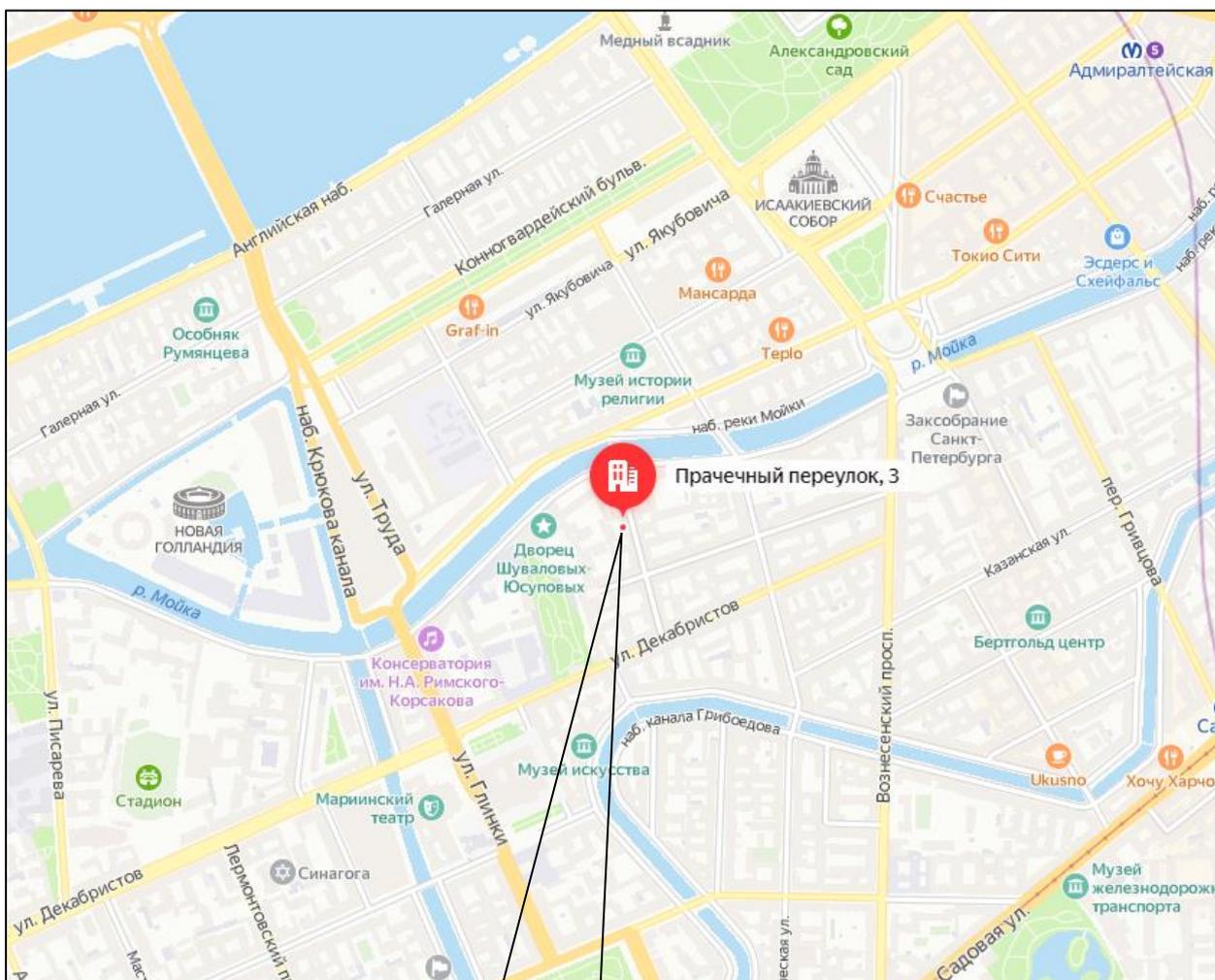


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



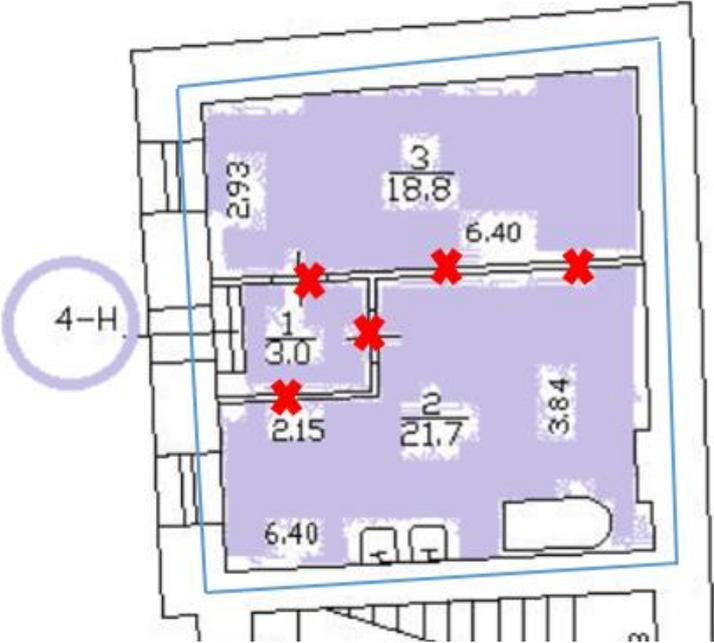
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001253:27
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 109,6 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1843
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	5
Наличие подвала/цоколя	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация – 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, Прачечный переулок, дом 3, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001253:457
Общая площадь, кв. м	43,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна (направленность во двор)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,80 - по данным Приложения 1 Протокола № 12 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге
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 выявлены следующие перепланировки: перегородки с дверными проемами между ч.п. 1, ч.п. 2 и ч.п. 3 демонтированы.
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 наб. реки Мойки, Прачечным пер., ул. Декабристов и ул. Глинки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: отделение полиции, ГСУ СК России по Санкт-Петербургу, столовая «Как дома», бар «Небо и вино», рестораны «Svch MultiBrand» и «Ем», кафе «Лаор», детский сад № 38, Юсуповский Дворец, дом М.А. Голицина, Особняк Монферрана, типография Брокгауз и И.А. Ефрон, консерватория им. Н.А. Римского-Корсакова, продуктовый магазин «Магнит» 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 Прачечного пер.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,3 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,55 км до остановки общественного транспорта «Мариинский театр», 0,59 км до остановки общественного транспорта «Казанская улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 6, 10, 22, 70, 71, 100 и маршрутных такси №№ К-1, К-169, К-306, К-350

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-002/2021-77740344 от 24.06.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-4885/21-0-1 от 23.06.2021, объект по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, Прачечный переулок, дом 3, 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 охранной зоне (участок ООЗ (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	Фасад здания с улицы





Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Двор



Фото 8

Фасад здания со двора



Фото 9

Двор



Фото 10

Двор





Фото 11

Отдельный вход со двора



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н



Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н





Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «30» сентября 2021 г.

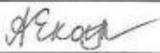
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Прачечный пер., д. 3, лит А, пом. 4-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
4-Н	1	43,6	Не используется	Неудовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- перегородки с дверями между ч.п. 1, ч.п. 2, ч.п. 3 демонтированы.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Андреева Е.Г.
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 (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 конструкции, 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 впадины; 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, поврежден, основание пола просело; требуется ремонт капитальной оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входит 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 1 этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение в непосредственной близости от ст. метрополитена (1,3 км от ст. м. «Садовая»);
6. 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)	5 270 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	120 872
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	4 391 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	100 726
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 743 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 797 000

