Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 39, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 6,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001086:1568, 3 этаж

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 31.05.2022.

1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 39, литера А, помещение 10-Н**.**

2.1. Карта местоположения объекта:

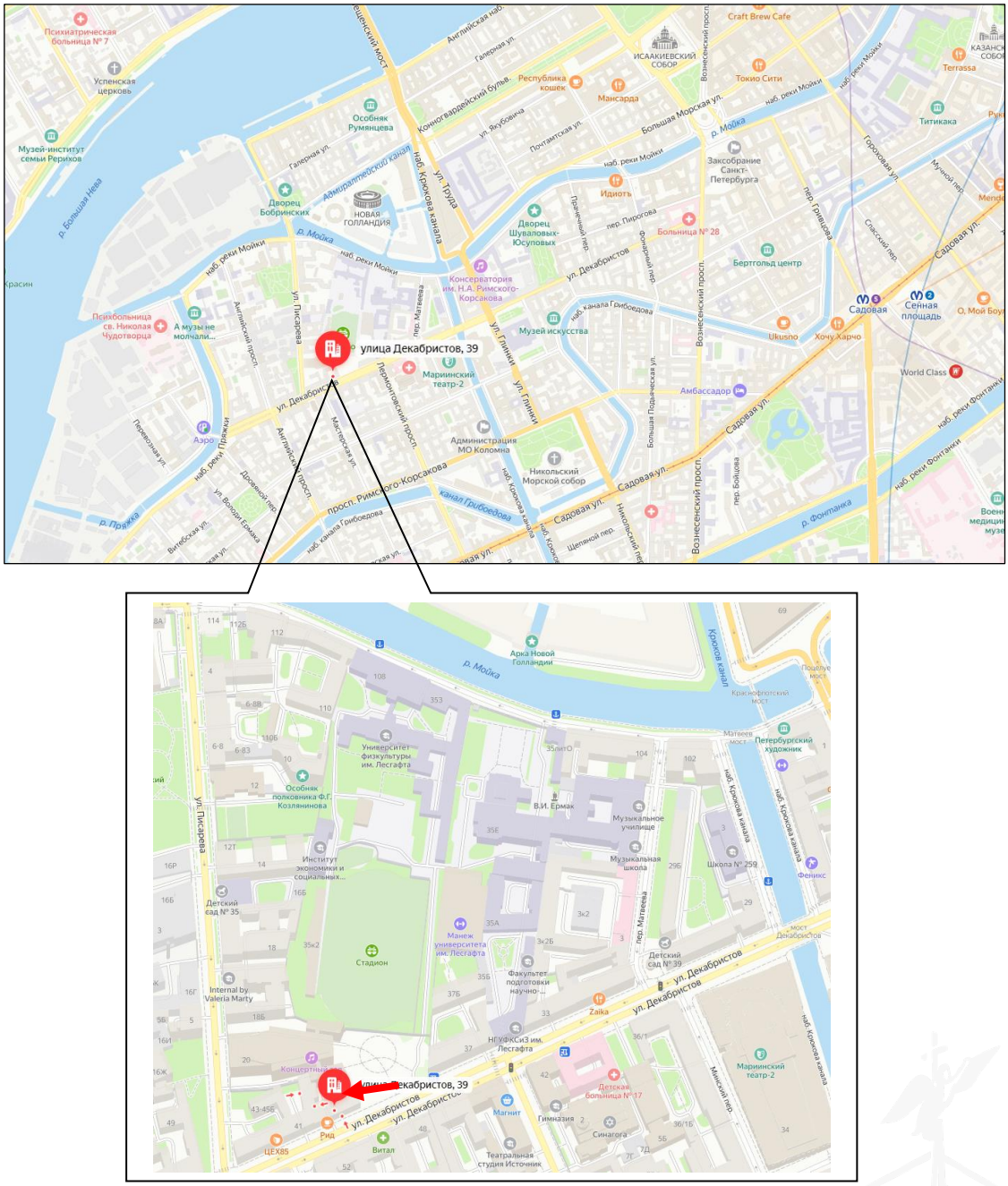


Рисунок 1. Локальное местоположение

– общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

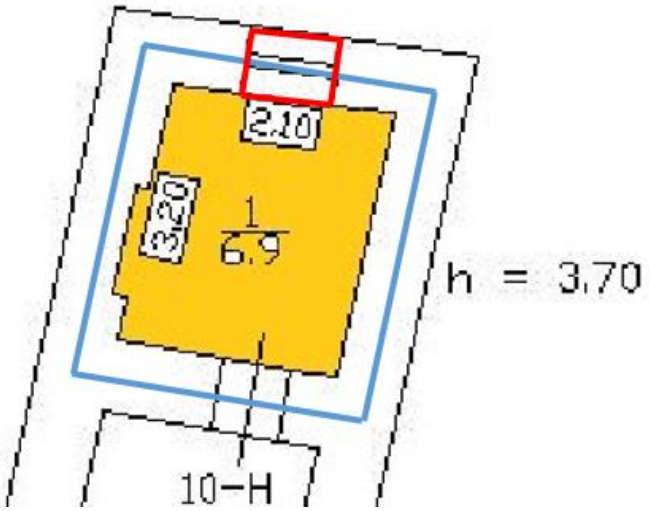
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001086:1016
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 019,7 (данные https://pkk.rosreestr.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1893
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	4
Наличие подвала/цоколя	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, улица Декабристов, дом 39, литера А, помещение 10-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001086:1568
Общая площадь, кв. м	6,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	3 этаж
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор (окно заложено)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	3,7– по данным плана 3 этажа
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение, электроснабжение (согласно визуального осмотра)[1]
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: оконный прем заложен кирпичом, в помещении оборудован лаз в чердачное помещение. Внешние границы объекта 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 ул. Декабристов, ул. Писарева, наб. реки Мойки, пер. Матвеева
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Стадион, Церковь св. Иоанна, Государственный академический Мариинский театр, Концертный зал, СПб ГБПОУ Хоровое училище имени М. И. Глинки, кафе «Рид», «Метрополь», «Буфет и Lunch», детские сады №№ 60, 35, продуктовый магазин «Дикси» 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 ул. Декабристов.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,9 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Лермонтовский проспект». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 71, маршрутных такси №№ К-1, К-169, К-306.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-77495927 от 24.06.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-4950/21-0-1 от 28.06.2021, объект по адресу: Санкт-Петербург, Декабристов ул., дом 39, 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)).

2.3.4. Фотографии объекта:

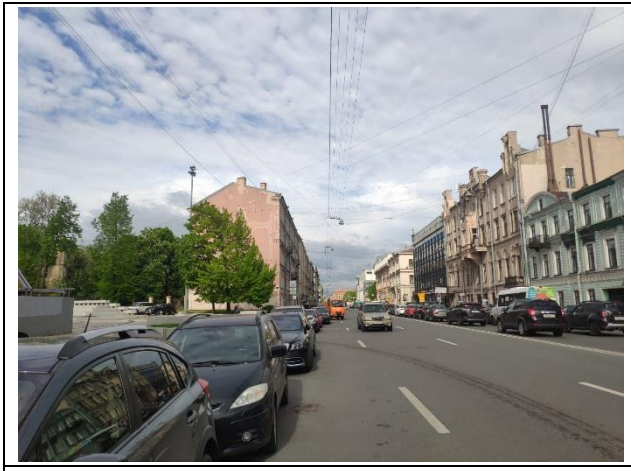
<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 1</td><td>Фото 2</td></tr>
<tr><td>Подъездные пути и ближайшее окружение</td><td>Подъездные пути и ближайшее окружение</td></tr>
<tr><td></td><td>
</td></tr>
<tr><td>Фото 3</td><td>Фото 4</td></tr>
<tr><td>Фасад здания</td><td>Адресный указатель</td></tr>
<tr><td>
</td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 5</td><td>Фото 6</td></tr>
<tr><td>Въезд во двор</td><td>Двор</td></tr>
</table>

	
Фото 7	Фото 8
Двор	Общий вход со двора
	
Фото 9	Фото 10
Вход в помещение 10-Н	Вид помещения 10-Н
	
Фото 11	Фото 12
Вид помещения 10-Н	Вид помещения 10-Н

	
Фото 13	Фото 14
Вид помещения 10-Н	Вид помещения 10-Н
	
Фото 15	Фото 16
Вид помещения 10-Н	Вид помещения 10-Н
	
Фото 17	Фото 18
Вид помещения 10-Н	Вид помещения 10-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от «31» мая 2022 г.

1. Адрес объекта: **г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 39, литера А, помещение 10-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.
10-Н	3 этаж	6,9	не используется	неудовлетворительное	общий со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: оконный прем заложен кирпичом, в помещении оборудован лаз в чердачное помещение.

Внешние границы помещения не изменены.

	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 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 высоко-качественного 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 (мелки 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 заполнений 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 производственно-складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на третьем этаже в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 1,9 км от ст. м. «Садовая»;
6. Обеспеченность объекта теплоснабжением и электроснабжением[2].

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	580 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	84 058
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	483 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	70 048
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	522 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	638 000

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