

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 14,
литера А, помещение 4-Н, общая площадь 9,7 кв.м., кадастровый номер
78:31:0001053:2619, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.06.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Загородный проспект, дом 14, литера А, помещение 4-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

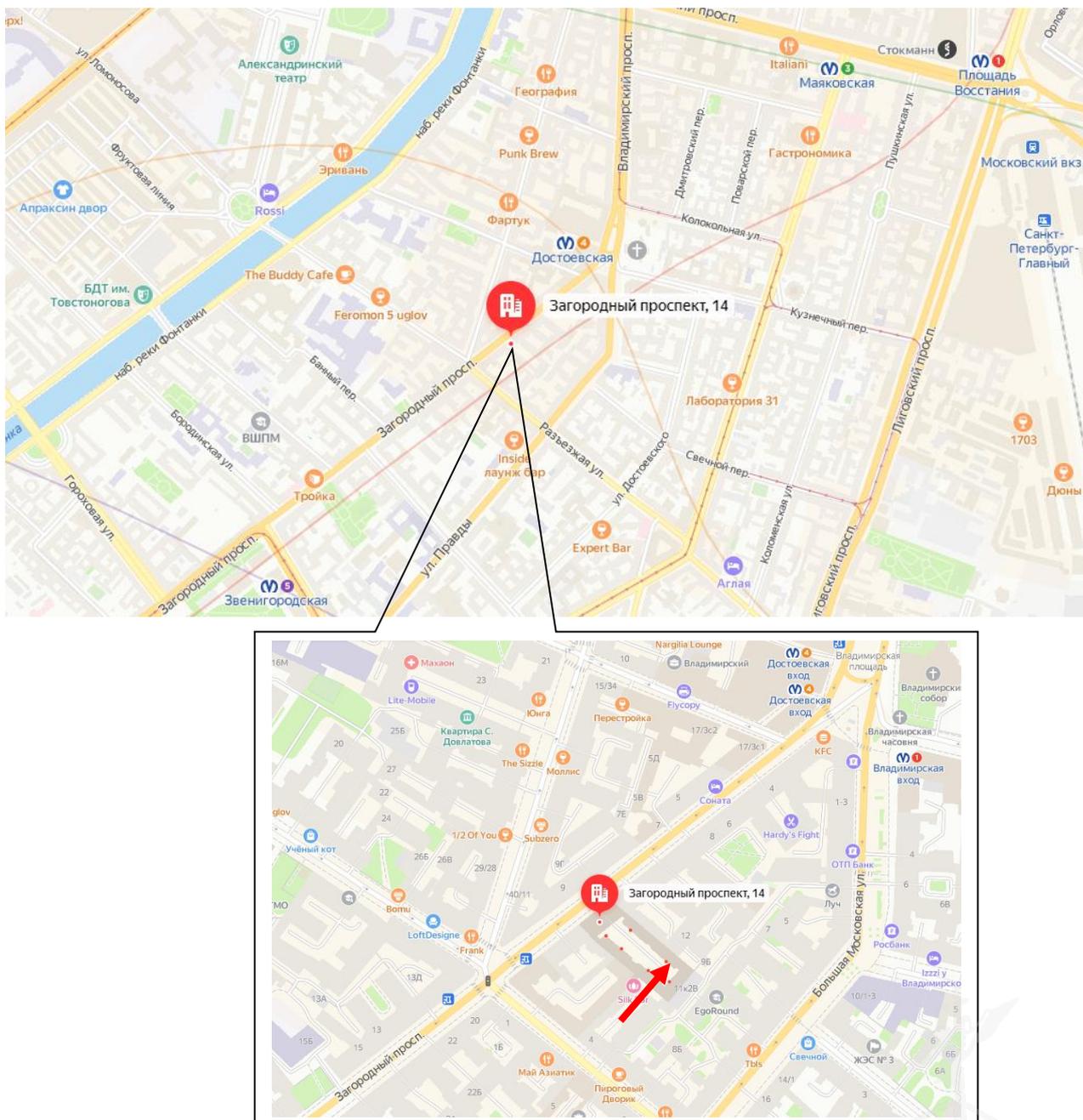
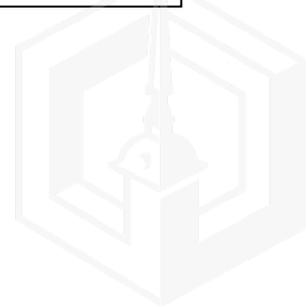


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



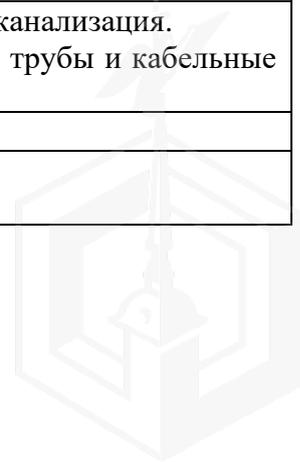
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001053:2010
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	6 238,3 кв.м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	2019 (по данным https://gorod.gov.spb.ru/)
Этажность (в том числе подземная)	7
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 14, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001053:2619
Общая площадь, кв. м	9,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,81– по данным ведомости помещений и их площадей
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация. В помещениях проходят транзитные трубы и кабельные линии
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены
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 пр., Разъезжей ул., Большой Московской ул., Владимирской площадью
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Национальный исследовательский университет ИТМО, ГБУ ДПО Санкт-Петербургская академия постдипломного педагогического образования, Владимирский собор, школы №№ 206, 321, детский сад №№ 20, 250, Кузнечный рынок, супермаркет «EUROSPAR», бизнес-центр «Владимирский» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Загородного пр.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,3 км до ст. м. «Достоевская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Разъезжая улица / Пять углов». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 290, маршрутных такси №№ К-25, К-258 и троллейбусов №№ 3, 8, 15
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-001/2022-28573531 от 02.03.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1164/22-0-1 от 05.03.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 14, 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(31)).

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	Адресный указатель



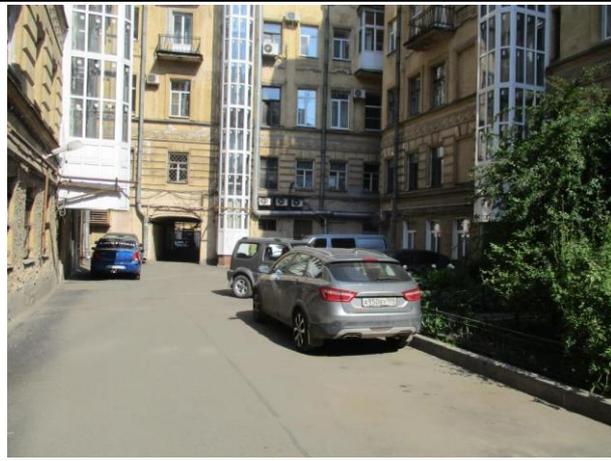


Фото 5

Двор



Фото 6

Отдельный вход со двора



Фото 7

Вид помещения 4-Н



Фото 8

Вид помещения 4-Н



Фото 9

Вид помещения 4-Н



Фото 10

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «28» июня 2022 г.

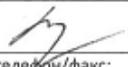
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 14, литера А, помещение 4-Н

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	9,7	не используется	неудовлетворительное	отдельный со двора	+	-	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

В помещениях проходят транзитные трубы и кабельные линии.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
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 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 (волоосные 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 вдутия; 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 санитарно-технического 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 санитарно-технического оборудования.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – неудовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже;
5. Отсутствие оконных проемов;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	670 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	69 072
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	558 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	57 560
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	603 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	737 000

