

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 10, литера А, пом. 3-Н, общая площадь 11,3 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001214:2160, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 30.06.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 10, литера А, пом. 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

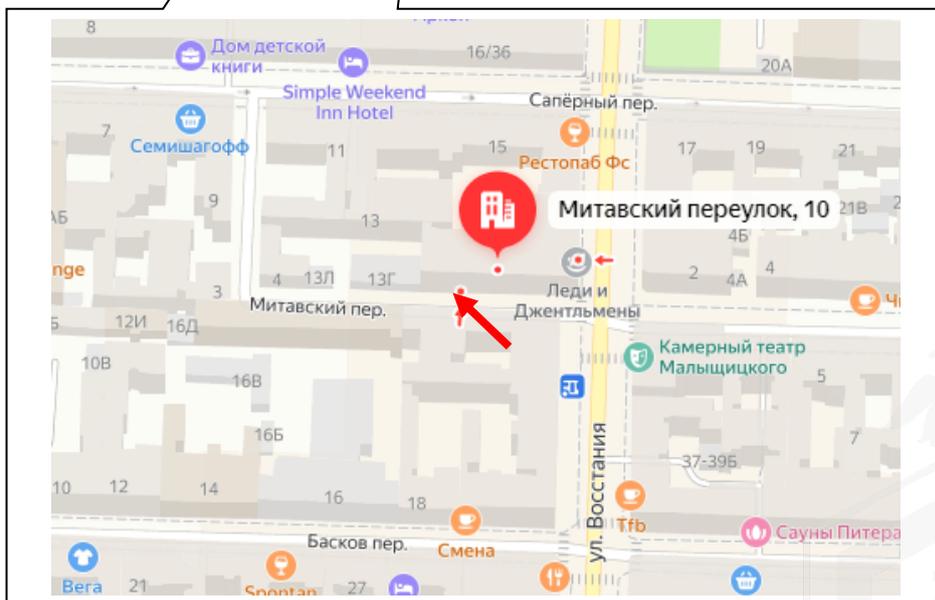
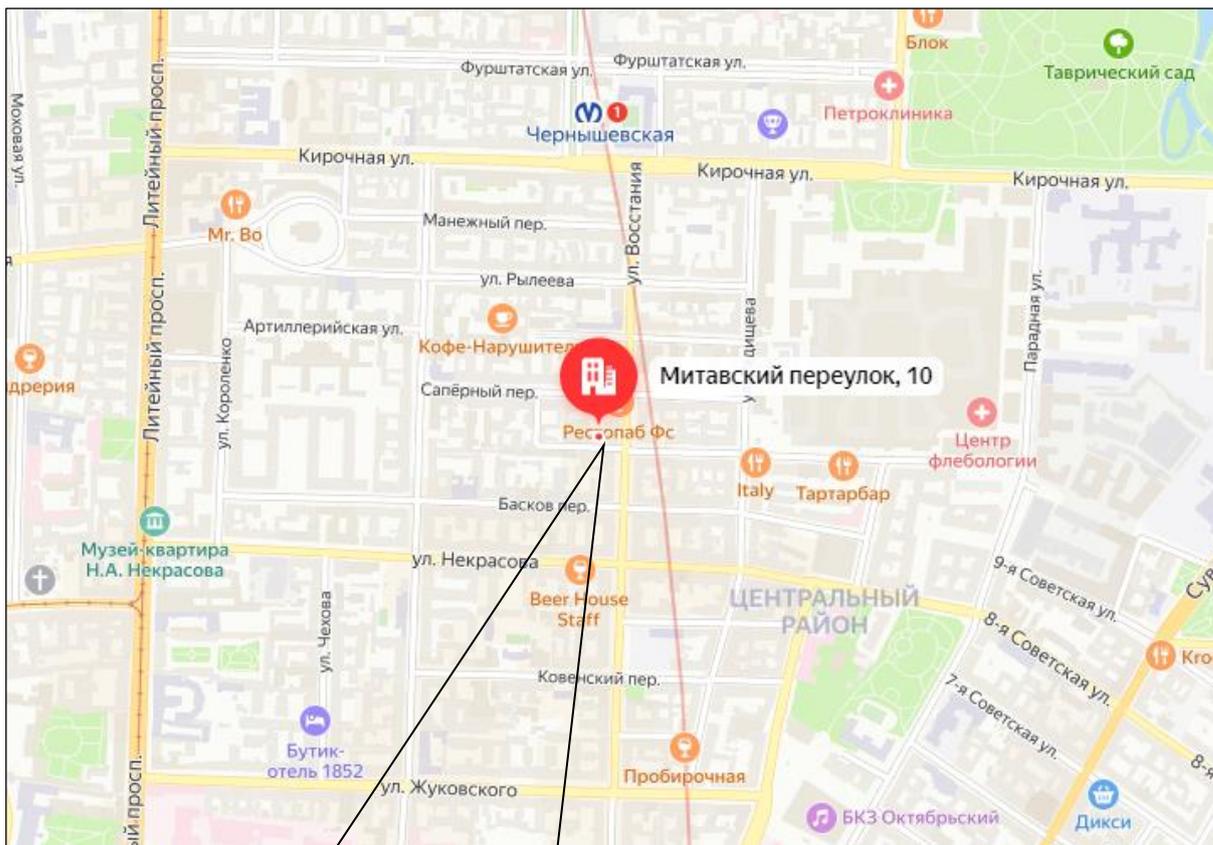


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход с улицы

Описание здания, в котором расположен объект оценки:

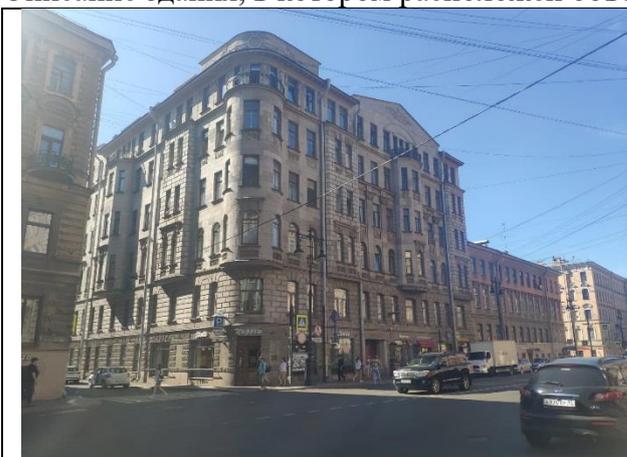


Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001214:2008
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	5 200,00 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1901
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность (в том числе подземная)	7
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение



2.2. Описание встроенного помещения.

2.2.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 10, литера А, пом. 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001214:2160
Общая площадь, кв. м	11,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Одно окно во двор
Вход	Общий с улицы
Высота пол – потолок, м	3,20/1,67
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Демонтаж разграничительной перегородки с дверным проемом между частями помещения № 1 и № 6, в результате чего образовано единое помещение; - Демонтаж перегородок в части помещения № 1. <p>Внешние границы помещения не изменены</p>
План объекта оценки	

2.2.2. 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 Митавским пер., Саперным пер. и ул. Восстания.

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Церковь Иоанна Богослова, Балтика-колледж, Дзержинский районный суд, Церковь Лурдской Богоматери, Преображенский собор, школы №№ 620, 193, гимназия № 171, детские сады №№ 27, 59, 18, 81, 123, Камерный театр Малыщицкого и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная 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 Митавского пер.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,6 км до ст. м. «Чернышевская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Улица Некрасова». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусы №№ 22, 105, 15 и маршрутное такси № К-289
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Имеется возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.2.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-90833716 от 08.06.2022, на рассматриваемое помещение зарегистрировано ограничение прав и обременение в виде прочих ограничений прав и обременений объекта недвижимости.

Согласно справке КГИОП № 01-43-8818/22-0-1 от 04.04.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 10, литера А относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом А.Г. Романова».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Закон Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

2.2.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Фасад здания



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Общий вход с улицы



Фото 7

Вход в объект оценки



Фото 8

Вид помещения 3-Н





Фото 9

Вид помещения 3-Н



Фото 10

Вид помещения 3-Н

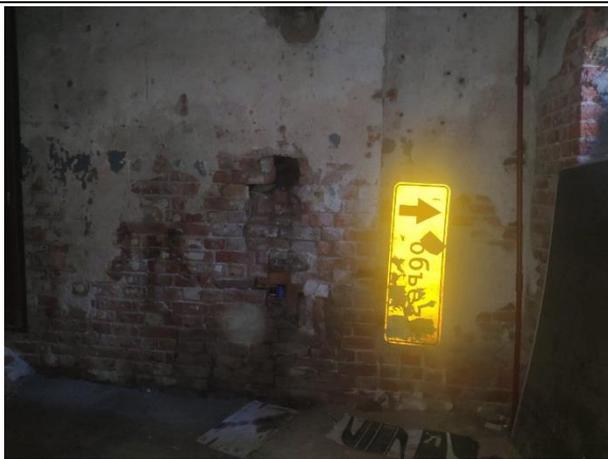


Фото 11

Вид помещения 3-Н



Фото 12

Вид помещения 3-Н



Фото 13

Вид помещения 3-Н



Фото 14

Вид помещения 3-Н



2.2.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «30» июня 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 10, литера А, пом. 3-Н

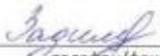
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	Первый этаж	11,3	Не используется	Удовлетворительное	Общий с улицы	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Демонтаж разграничительной перегородки с дверным проемом между частями помещения № 1 и № 6, в результате чего образовано единое помещение;
- Демонтаж перегородок в части помещения № 1.

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 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 протечки 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 исперт, пробит, поражен, 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.



2.3 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 – общий с улицы;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Обеспеченность объекта электроснабжением и теплоснабжением.

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

2.4 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 150 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	101 770
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	958 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	84 808
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 035 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 265 000

