

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 20, литера И, помещение 7-Н, общая площадь 15,5 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001653:2070, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 30 марта 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 20, литера И, помещение 7-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

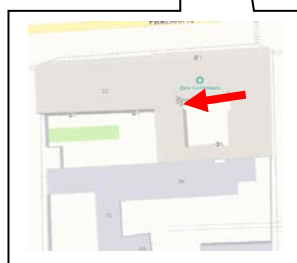
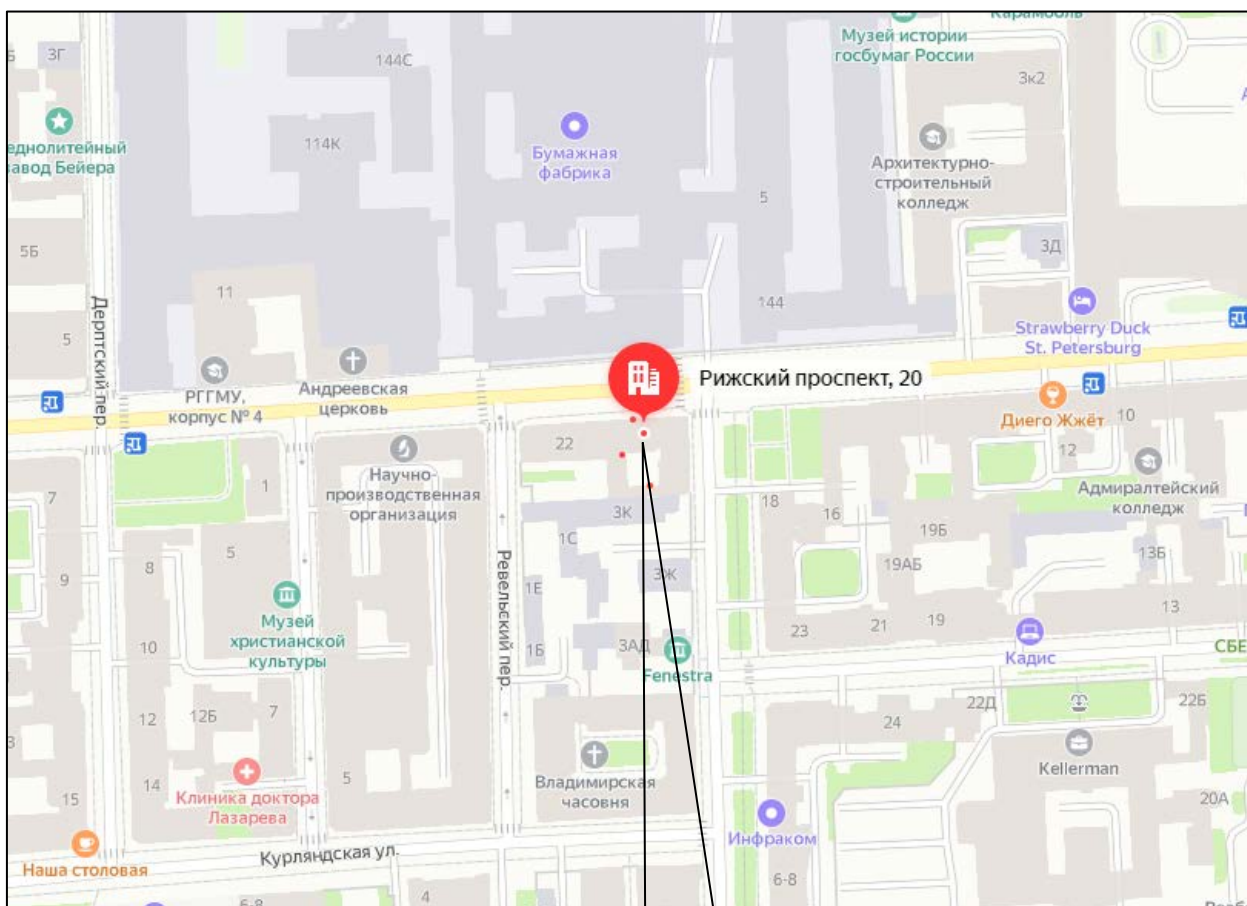


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



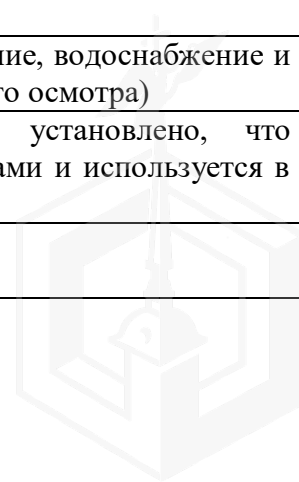
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001653:2002
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	3 413,9 (данные https://rosreestr.ru/)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1911
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
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, Рижский проспект, дом 20, литера И, помещение 7-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001653:2070
Общая площадь, кв. м	15,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2, направленность во двор
Вход	Общий вход со двора
Высота пол – потолок, м	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация (согласно визуального осмотра)
Текущее использование	В результате осмотра было установлено, что помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения
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 Рижским пр., Дровяной ул., Курляндской ул. и Ревельским пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Дровяной сквер, Дерптский сквер, Комитет по дорожному хозяйству, Санкт-Петербургская бумажная фабрика – Гознак, Андреевская церковь, Владимирская часовня, РГГМУ «Государственная Полярная академия», Адмиралтейский колледж, Архитектурно-строительный колледж, кафе «D. Ar», «Диего Жжет», продуктовый магазин «Ароматный мир» 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
<i>удобство подъезда к объекту</i>	<i>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Рижского пр. и Дровяной ул.</i>
<i>удаленность от ближайшей станции метро, км.</i>	<i>1,1 км до ст. м. «Балтийская»</i>
<i>ближайшие остановки общественного транспорта</i>	<i>Около 0,2 км до остановок общественного транспорта «Рижский проспект, 17», «Лермонтовский проспект». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 43, маршрутных такси №№ К-115, К-90</i>
Условия для погрузочно-	Возможность подъезда легковых и грузовых

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-141174983 от 26.10.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-258/22-0-1 от 19.01.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 20, литера И 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 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

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 с улицы	Адресный указатель





Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Окна помещения 7-Н



Фото 9

Вход в помещение 7-Н



Фото 10

Вид помещения 7-Н





Фото 11

Вид помещения 7-Н



Фото 12

Вид помещения 7-Н



Фото 13

Вид помещения 7-Н



Фото 14

Вид помещения 7-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «25» марта 2022 г.

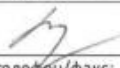
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 20, литера И, помещение 7-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
7-Н	1	15,5	жилое	удовлетворительное	общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения

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 «**Варостандарт**» - 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 заполнения 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 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.



2.5 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 – общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 1,1 км от ст. м. «Балтийская»;
6. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением, водоснабжением и канализацией;
7. В результате осмотра было установлено, что помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения.

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)	2 290 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	147 742
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 908 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	123 118
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 061 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 519 000

