

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Мясная улица, дом 19-21, литера А, помещение 15-Н общая площадь 6,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001077:1221, цокольный этаж; нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Мясная улица, дом 19-21, литера А, помещение 16-Н общая площадь 12,4 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001077:1222, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 29.07.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Мясная улица, дом 19-21, литера А, помещения 15-Н, 16-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

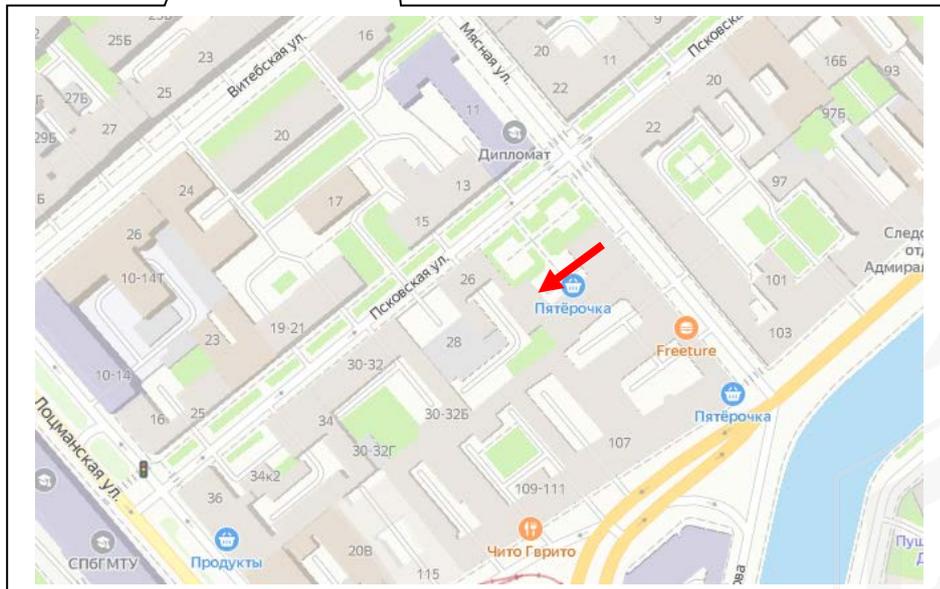
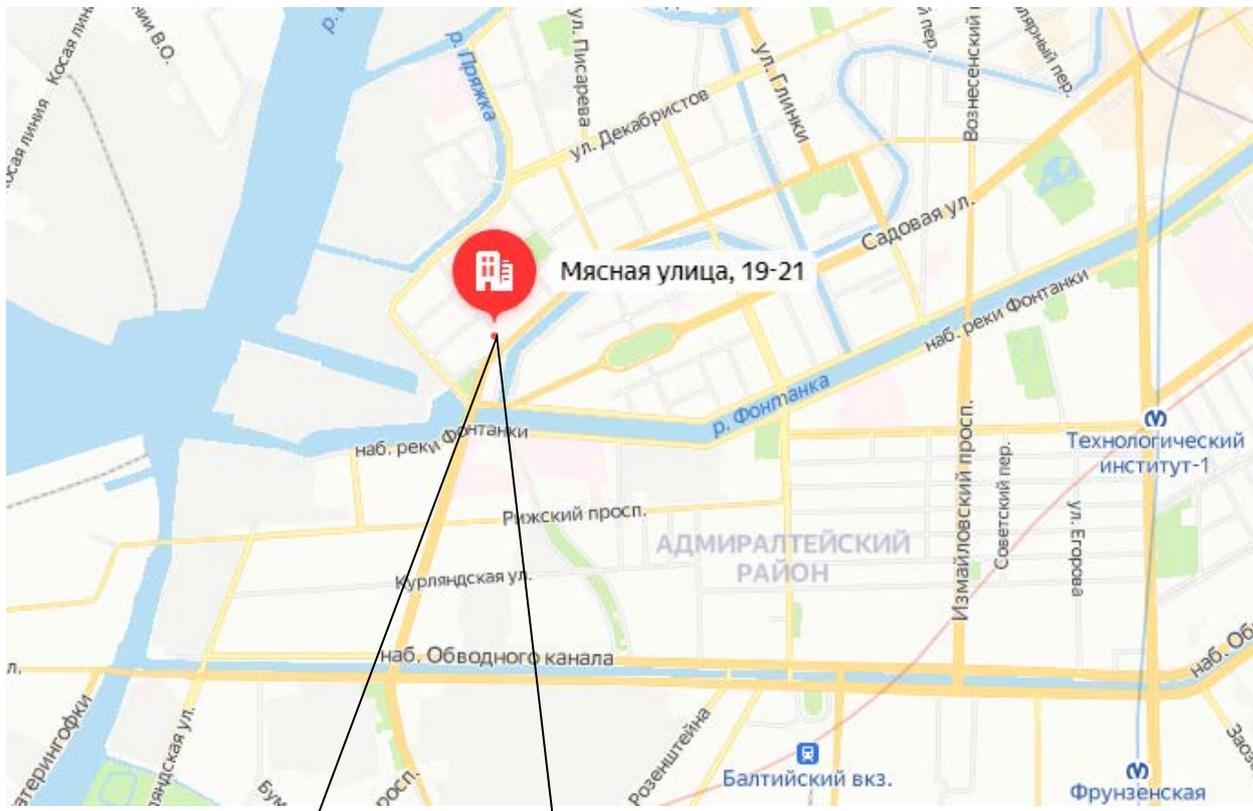


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – 2 отдельных входа со двора (1 вход зашит металлическим листом)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001077:1011
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	5 257,5 кв.м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1874
Год последнего капитального ремонта	2009 (по данным https://gorod.gov.spb.ru/)
Этажность (в том числе подземная)	5
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

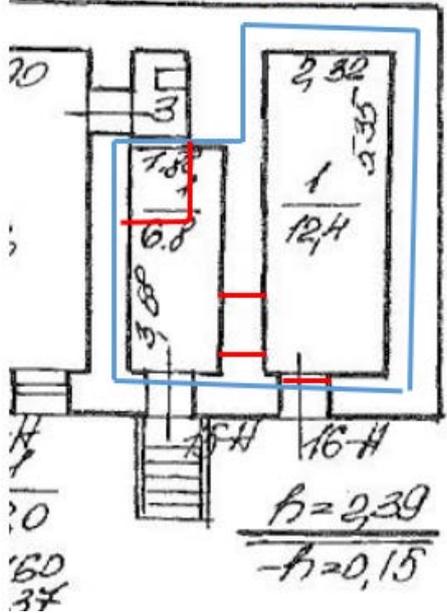
2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещений:

Вид объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Мясная улица, дом 19-21, литера А	
Номер помещения	15-Н	16-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001077:1221	78:32:0001077:1222
Общая площадь, кв. м ¹	6,7	12,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж	
Состояние	Удовлетворительное	
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют	
Вход	Отдельный со двора	Отдельный со двора (защит металлическим листом)
Высота пол – потолок, м	2,39 / - 0,15	
Инженерные коммуникации ²	Электроснабжение. В помещениях проходят транзитные трубы.	
Текущее использование	Не используются	
Доля земельного участка,	В натуре не выделена	

¹В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Площадь помещений указана по данным выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости.

²Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и актов осмотра СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 21.12.2021, от 17.06.2022. Внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор) и сантехнических устройств при осмотре не обнаружено.

относящегося к объекту	
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В стене между ч.п 1 пом. 15-Н и ч.п 1 пом. 16-Н пробит проход, через который осуществляется доступ в пом. 16-Н. Вход со двора в пом. 16-Н зашит металлическим листом. В ч.п 1 пом. 15-Н установлены перегородки, уменьшающие площадь помещения 15-Н.
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 Мясной ул., пр. Римского-Корсакова, Лоцманской ул., Псковской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Санкт-Петербургский государственный морской технический университет, СПбУ МВД России - факультет подготовки финансово-экономических кадров, детский сад № 30, школа № 231, частная школа «Дипломат», отделение скорой медицинской помощи СПб ГБУЗ ГП № 27, Адмиралтейские верфи, универсам «Пятерочка», Калининский сквер, Воскресенский сквер 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 Мясной ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,2 км до ст. м. «Балтийская», «Нарвская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Площадь Репина». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22,

	71, трамвая № 3
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.06.2022 на помещение 15-Н ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-1617629 от 11.01.2022, на помещение 16-Н ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1839/22-0-1 от 03.06.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Мясная улица, дом 19-21, 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)).

Согласно письмам Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-39479 от 07.12.2021 и № ИВ-130-30599 от 14.09.2021 помещения 15-Н, 16-Н не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Двор



Фото 8

Отдельный вход в помещение 15-Н,
отдельный вход в помещение 16-Н (защит
металлическим листом)



Фото 9

Вид помещения 15-Н



Фото 10

Вид помещения 15-Н



	
<p align="center">Фото 11</p>	<p align="center">Фото 12</p>
<p align="center">Дверной проем, оборудованный между помещениями 15-Н и 16-Н</p>	<p align="center">Вид помещения 16-Н</p>
	
<p align="center">Фото 13</p>	<p align="center">Фото 14</p>
<p align="center">Вид помещения 16-Н</p>	<p align="center">Вид помещения 16-Н, вход в помещение 16-Н (защит металлическим листом)</p>



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «29» июля 2022 г.

1. Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, Мясная улица, дом 19-21, литера А, пом. 15-Н, пом. 16-Н

2. Данные о помещениях:

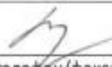
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
15-Н	цокольный	6,7	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	-	-	-
16-Н	цокольный	12,4	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки.

В стене между ч.п 1 пом. 15-Н и ч.п 1 пом. 16-Н пробит проход, через который осуществляется доступ в пом. 16-Н. Вход со двора в пом. 16-Н зашит металлическим листом. В ч.п 1 пом. 15-Н установлены перегородки, уменьшающие площадь помещения 15-Н.

В помещениях проходят транзитные трубы.

Внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор) и сантехнических устройств, при осмотре не обнаружено.

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 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.



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещения – отдельный со двора;
3. Состояние помещений – удовлетворительное;
4. Расположение на цокольном этаже;
5. Отсутствие оконных проемов;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением.

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

2.5 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	60 209
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	50 175
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

В том числе:

№	Номер помещения	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	15-Н	6,7	403 403	336 169
2	16-Н	12,4	746 597	622 164

