

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лоцманская улица, дом 20, литера А, помещение 21-Н, общая площадь 61,3 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001077:1261, 5 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 23.08.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лоцманская улица, дом 20, литера А, помещение 21-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

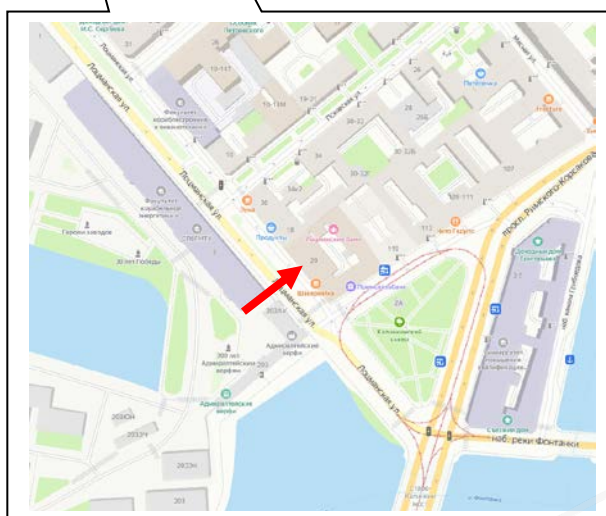
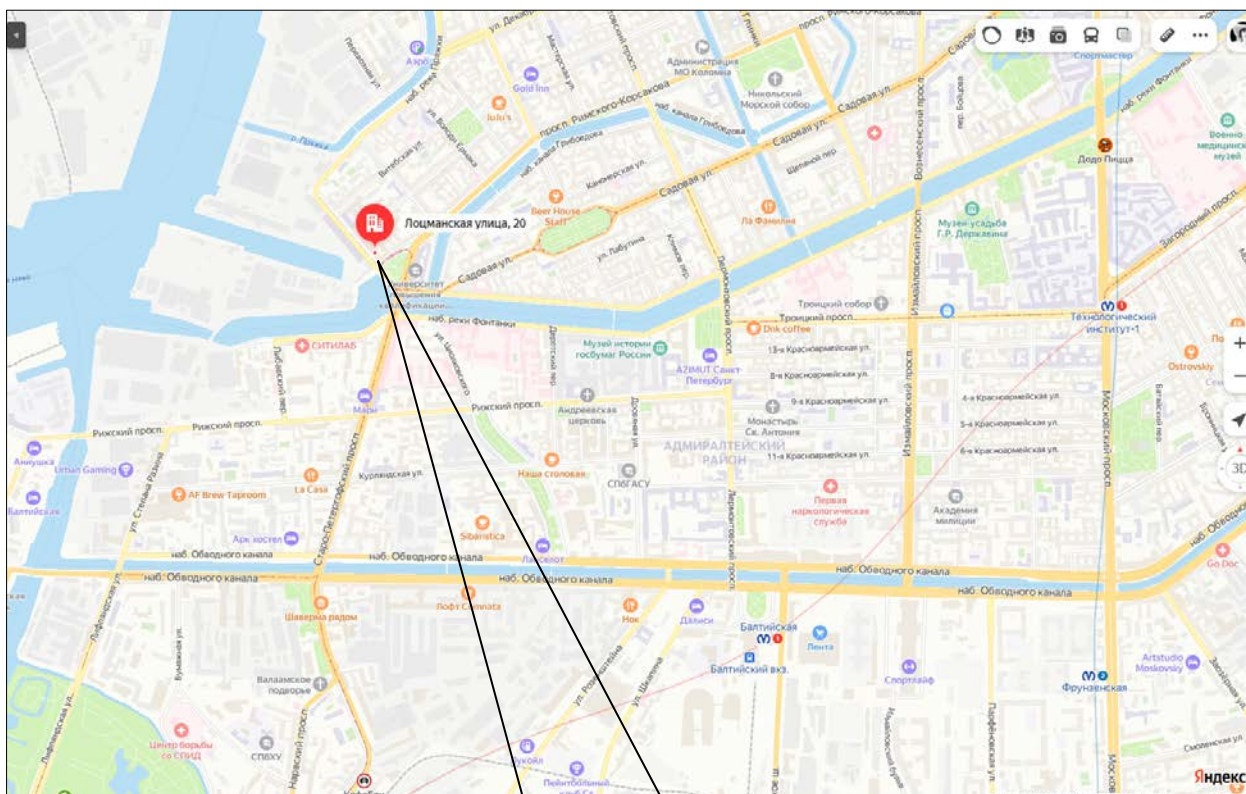

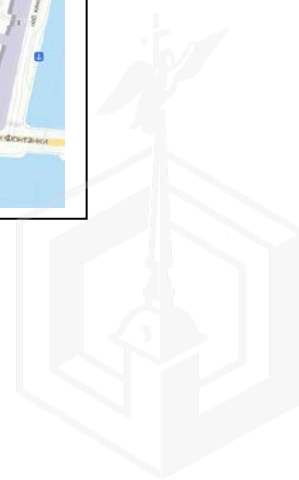


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:32:0001077:1013
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	3 792,9 кв. м- по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1902
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	5
Наличие подвала/цоколя	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация.

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Лоцманская улица, дом 20, литера А, помещение 21-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001077:1261
Общая площадь, кв. м	61,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	5 этаж
Состояние	Отличное
Окна (количество, направленность)	4, 2 во двор и 2 на улицу
Вход	Общий с улицы
Высота пол – потолок, м	3,19 – согласно поэтажному плану
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



<p>Данные о перепланировках</p>	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки:</p> <p>Перегородки между ч.п.1, ч.п.2, ч.п.3, ч.п.4, ч.п.5, ч.п.6 демонтированы. Установлены новые перегородки с дверями, образованы новые части помещения. Общий вход с Л-3 заложен.</p> <p>Проход в помещение осуществляется через пом. 13-Н, далее через пом. 24-Н, 25-Н (гостинца LeoHotels).</p>
<p>План объекта оценки</p>	

2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Коммерческие помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале ограниченном ул. Лоцманской, пр. Римского-Корсакова, ул. Псковская, ул. Мясная.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: Санкт-Петербургский государственный морской технический университет, «Дипломат» частная школа, Санкт-Петербургский университет Министерства внутренних дел Российской Федерации и пр.</p>

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 по ул. Лоцманская с парковкой вдоль тротуара.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,05 км до ст. м. Балтийская (25 мин. пешком)
ближайшие остановки общественного транспорта	В непосредственной близости от здания, в котором расположен объект оценки расположена трамвайная остановка (конечная) маршрута №3. На удалении 250 м от входа по пр. Римского-Корсакова расположена автобусная остановка маршрутов №№ 2, 6, 22, 70, 181.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Отсутствует возможность подъезда грузовых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-30806664 от 05.03.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-5518/21-0-1 от 12.07.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Лоцманская улица, дом 20, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объекты расположены 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:

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





Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Общий вход со улицы

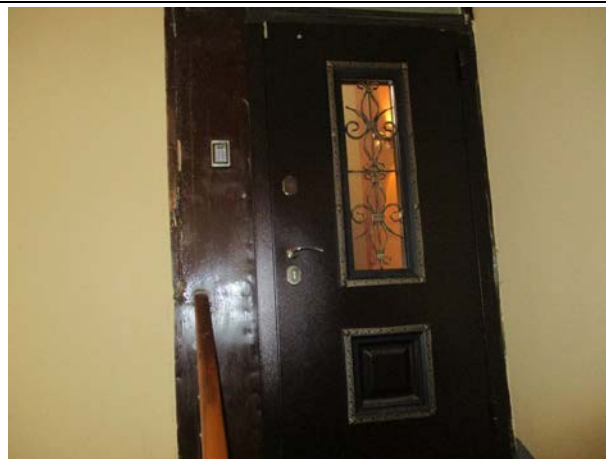


Фото 6

Вход в помещения, через которые осуществляется доступ к оцениваемым помещениям

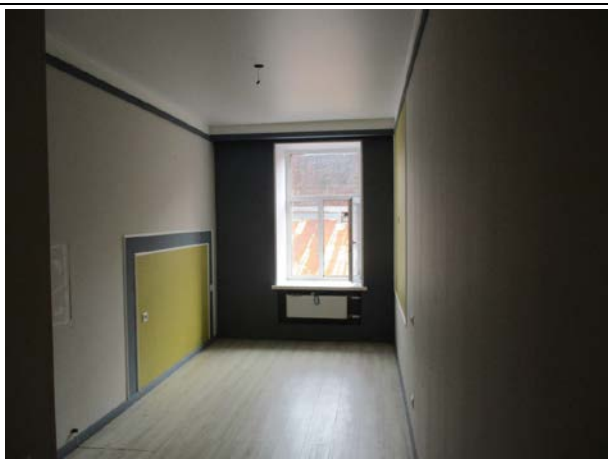


Фото 7

Общий вид помещения 21-Н



Фото 8

Общий вид помещения 21-Н





Фото 9

Общий вид помещения 21-Н



Фото 10

Общий вид помещения 21-Н



Фото 11

Общий вид помещения 21-Н



Фото 12

Общий вид помещения 21-Н

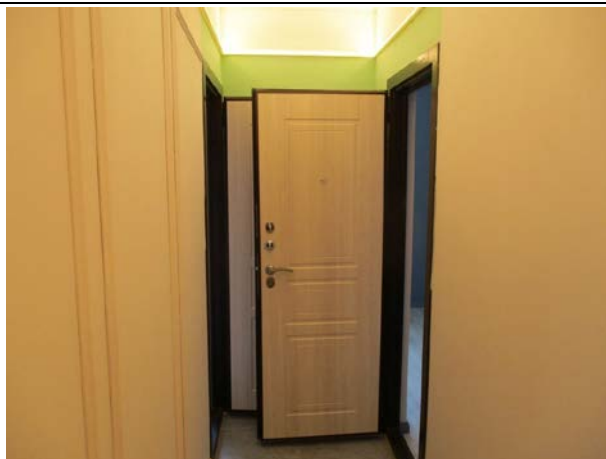


Фото 13

Общий вид помещения 21-Н



Фото 14

Общий вид помещения 21-Н





Фото 15

Общий вид помещения 21-Н



Фото 16

Общий вид помещения 21-Н



Фото 17

Общий вид помещения 21-Н



Фото 18

Общий вид помещения 21-Н

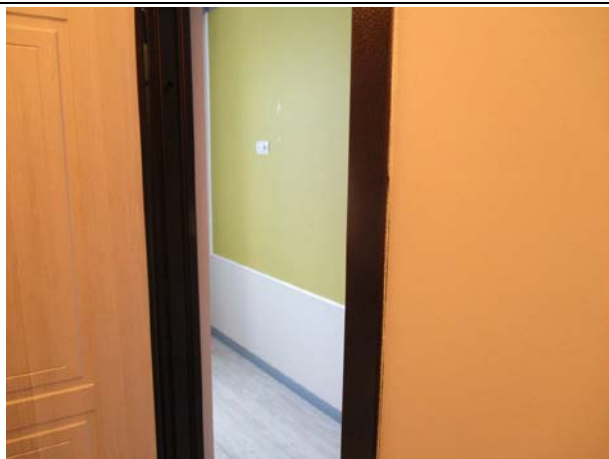


Фото 19

Общий вид помещения 21-Н



Фото 20

Общий вид помещения 21-Н





Фото 21

Общий вид помещения 21-Н



Фото 22

Общий вид помещения 21-Н



Фото 23

Общий вид помещения 21-Н



Фото 24

Общий вид помещения 21-Н

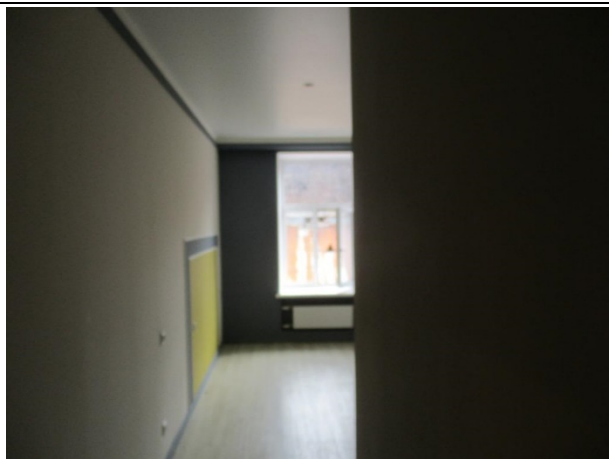


Фото 25

Общий вид помещения 21-Н



Фото 26

Общий вид помещения 21-Н





Фото 27

Общий вид помещения 21-Н



Фото 28

Общий вид помещения 21-Н



Фото 29

Общий вид помещения 21-Н



Фото 30

Общий вид помещения 21-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «23» августа 2022 г.

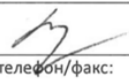
1. Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, Лоцманская улица, дом 20, литера А, помещение 21-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
21-Н	5	61,3	не используется	отличное	общий с улицы	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: перегородки между ч.п 1, ч.п 2, ч.п. 3, ч.п. 4, ч.п 5, ч.п 6 демонтированы. Установлены новые перегородки с дверями, образованы новые части помещений. Вход в помещение 21-н с Л-3 заложен.

Проход в помещение осуществляется через пом. 13-Н, далее через пом. 24-Н, 25-Н (гостинца LeoHotels).

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 (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 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 помещения офисного назначения:

1. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение в нежилом здании;
4. Вход в помещение – общий с улицы;
5. Расположение на расстоянии 2,05 км от ст. м. «Балтийская»;
6. Состояние помещения – отличное, подходит под офисное назначение;
7. Расположение на 5 этаже;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	8 160 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	133 116
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	6 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	110 930
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 344 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 976 000

