

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 2, литера А, помещение 19-Н общая площадь 4 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001300:534, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 29.08.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 2, литера А, помещение 19-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

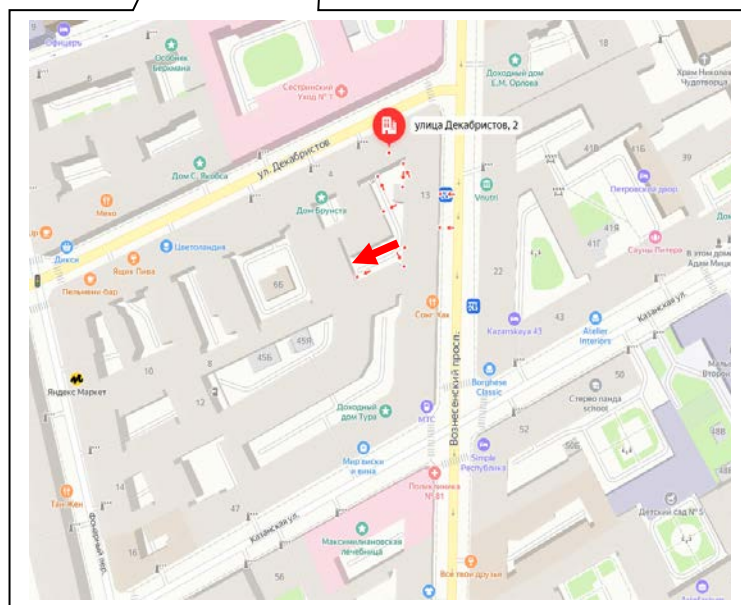
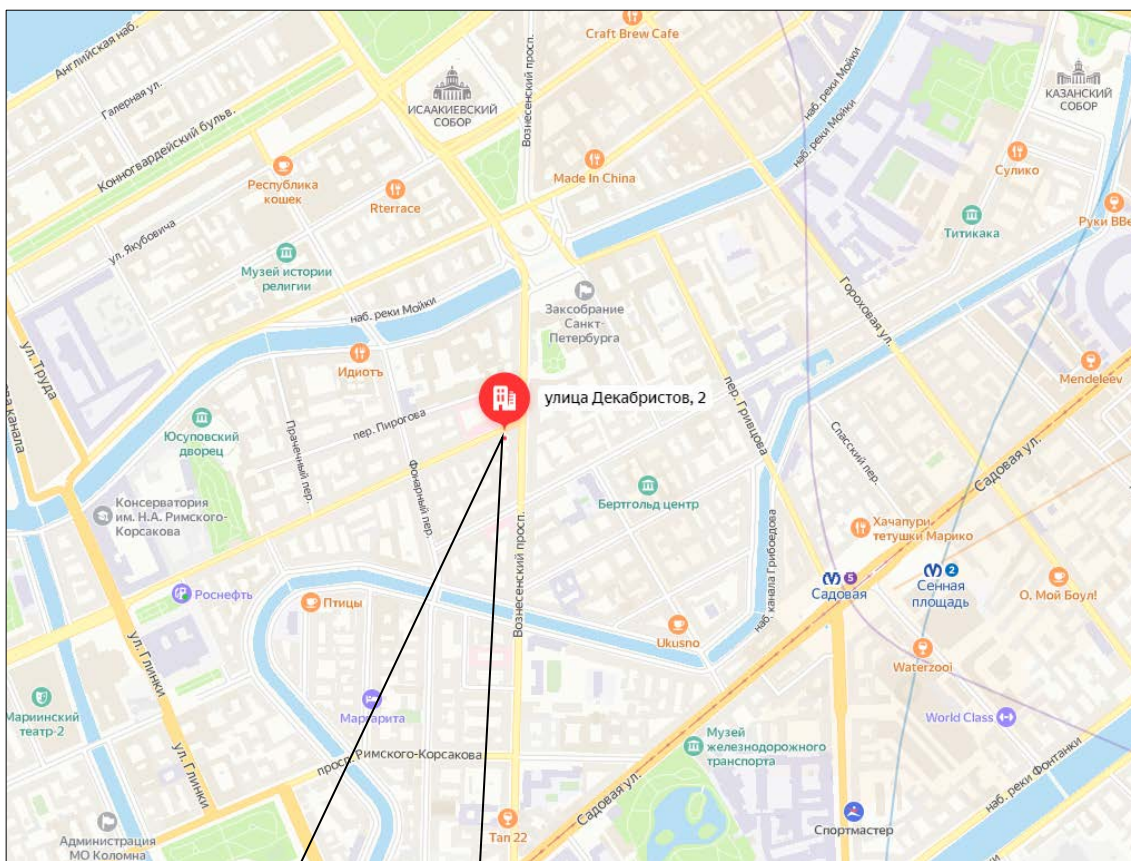


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



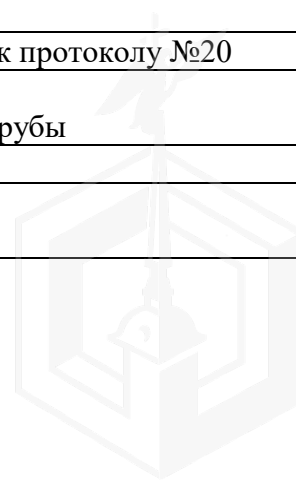
Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001300:8
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	4 752,9 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1798
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
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, улица Декабристов, дом 2, литера А, помещение 19-Н.
Кадастровый номер объекта	78:32:0001300:534
Общая площадь, кв. м	4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,13 м – по данным Приложения №1 к протоколу №20
Инженерные коммуникации	Электроснабжение. В помещении проходят транзитные трубы
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. Внешние границы объекта не изменены.
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	Квартал, в котором расположен Объект оценки, ограничен ул. Декабристов, Вознесенским пр., Казанской ул., Фонарным пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Мариинский дворец, Юридическое управление, больница №28, поликлиника №81, магазин «Дикси» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная во дворе возле здания и на улице
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 ул. Декабристов
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,9 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Менее 50 м до остановки общественного транспорта «Казанская улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов № 10, 70
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 № КУВИ-001/2022-73304065 от 16.05.2022, на рассматриваемое помещение обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 07-1624/22-0-1 от 18.05.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 2, 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 охранной зоне (участок ООЗ(32)).

2.3.4. Фотографии объекта:



Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Фасад здания



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор





Фото 7

Двор



Фото 8

Отдельный вход со двора

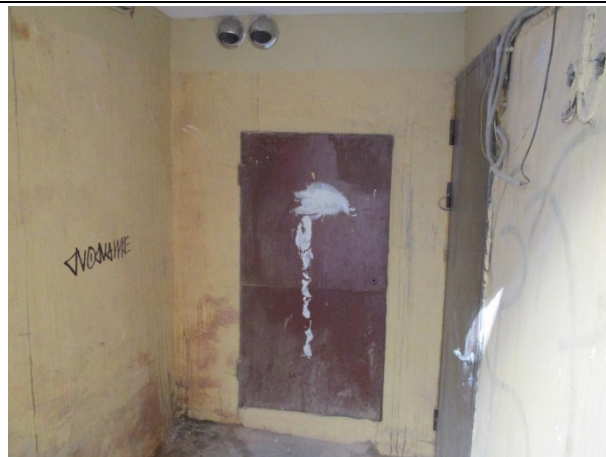


Фото 9

Вход в помещение 19-Н



Фото 10

Вид помещения 19-Н



Фото 11

Вид помещения 19-Н



Фото 12

Вид помещения 19-Н





Фото 13

Вид помещения 19-Н



Фото 14

Вид помещения 19-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «29» августа 2022 г.

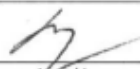
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 2, литера А, помещение 19-Н

2. Данные о помещении:

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

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы объекта не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы. Визуально выявлены элементы электроснабжения.

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.

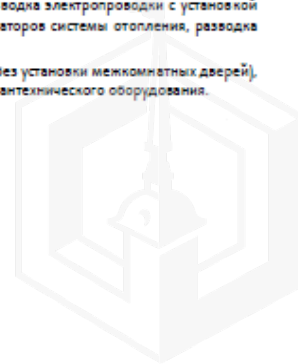
«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«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 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Отсутствие окон;
5. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением.

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)	310 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	77 500
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	258 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	64 583
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	279 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	341 000

