

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 17-19, литера А, помещение 41-Н, общая площадь 29,9 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001083:2525, 1 этаж**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.10.2022
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 17-19, литера А, помещение 41-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**

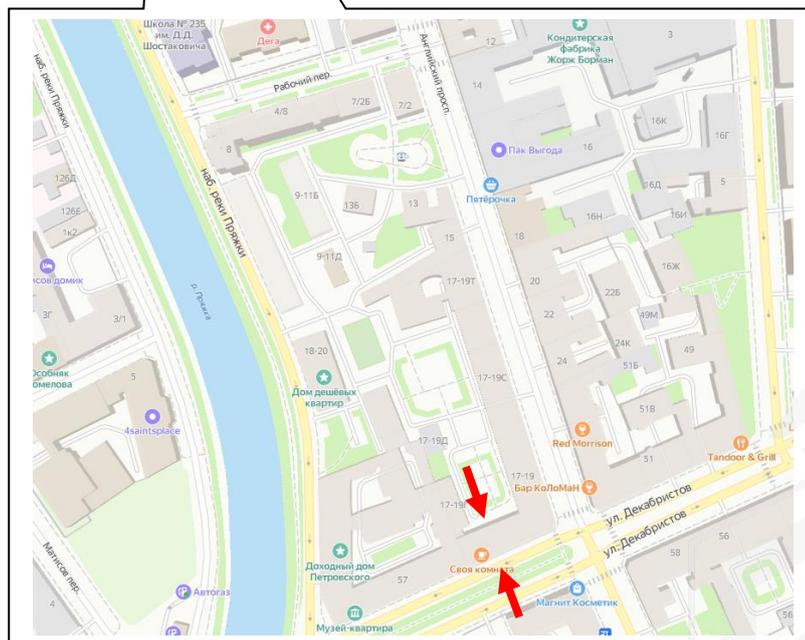
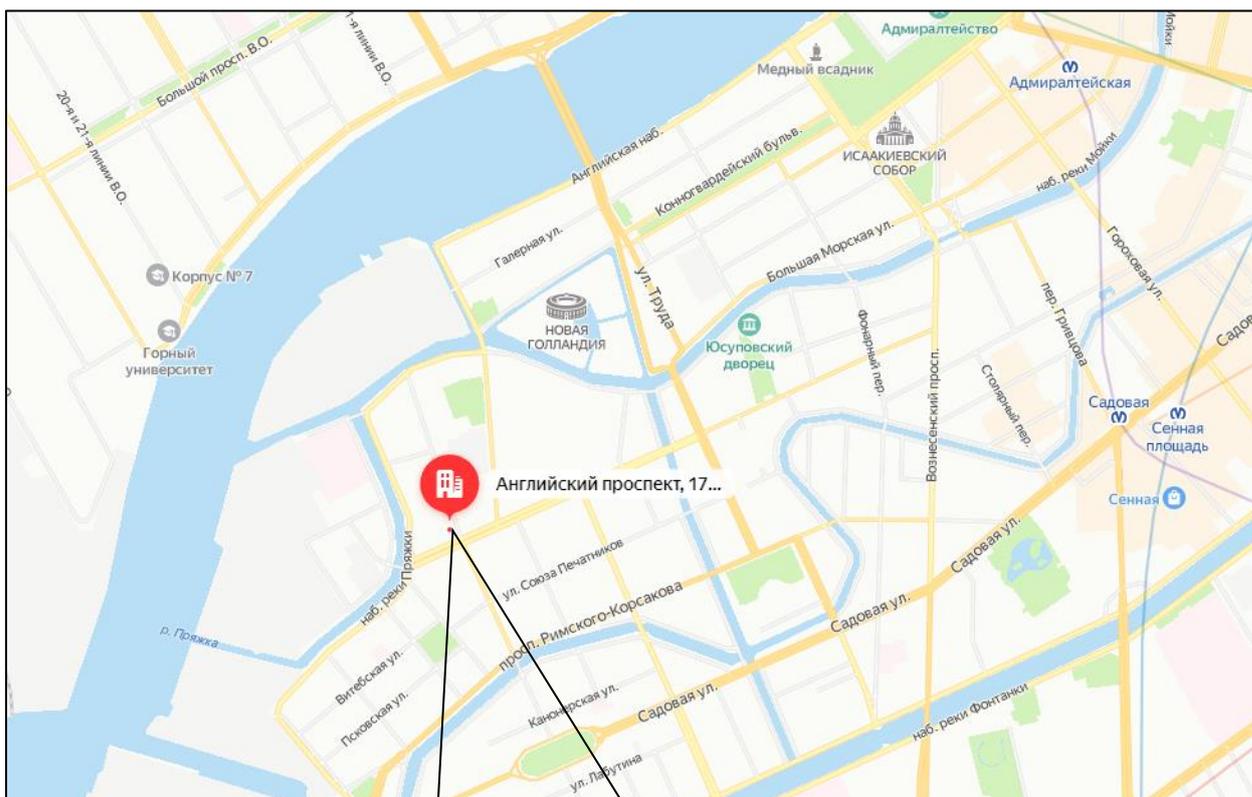


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Общий вход с улицы, общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



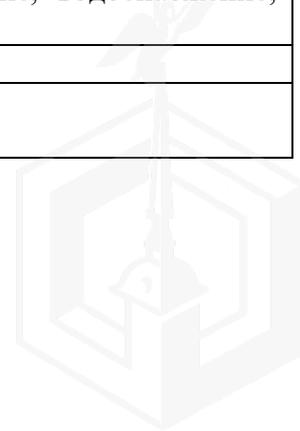
Фото здания

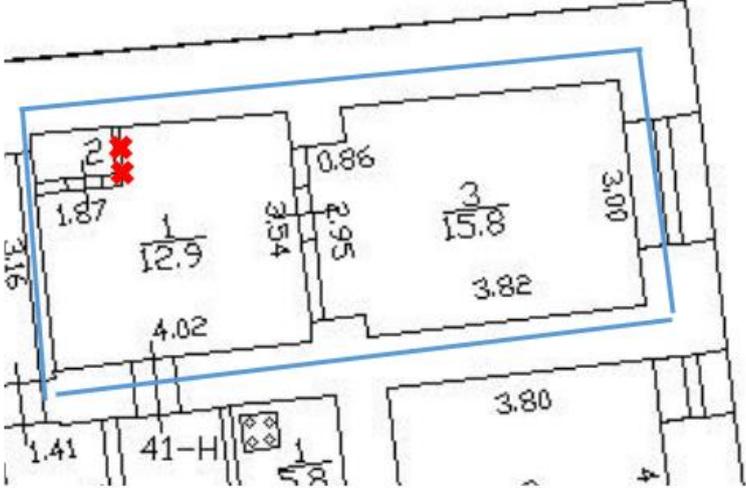
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001083:2008
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	6 295,5 (данные <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1898
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	7 (данные <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> )
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта Реформа ЖКХ ( <a href="https://www.reformagkh.ru">https://www.reformagkh.ru</a> )

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 17-19, литера А, помещение 41-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001083:2525
Общая площадь, кв. м	29,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1, направленность во двор
Вход	Общий вход с улицы, общий вход со двора
Высота пол – потолок, м	2,52 согласно Выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Частично демонтирована перегородка между ч.п. 1 и ч.п. 2. Внешние границы объекта не изменены
План объекта оценки	<p style="text-align: center;"><math>h = 2.52</math></p> 

### 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, находится в квартале, ограниченном Английским пр., ул. Декабристов, наб. реки Пряжки и Рабочим пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины «Магнит Косметик», «Красное и Белое», «Вологодское масло», бары «Red Morrison», «КоЛоМаН», гостиница «Neotel19», МФЦ «Мои документы», Почтовое отделение № 190121 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 нормальное
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Английского пр. и ул. Декабристов.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,1 км до ст. м. «Садовая»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Улица Декабристов / Английский проспект». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 70, 71.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-112119275 от 25.08.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-6823/21-0-0 от 25.08.2021, объект по адресу: Санкт-Петербург, Английский пр., д. 17-19, 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)).

### 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

Общий вход с улицы



Фото 6

Общий вход со двора

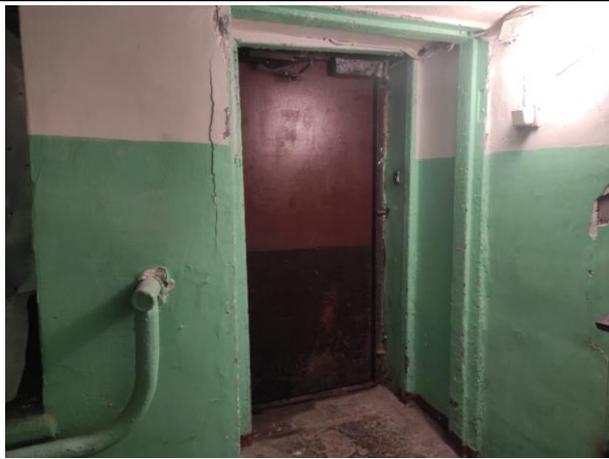


Фото 7

Вход в помещение 41-Н



Фото 8

Вид помещения 41-Н



Фото 9

Вид помещения 41-Н



Фото 10

Вид помещения 41-Н





Фото 11

Вид помещения 41-Н



Фото 12

Вид помещения 41-Н



Фото 13

Вид помещения 41-Н



Фото 14

Вид помещения 41-Н

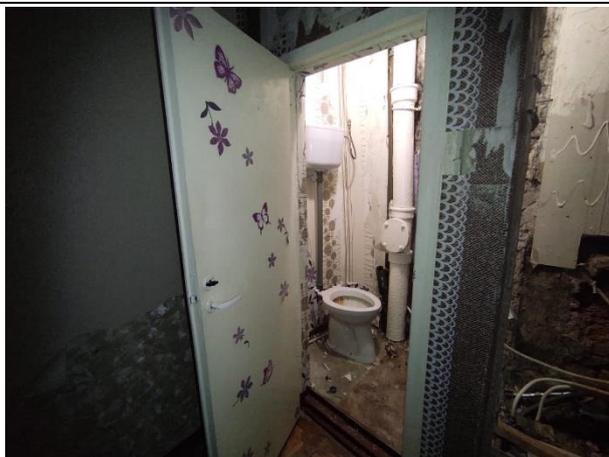


Фото 15

Вид помещения 41-Н



Фото 16

Вид помещения 41-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «03» октября 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 17-19, литера А, помещение 41-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
41-Н	1	29,9	не используется	удовлетворительное	общий с улицы, общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Частично демонтирована перегородка между ч.п. 1 и ч.п. 2. Внешние границы объекта не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Дементьева Т. И.
Подпись	
Контакты	телефон/факс (812) 334-48-02 (03) e-mail: info@gzo-spb.ru

<sup>1</sup> «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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – общий с улицы, общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Планировка помещения – кабинетная;
6. Расположение на расстоянии 2,1 км от ст. м. «Садовая»;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением канализацией, теплоснабжением.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	3 020 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	101 003
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	2 516 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	84 169
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 718 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 322 000

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» с 21 сентября 2022 года в Российской Федерации объявлена частичная мобилизация и начал проводиться призыв граждан Российской Федерации на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации. Частичная мобилизация, вкупе с политическими санкциями и валютными ограничениями, создают существенную неопределенность и нестабильность в экономике и повышение уровня рисков инвестирования. Полностью учесть влияние указанных факторов на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

