

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 22-24, литера А, помещение 9-Н общая площадь 23,2 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001296:1461, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.11.2022.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 22-24, литера А, помещение 9-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

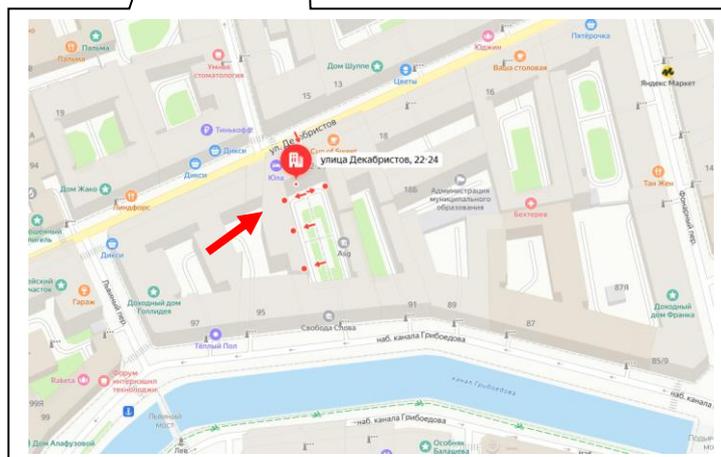
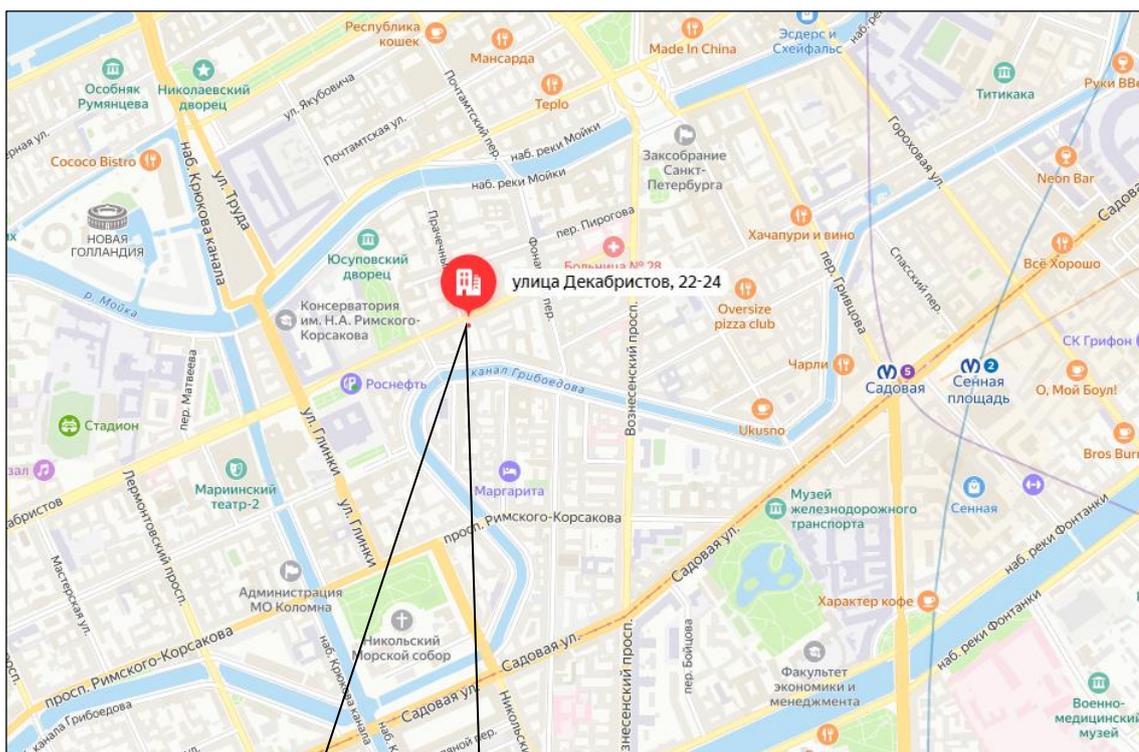


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001296:1007
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	5 349.5 кв. м
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки ¹	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	7
Наличие подвала/цоколя ¹	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

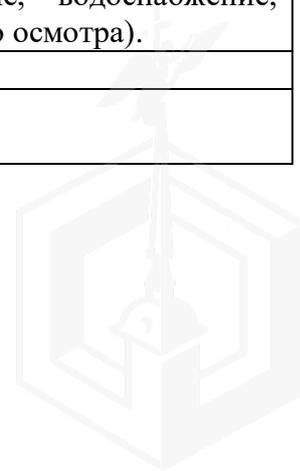
2.3. Описание встроенного помещения.

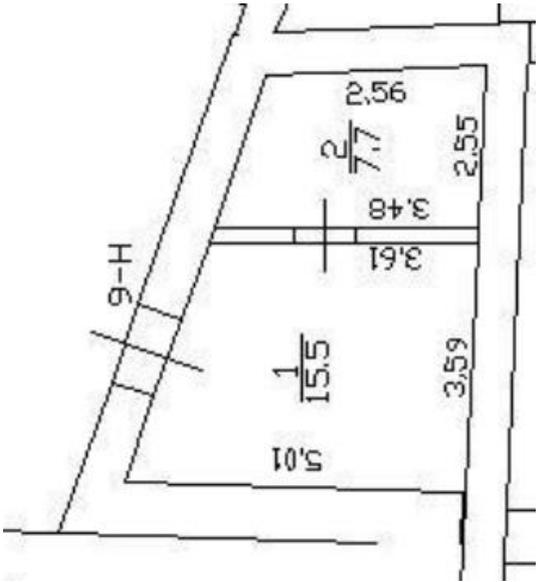
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 22-24, литера А, помещение 9-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001296:1461
Общая площадь, кв. м	23,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,81 м – по данным выписки ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация (по данным визуального осмотра).
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ по данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

² по данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>



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	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. Декабристов, Львиным пер, Фонарным пер. и наб. канала Грибоедова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: медцентр «Бехтерев», Администрация муниципального образования, НИИ СпецПроектРеставрация, Юсуповский дворец, сад Дворца Юсуповых, Покровская церковь, канал Грибоедова, школа № 255, детский сад № 5, кафе «Лаор», «Lindfors», «Тан Жен», магазины «Магнит», «Дикси» и т.д.
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 наб. канала Грибоедова
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,96 км до ст. м. «Садовая»
Ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «Казанская улица» 0,4 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 70, 71
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей, доступ осуществляется через ворота с кодовым замком со стороны наб. канала Грибоедова

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-163214663 от 19.09.2022, на рассматриваемое помещение обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-43-26744/22-0-1 от 12.10.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 22-24, литера А, помещение 9-Н (дом по улице Декабристов) не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(32)) объектов культурного наследия.

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	Фасад здания со двора
	
Фото 5	Фото 6
Въезд во двор со стороны наб. канала Грибоедова	Двор



Фото 7

Двор



Фото 8

Отдельный вход со двора



Фото 9

Вид помещения 9-Н



Фото 10

Вид помещения 9-Н



Фото 11

Вид помещения 9-Н



Фото 12

Вид помещения 9-Н





Фото 13

Вид помещения 9-Н



Фото 14

Вид помещения 9-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

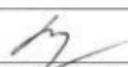
Акт контрольного осмотра помещения от «17» ноября 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 22-24, литера А, помещение 9-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.
9-Н	1	23,2	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

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

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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Этаж расположения – 1 этаж;
5. Высота потолков – 2,81 м (по данным выписки ЕГРН);
6. Объект расположен в многоквартирном доме;
7. Отсутствие оконных проемов;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией и теплоснабжением (по данным визуального осмотра).

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)	2 110 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	90 948
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 758 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	75 790
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 899 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 321 000

В связи с трудной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

