

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 19, литера Г, помещение 5-Н, общая площадь 72,6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001612:1077, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.08.2022.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 19, литера Г, помещение 5-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

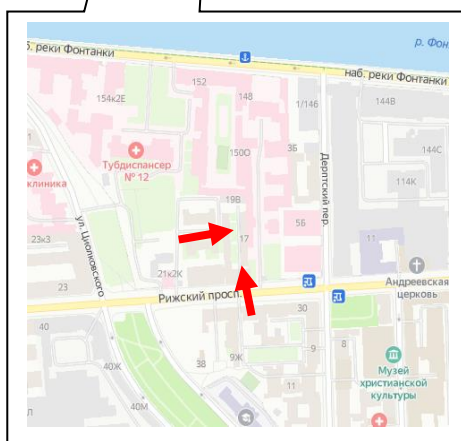
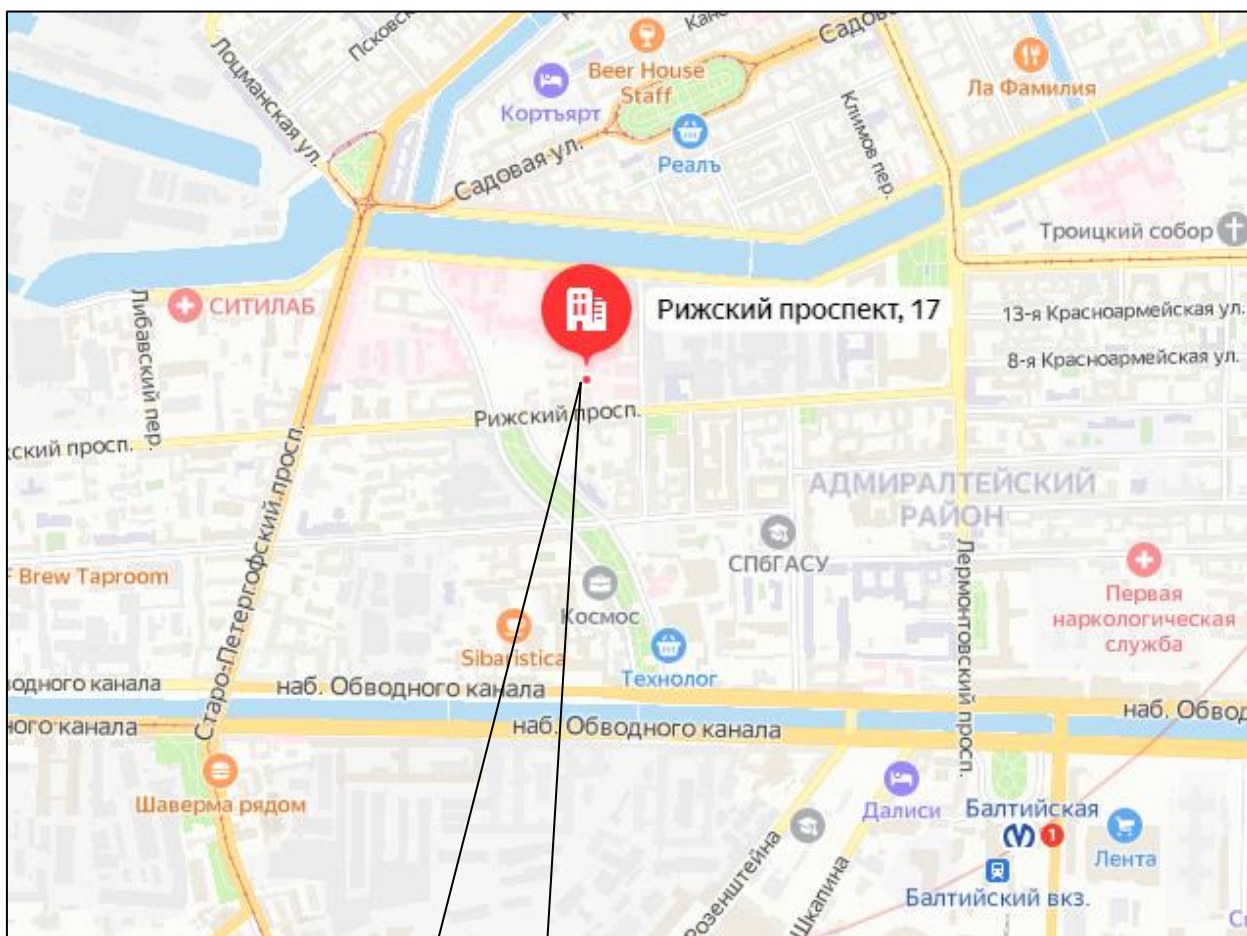


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора, общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



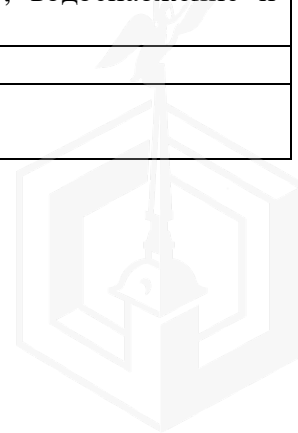
Фото здания

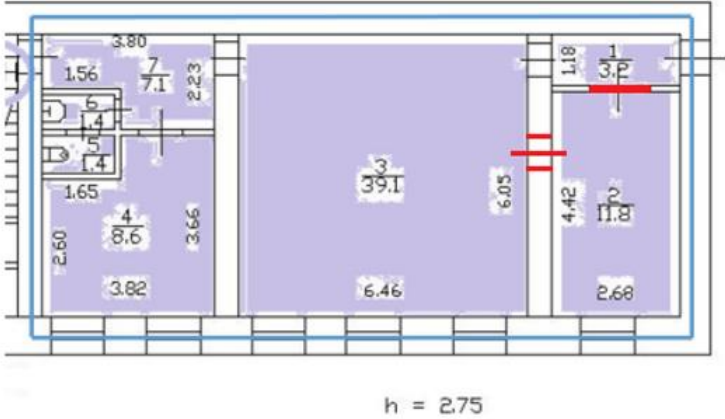
Тип здания	Множкквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001612:1005
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 173,5 (данные https://pkk.rosreestr.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1846
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	4
Наличие подвала/цоколя	Цокольный этаж
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение– по данным сайта Реформа ЖКХ (https://www.reformagkh.ru)

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 19, литера Г, помещение 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001612:1077
Общая площадь, кв. м	72,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	6 окон, направленность во двор
Вход	Отдельный со двора, общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,75 (-0,31)– по данным выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: заложен дверной проем между ч.п. № 1 и ч.п. № 2, монтаж дверного проема между ч. п. № 2 и ч.п. № 3.
План объекта оценки	 <p style="text-align: center;">h = 2.75</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, ограничено Рижским пр., ул. Циолковского, наб. реки Фонтанки и Дерптским пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: отделение скорой помощи, гериатрический центр, тубдиспансер № 12, диализный центр, поликлиника, сурдологический центр, клиника ВМТ им. Н.И. Пирогова, РГГМУ, Дерптский сквер, гимназия № 278 им. Б.Б. Голицина 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 нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Рижского пр.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,5 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,15 км до остановки общественного транспорта «Рижский проспект, 17». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 43, 290
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-002/2021-112052382 от 25.08.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-6801/21-0-0 от 25.08.2021, объект по адресу: 198218, г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 19, литера Г 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)).

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-30748 от 16.09.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 19, литера Г, помещение 5-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

2.3.4. Фотографии объекта:

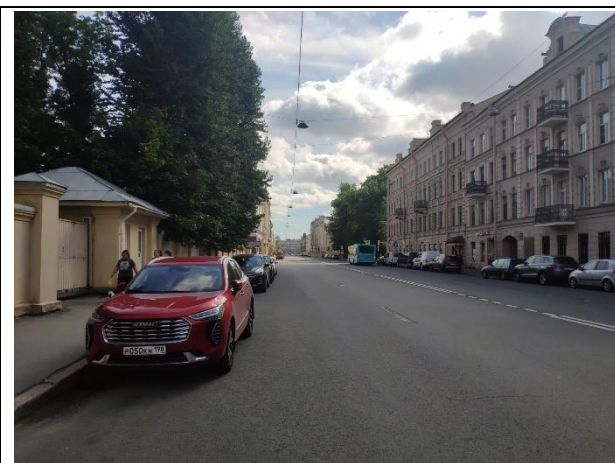


Фото 1

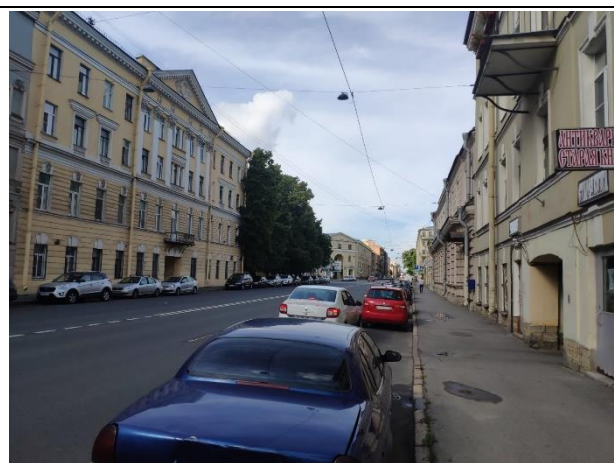


Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3



Фото 4

Въезд во двор

Фасад здания



Фото 5

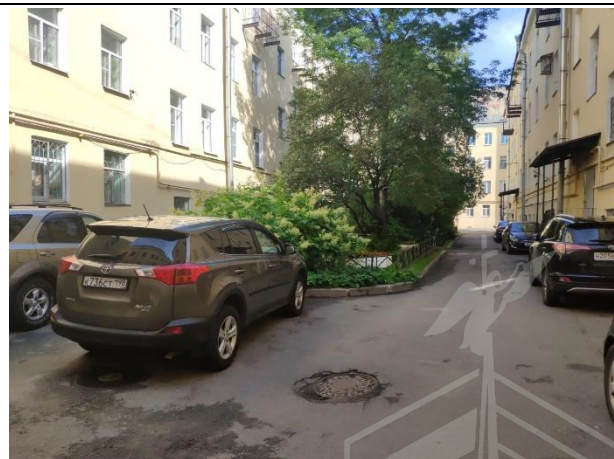


Фото 6

Адресный указатель

Двор





Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Вид помещения 5-Н



Фото 10

Вид помещения 5-Н



Фото 11

Вид помещения 5-Н



Фото 12

Вид помещения 5-Н





Фото 13

Вид помещения 5-Н



Фото 14

Вид помещения 5-Н



Фото 15

Вид помещения 5-Н



Фото 16

Вид помещения 5-Н



Фото 17

Вид помещения 5-Н



Фото 18

Вид помещения 5-Н





Фото 19

Вид помещения 5-Н



Фото 20

Вид помещения 5-Н



Фото 21

Вид помещения 5-Н



Фото 22

Вид помещения 5-Н



Фото 23

Вид помещения 5-Н



Фото 24

Вид помещения 5-Н





Фото 25

Вид помещения 5-Н

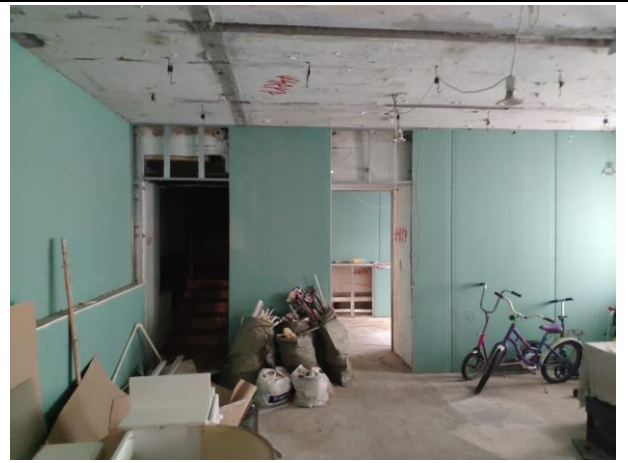


Фото 26

Вид помещения 5-Н



Фото 27

Вид помещения 5-Н



Фото 28

Окна помещения 5-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «03» августа 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 19, литера Г, помещение 5-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.
5-Н	цокольный этаж	72,6	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора, общий со двора	+	+	+	+

Визуально выявлены перепланировки: заложен дверной проем между ч.п. № 1 и ч.п. № 2, монтаж дверного проема между ч. п. № 2 и ч.п. № 3.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько А.В.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «**Баростандарт**» - 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 заполнений 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 – отличная;
2. Расположение на цокольном этаже многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – отдельный со двора, общий со двора;
4. Кабинетная планировка;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 1,5 км от ст. м. «Балтийская»;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и водоотведением.

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)	7 350 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	101 240
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	6 125 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	84 366
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 615 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 085 000

