

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 14-12, литера А, помещение 14-Н, общая площадь 57 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008205:2859, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.07.2022.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 14-12, литера А, помещение 14-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

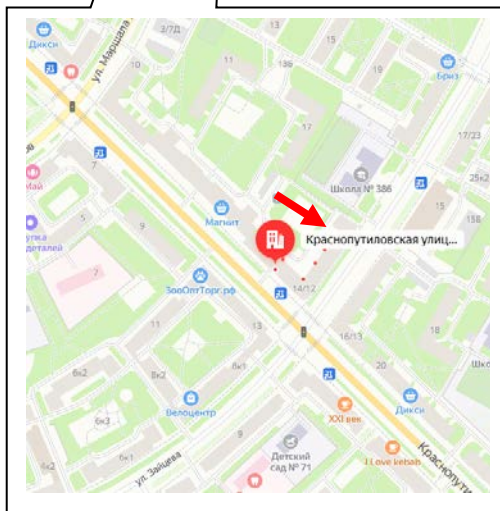
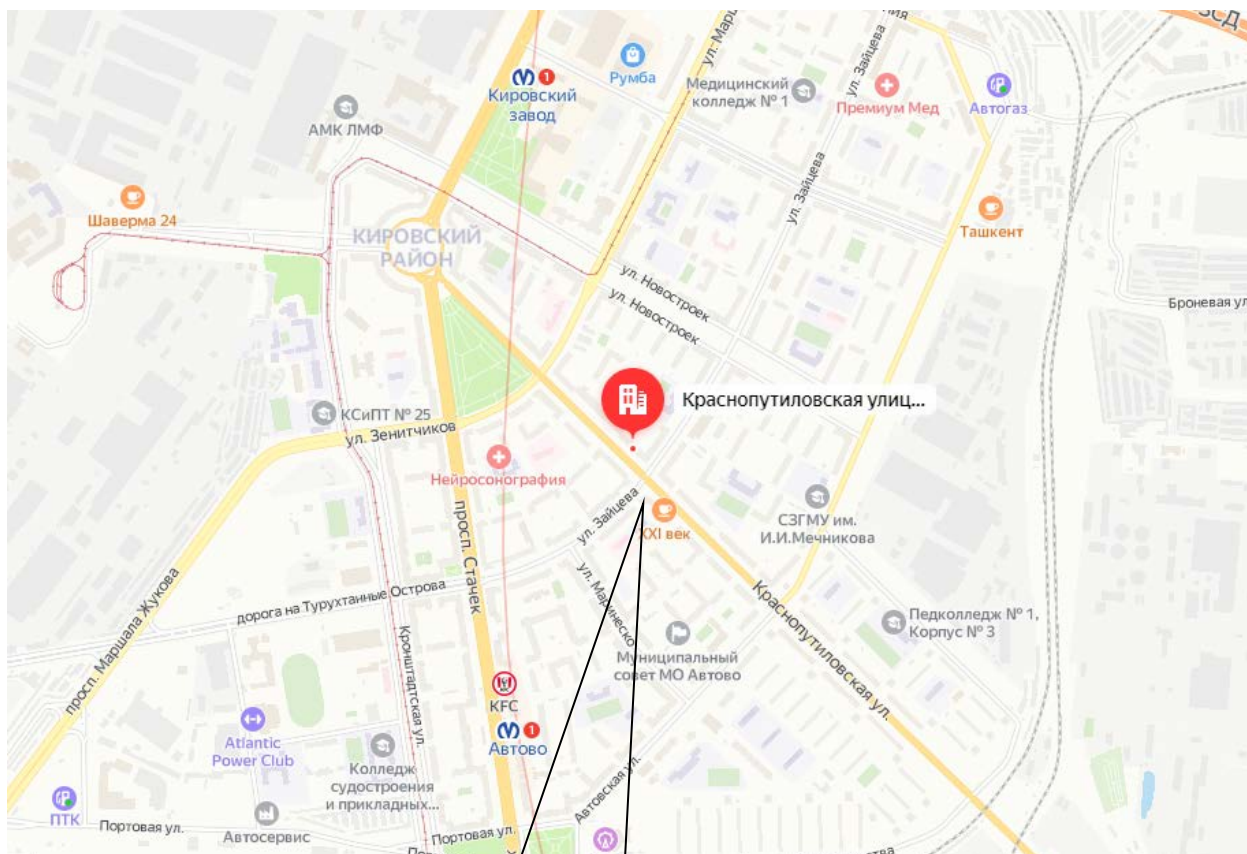


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:15:0008205:2009
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	8 446,6 (данные https://pkk.rosreestr.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1957
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	5
Наличие подвала/цоколя	Подвал
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, Краснопутиловская улица, дом 14-12, литера А, помещение 14-Н
Кадастровый номер объекта	78:15:0008205:2859
Общая площадь, кв. м	57
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Неудовлетворительное Имеются следы затопления
Окна (количество, направленность)	3 окна, направленность во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	н/д
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение, электроснабжение (согласно визуальному осмотру) ¹ В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой.
Текущее использование	Не используется

¹ Внешних признаков наличия водоснабжения и канализации, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено. Согласно Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 08.10.2021 визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления. Согласно письма Жилищного агентства Кировского района Санкт-Петербурга №07175/21-1-1 от 21.10.2021 по информации, содержащейся в Региональной геоинформационной системе на объекте отсутствует электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Высота прохода между ч.п. 2 и ч.п 3 около 1 м
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, ограничено Краснопутиловской ул., ул. Маршала Говорова, ул. Новостроек, ул. Зайцева
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины «Магнит», «Красное и Белое», «Дикси», ресторан «Кузу», школы №№ 386, 501 детский сад № 71, театр детского балета 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 отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Зайцева и Краснопутиловской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,8 км до ст. м. «Автово»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановок общественного транспорта «Краснопутиловская улица», «Улица Зайцева». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 66, 72, 73, 244

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-002/2021-83735158 от 07.07.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-8169/21-0-1 от 05.10.2021, объект по адресу: 198152 г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 14/12, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (15) 06) объектов культурного наследия.

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-28314 от 24.08.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 14-12, литера А, помещение 14-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
Подъездные пути и ближайшее окружение	Фасад здания

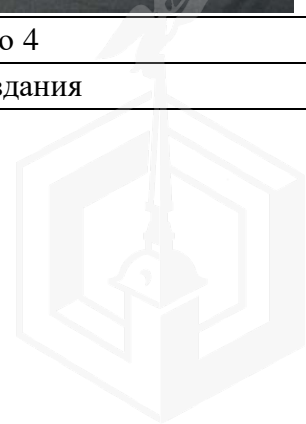




Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Общий вход со двора



Фото 7

Окна помещения 14-Н



Фото 8

Вход в подвал



Фото 9

Вход в помещение 14-Н



Фото 10

Вид помещения 14-Н









	
<p>Фото 11</p>	<p>Фото 12</p>
<p>Вид помещения 14-Н</p>	<p>Вид помещения 14-Н</p>
	
<p>Фото 13</p>	<p>Фото 14</p>
<p>Вид помещения 14-Н</p>	<p>Вид помещения 14-Н</p>
	
<p>Фото 15</p>	<p>Фото 16</p>
<p>Вид помещения 14-Н</p>	<p>Вид помещения 14-Н</p>





Фото 17

Вид помещения 14-Н



Фото 18

Вид помещения 14-Н



Фото 19

Вид помещения 14-Н



Фото 20

Вид помещения 14-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «28» июля 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 14-12, литера А, помещение 14-Н

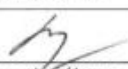
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
14-Н	подвал	57	не используется	неудовлетворительное	общий со двора	+	+	-	-

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

В помещении визуально выявлены элементы электроснабжения и теплоснабжения, проходят транзитные трубы с запорной арматурой. Высота прохода между ч.п. 2 и ч.п. 3 около 1 м.

В помещении имеются следы затопления.

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 (волосяные 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 заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия; 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 перекрытия; 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 – отличная;
2. Расположение в подвале многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 0,8 км от ст. м. «Автово»;
6. Обеспеченность объекта теплоснабжением и электроснабжением².

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)	1 990 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	34 912
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 658 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	29 094
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 791 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 189 000

² Внешних признаков наличия водоснабжения и канализации, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено. Согласно Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 08.10.2021 визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления. Согласно письма Жилищного агентства Кировского района Санкт-Петербурга №07175/21-1-1 от 21.10.2021 по информации, содержащейся в Региональной геоинформационной системе на объекте отсутствует электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление.

