

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Курляндская ул., дом 32, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 49 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001663:2697, 2 этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 02.03.2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 03.03.2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Курляндская ул., дом 32, литера А, помещение 9-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

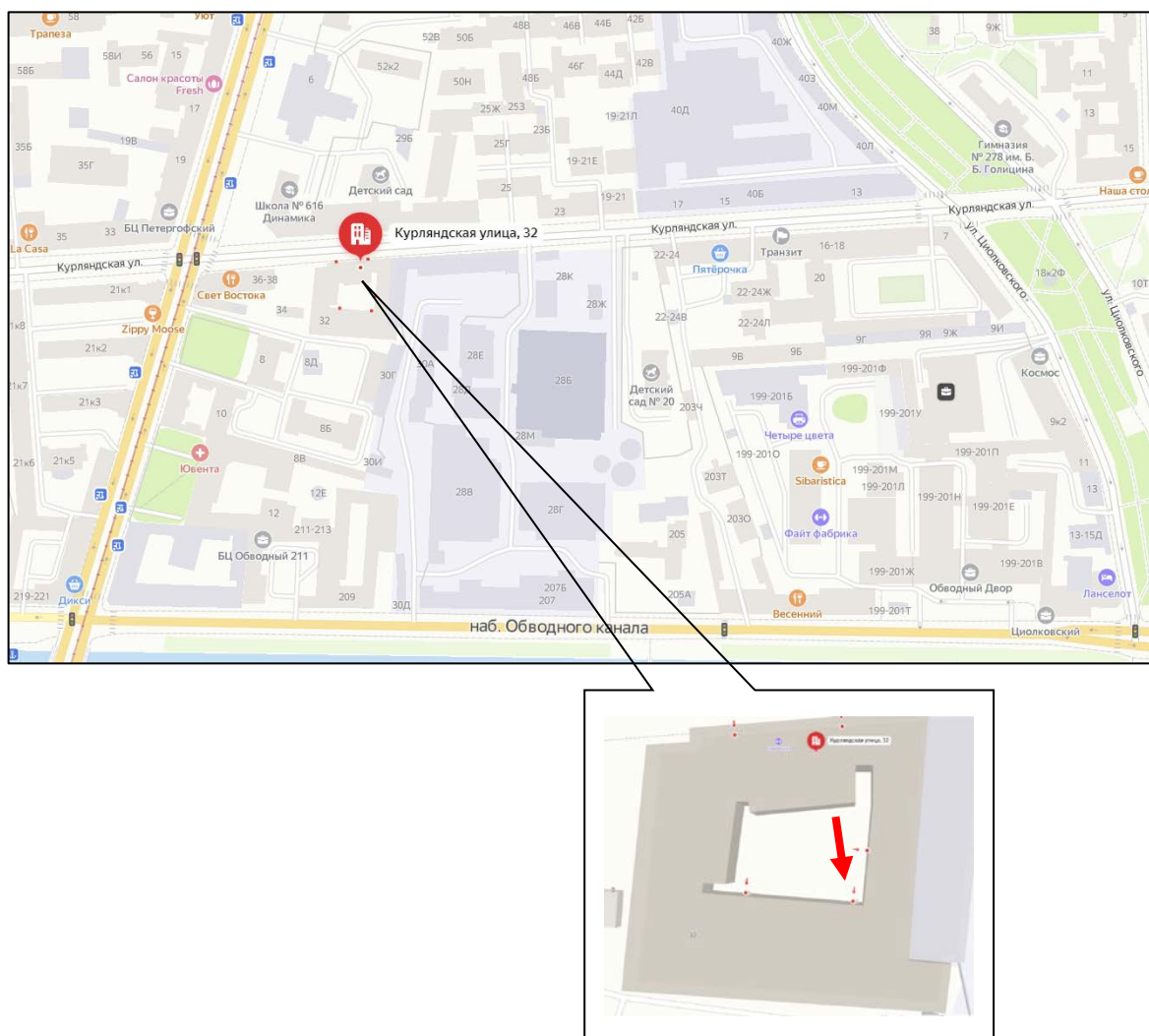


Рисунок 1 Локальное местоположение

→ –общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



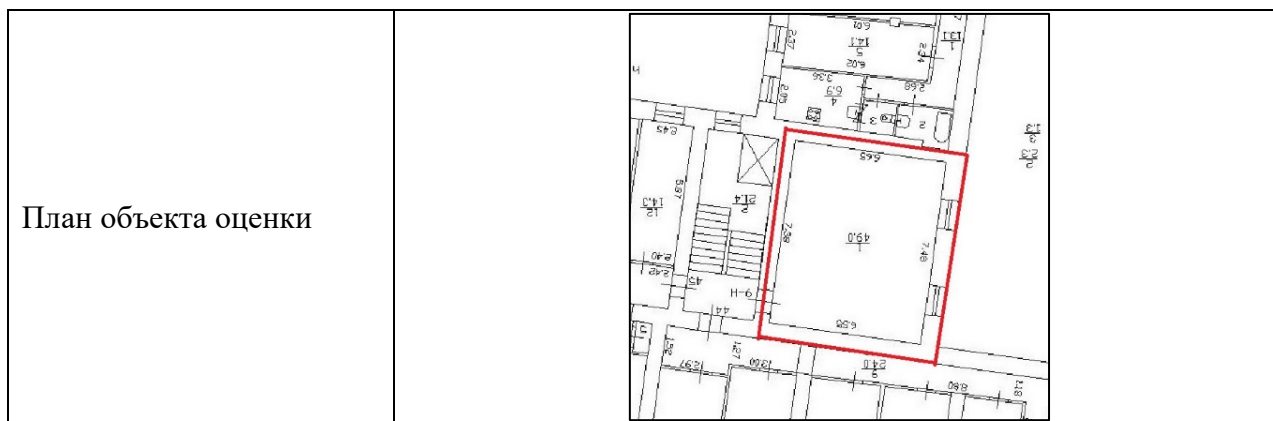
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:1663:2011
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	9 340,9 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Курляндская ул., дом 32, литера А, помещение 9-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001663:2697
Общая площадь, кв. м	49,0
Занимаемый объектом этаж или этажи	2 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна (заложены кирпичной кладкой)
Вход	общий со двора
Высота пол – потолок (по документам)	3,38
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате осмотра перепланировки не выявлены



Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Курляндской ул., Старо-Петергофским просп., наб. Обводного канала, ул. Циолковского
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ресторан «Свет Востока», ГБОУ центр Динамика Адмиралтейского района, БЦ «Петергофский», БЦ «Обводный 211», 77 отдел полиции Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, Отделение почтовой связи Санкт-Петербург 190020, ГБУ Спортивная школа олимпийского резерва № 1 Адмиралтейского района Санкт-Петербурга, ЗАО «Ленпродмаш», продуктовый магазин «Пятерочка» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице 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 Курляндской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	1,4 км до ст.м. «Нарвская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Курляндская улица». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 49, 66, маршрутных такси №№ К-1, К-169, К-177, К-195, К-2, К-306, К-6к.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

2.3.2. Обременения объекта:

Согласно Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-46925242 от 09.12.2020 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-208/208-0-0 от 09.12.2020 г., рассматриваемое помещение, 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2 (32)).

2.3.3. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Адресный указатель	Фасад здания со двора
	
Фото 5	Фото 6
Фасад здания со двора	Въезд во двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Общий 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

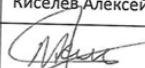
2.3.4. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «02» марта 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Курляндская ул., дом 32, 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	2	49,0	Не используется	удовлетворительное	Общий со двора	+	+	-	-

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист
ФИО	Киселев Алексей Константинович
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 заполнения 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 (требуется ремонт)» – 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.

2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения производственно-складского назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Нарвская» находится на расстоянии 1,4 км от объекта оценки);
2. Вход в помещение –общий со двора;
3. Состояние помещения - удовлетворительное;
4. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение;
5. Зальная планировка.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения производственно-складского назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	2 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	40 816
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 666 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	34 014
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 800 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 200 000