

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Курляндская ул., дом 20, литера А, помещение 14-Н, общая площадь 162,1 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001663:2608, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 30.03.2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 02.04.2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Курляндская ул., дом 20, литера А, помещение 14-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:



Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – 2 отдельных входа со двора, 2 общих входа со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



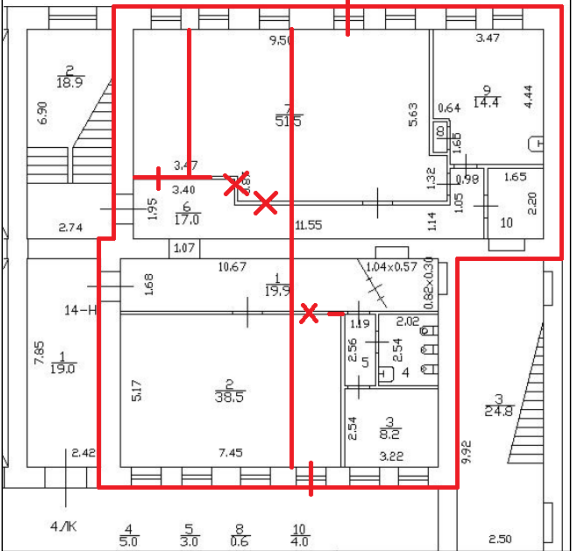
Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001663:2009
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	5 350,2 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	7
Наличие подвала/цоколя (согласно Ведомости помещений и их площадей от 12.06.2008 г.)	Цокольный
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно Ведомости помещений и их площадей от 12.06.2008 г.)	Мезонин-надстройка, чердак
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Курляндская ул., дом 20, литера А, помещение 14-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001663:2608
Общая площадь, кв. м	162,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	11 окон (10 окон заделаны металлическим листом)
Вход	2 отдельных входа со двора, 2 общих входа со двора
Высота пол – потолок (по Ведомости помещений и их площадей от 12.06.2008 г.), м	2,65, заглубление – 0,65
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 были

	выявлены следующие перепланировки: в ч.п. 2 и 7 вместо оконных проемов устроены 2 отдельных входа со двора; в ч.п. 1, 2, 6, 7 установлена кирпичная перегородка, разделяющая объект на три помещения, одно из которых имеет 2 общих входа со двора, а два других – отдельные входы со двора. Также в результате проведения визуального осмотра было обнаружено, что в ч.п. 7 установлена перегородка, между ч.п. 6 и 7 частично демонтированы перегородки и на оставшейся части устроен дверной проем; между ч.п. 1 и 2 частично демонтирована перегородка. В связи с захламленностью, доступ Оценщика для выявления перепланировок в ч.п. 6 и 7 был частично ограничен, а в ч.п. 8, 9 и 10 невозможен.
План объекта оценки	

2.3.2. 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 Старо-Петергофским пр., Курляндской ул., ул. Циолковского и наб. Обводного канала.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: супермаркет «Пятерочка», СПб ГБУСО Социальный приют для детей «Транзит», магазин автозапчастей и автотоваров «Движком», МЦБС им. М. Ю. Лермонтова (библиотека Екатерингофская), бизнес-центры «Космос» и «Обводный Двор», детский сад № 20, ГБОУ Гимназия № 278 им. Б. Б. Голицына Адмиралтейского района, столовая «Наша столовая», кофейня «Sibaristica», спортивный клуб «Файт фабрика» 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 Курляндской ул.

удаленность от ближайшей станции метро, м.	1,3 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,5 км до остановок общественного транспорта «Улица Циолковского», «Курляндская улица» и «Рижский проспект». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 43, 49, 65, 66, 67, 67Б, 70, 71, трамваев №№ 16, 41, маршрутных такси №№ К-1, К-67, К-90, К-115, К-169, К-177, К-195, К-306, К-6к.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-23568133 от 16.03.2021 г., на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-208/20-0-1 от 25.01.2021 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)).

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути	Фасад здания с улицы
	
Фото 3	Фото 4
Адресный указатель	Фасад здания со двора



Фото 5

Фасад здания со двора



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Въезд во двор



Фото 8

Двор



Фото 9

Двор



Фото 10

Двор



Фото 11

Вид на общий вход со двора и окна



Фото 12

Вид на окна



Фото 13

Вид на отдельный вход со двора и окна



Фото 14

Вид на отдельный вход со двора и окна



Фото 15

Вид на отдельный вход со двора и окна



Фото 16

Общий вход со двора

	
Фото 17	Фото 18
Общий вход со двора	Общий вход со двора
	
Фото 19	Фото 20
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
	
Фото 21	Фото 22
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н

	
Фото 23	Фото 24
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
	
Фото 25	Фото 26
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
	
Фото 27	Фото 28
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н



Фото 29

Вид помещения 14-Н



Фото 30

Вид помещения 14-Н



Фото 31

Вид помещения 14-Н

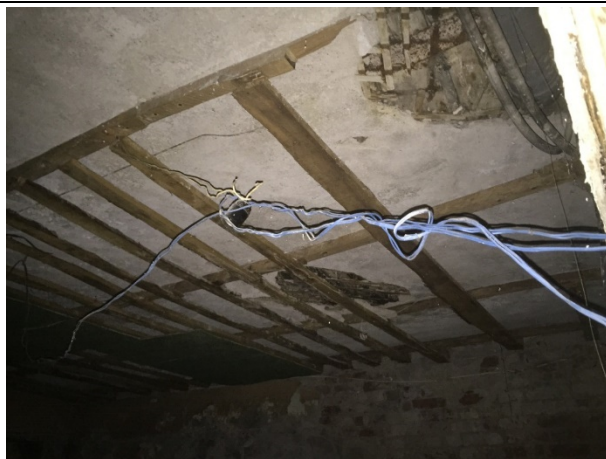


Фото 32

Вид помещения 14-Н



Фото 33

Вид помещения 14-Н



Фото 34

Вид помещения 14-Н



Фото 35

Вид помещения 14-Н



Фото 36

Вид помещения 14-Н



Фото 37

Вид помещения 14-Н



Фото 38

Вид помещения 14-Н



Фото 39

Вид помещения 14-Н



Фото 40

Вид помещения 14-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «30» марта 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Курляндская улица, дом 20, литера А, помещение 14-Н

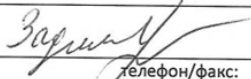
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
14-Н	цоколь	162,1	не используется	неудовлетворительное	2 отдельных со двора, 2 общих со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра были выявлены следующие перепланировки: в ч.п. 2 и 7 вместо оконных проемов устроены 2 отдельных входа со двора; в ч.п. 1, 2, 6, 7 установлена кирпичная перегородка, разделяющая объект на три помещения, одно из которых имеет 2 общих входа со двора, а два других — отдельные входы со двора.

Также в результате проведения визуального осмотра было обнаружено, что в ч.п. 7 установлена перегородка, между ч.п. 6 и 7 частично демонтированы перегородки и на оставшейся части устроен дверной проем; между ч.п. 1 и 2 частично демонтирована перегородка.

В связи с захламленностью, доступ Оценщика для выявления перепланировок в ч.п. 6 и 7 был частично ограничен, а в ч.п. 8, 9 и 10 невозможен.

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 «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 — 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.

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется градация состояния «Неудовлетворительное».

2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Балтийская» находится на расстоянии 1,3 км от объекта оценки);
2. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
3. Расположение объекта в цоколе многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – 2 отдельных входа со двора, 2 общих входа со двора;
5. Состояние помещений – неудовлетворительное;
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
7. На дату оценки объект не используется.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	7 040 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	43 430
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	5 866 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	36 192
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 336 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 744 000