

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, дом 8,
литера Б, помещение 1-Н, общая площадь 13,2 кв. м,
кадастровый номер 78:31:0001108:2529, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.07.2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
ул. Чайковского, дом 8, литера Б, помещение 1-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

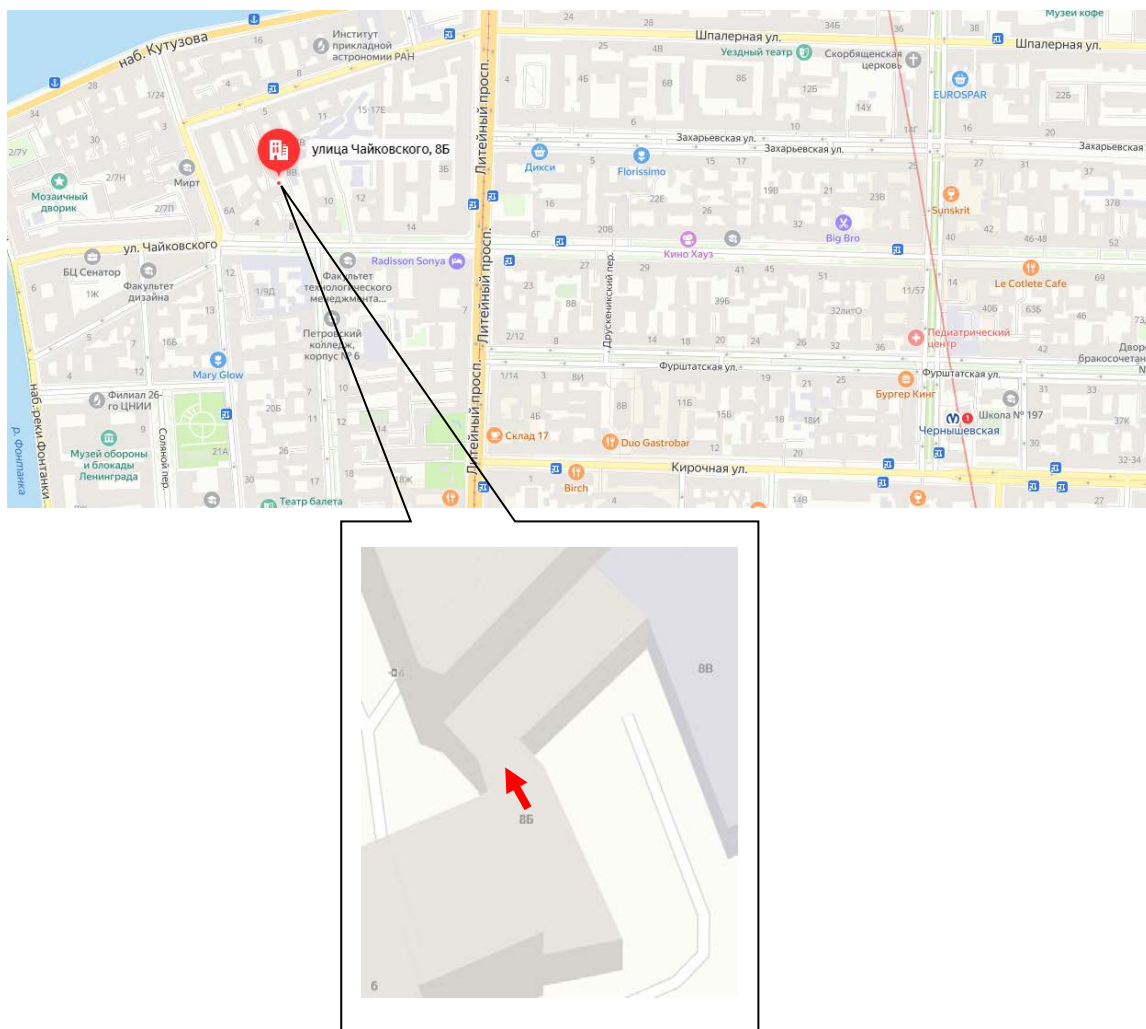


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный из-под арки (отдельный со двора)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



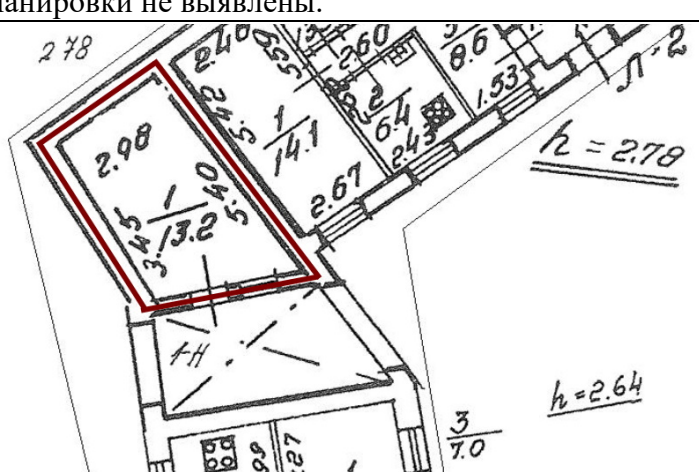
Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001108:2028
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	357,4 - 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)	2
Наличие подвала/цоколя (согласно данным Росреестра https://rosreestr.gov.ru)	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно данным Росреестра https://rosreestr.gov.ru)	Нет
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, ул. Чайковского, дом 8, литера Б, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001108:2529
Общая площадь, кв. м	13,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный вход из-под арки (отдельный вход со двора)
Высота пол – потолок (по Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ – 002/2021-71246134 от 11.06.2021 г), м	2,78
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 перепланировки не выявлены.
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 Шпалерной ул., Литейным пр., ул. Чайковского, Гагаринской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Михайловская военная артиллерийская академия, Институт Прикладной Астрономии РАН, Европейский университет в Санкт-Петербурге, Санкт-Петербургский национальный исследовательский университет ИТМО, местная администрация Литейный округ, продуктовые магазины, объекты общественного питания 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 ул. Чайковского
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,2 км от ст. м. «Чернышевская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,4 км до остановки общественного транспорта «Улица Чайковского». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение троллейбусов №№ 3, 8, маршрутных такси №№ К-177, К-258.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта: согласно выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-71246134 от 11.06.2021 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-3930/21-0-1 от 17.05.2021 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: единой охранной зоне (участок ООЗ(31)).

2.3.4. Фотографии объекта:

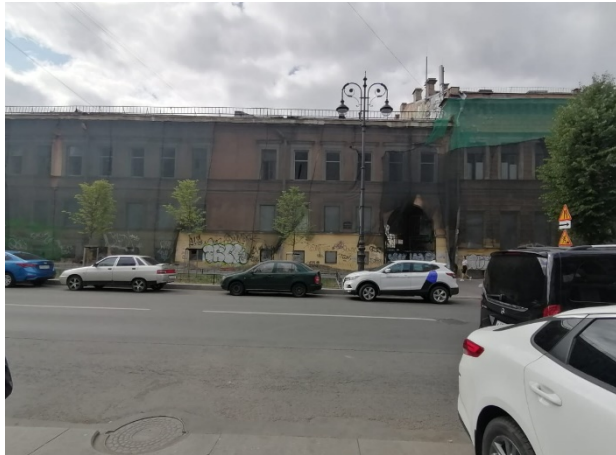
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Фасад здания
	
Фото 3	Фото 4
Адресный указатель	Вход в арку



Фото 5

Двор



Фото 6

Арка



Фото 7

Вход в объект оценки



Фото 8

Вход в объект оценки



Фото 9

Вход в объект оценки

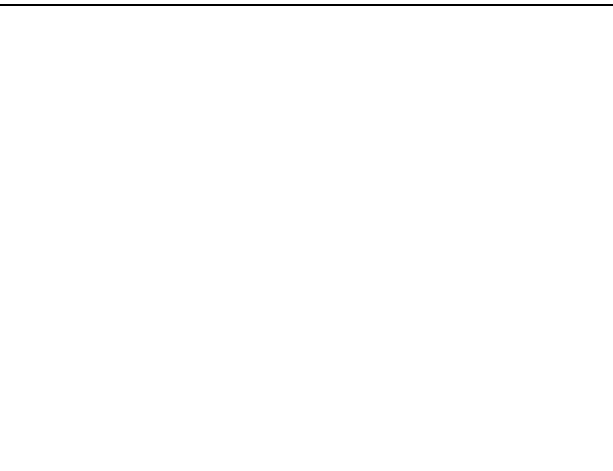


Фото 10

Вид помещения 1-Н

Фото 11	Фото 12
Вид помещения 1-Н	Вид помещения 1-Н
Фото 13	Фото 14
Вид помещения 1-Н	Вид помещения 1-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «20» июля 2021 г.

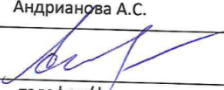
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, дом 8, литера Б, помещение 1-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение*			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
1-Н	1	13,2	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

*В результате осмотра специалист ООО «Городской центр оценки» не смог установить наличие/отсутствие водоснабжения и водоотведения в рассматриваемом помещении, из-за значительной захламленности помещения. Наличие инженерных систем принято согласно письму Администрации Центрального района Санкт-Петербурга № 01-10-4583/21-0-1 от 26.05.2021 г.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Руководитель проектов по оценке недвижимости департамента оценки
ФИО	Андреанова А.С.
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 восстановления 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 производственно-складского назначения:

1. Близость метро (ближайшие станции метрополитена 1,2 км от ст. м. «Чернышевская»);
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение объекта на 1 этаже многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – отдельный вход из-под арки (отдельный вход со двора);
5. Отсутствие оконных проемов;
6. Состояние помещений – удовлетворительное;
7. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
8. На дату оценки объект не используется.

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)	1 020 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	77 273
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	850 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	64 394
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	918 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 122 000