

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский пр., дом 17-19, литера С,  
помещение 13-Н, общая площадь 15,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001083:2584,  
1 этаж**

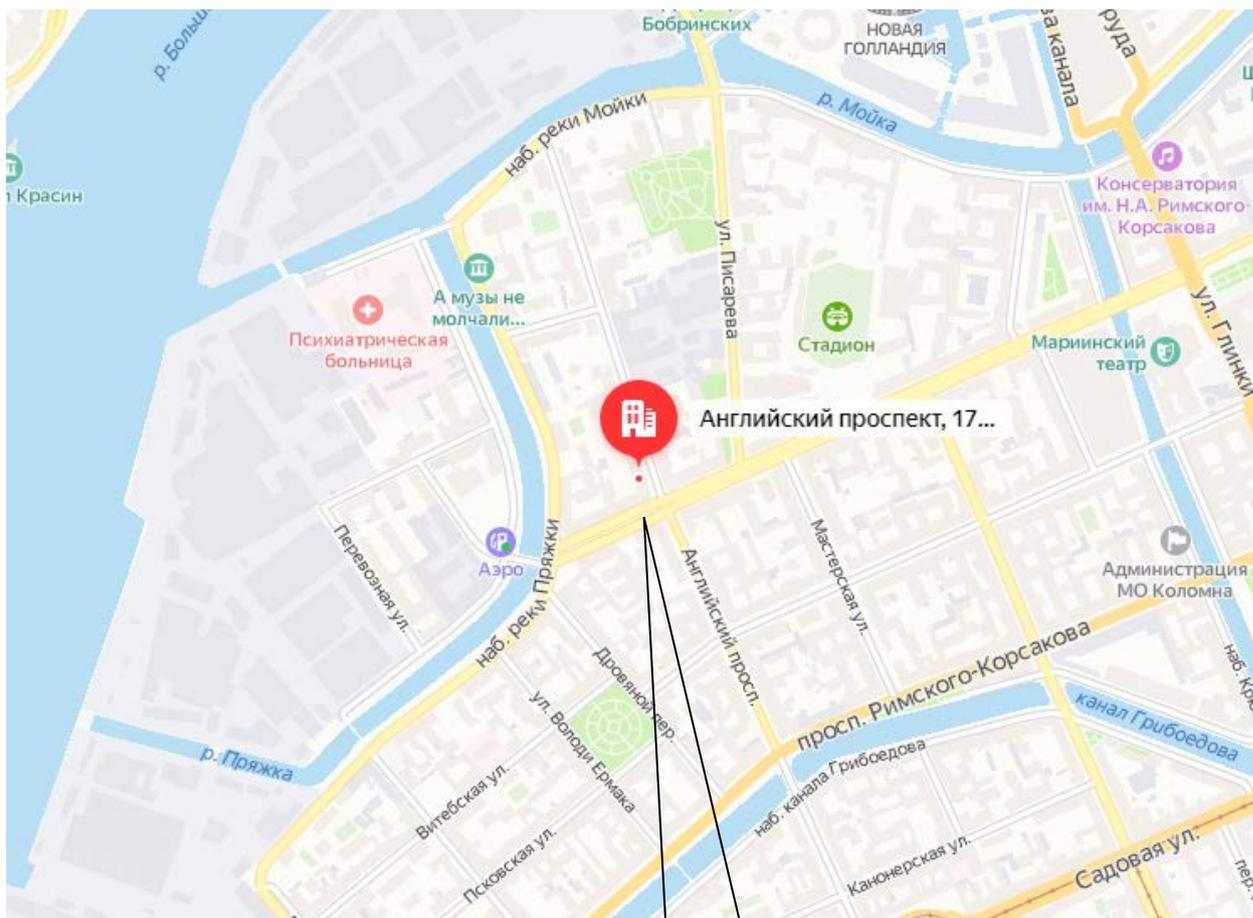
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 21.10.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Английский пр., дом 17-19, литера С, помещение 13-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	78:32:0001083:2013
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 963,3 (данные <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1898
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта Реформа ЖКХ ( <a href="https://www.reformagkh.ru">https://www.reformagkh.ru</a> )

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Английский пр., дом 17-19, литера С, помещение 13-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001083:2584
Общая площадь, кв. м	15,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность на улицу
Вход	общий вход со двора
Высота пол – потолок, м	2,98 – по данным Протокола № 14 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмoтренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 2 заложен. Доступ в ч.п. 2 невозможен. Внешние границы помещения не изменены
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 Английским просп., наб. реки Пряжки, Рабочим пер., ул. Декабристов
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины «Пятерочка», «Дикси», «Красное и Белое», сквер Елены Образцовой, Александровский сад, детский сад № 53, Военкомат, МФЦ, ВНИИ Океанологии, бар «КоЛоМан», ночной клуб «Особняк» 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 Английского просп. и ул. Декабристов
удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,1 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Английский проспект». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 71 и маршрутных такси №№ К-1, К-169, К-2, К-306.
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-002/2021-105229375 от 13.08.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-6610/21-0-1 от 17.08.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 17-19, литера С 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-130-30004 от 08.09.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 17-19, литера С пом. 13-Н не является объектом 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	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Фасад здания с улицы	Фасад здания с улицы



Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Въезд во двор



Фото 9

Двор



Фото 10

Двор



Фото 11

Фасад дома со двора



Фото 12

Общий вход со двора



	
<p>Фото 13</p>	<p>Фото 14</p>
<p>Вход в помещение 13-Н</p>	<p>Вид помещения 13-Н</p>
	
<p>Фото 15</p>	<p>Фото 16</p>
<p>Вид помещения 13-Н</p>	<p>Вид помещения 13-Н</p>
	
<p>Фото 17</p>	<p>Фото 18</p>
<p>Вид помещения 13-Н</p>	<p>Окно помещения 13-Н</p>



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «21» октября 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Английский пр., дом 17-19, литера С, помещение 13-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение				
						Эл.	От.	Вод.	Кан.	Газ
13-Н	1 этаж	15,8	не используется	неудовлетворительное	общий вход со двора	+	+	+	+	+

Выявлены следующие перепланировки: дверной проем между ч. п. 1 и ч. п. 2 заложен. Доступ в ч.п. 2 отсутствует. Внешние границы помещения не изменены.

В ч. п. 1 перекрытия подперты балками. Технической экспертизы состояния перекрытий представитель оценочной компании не проводил.

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

<sup>1</sup> «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 (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 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 свободного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 2,1 км от ст. м. «Садовая»;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением, водоотведением теплоснабжением.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 460 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	92 405
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 216 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	77 004
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 314 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 606 000

