

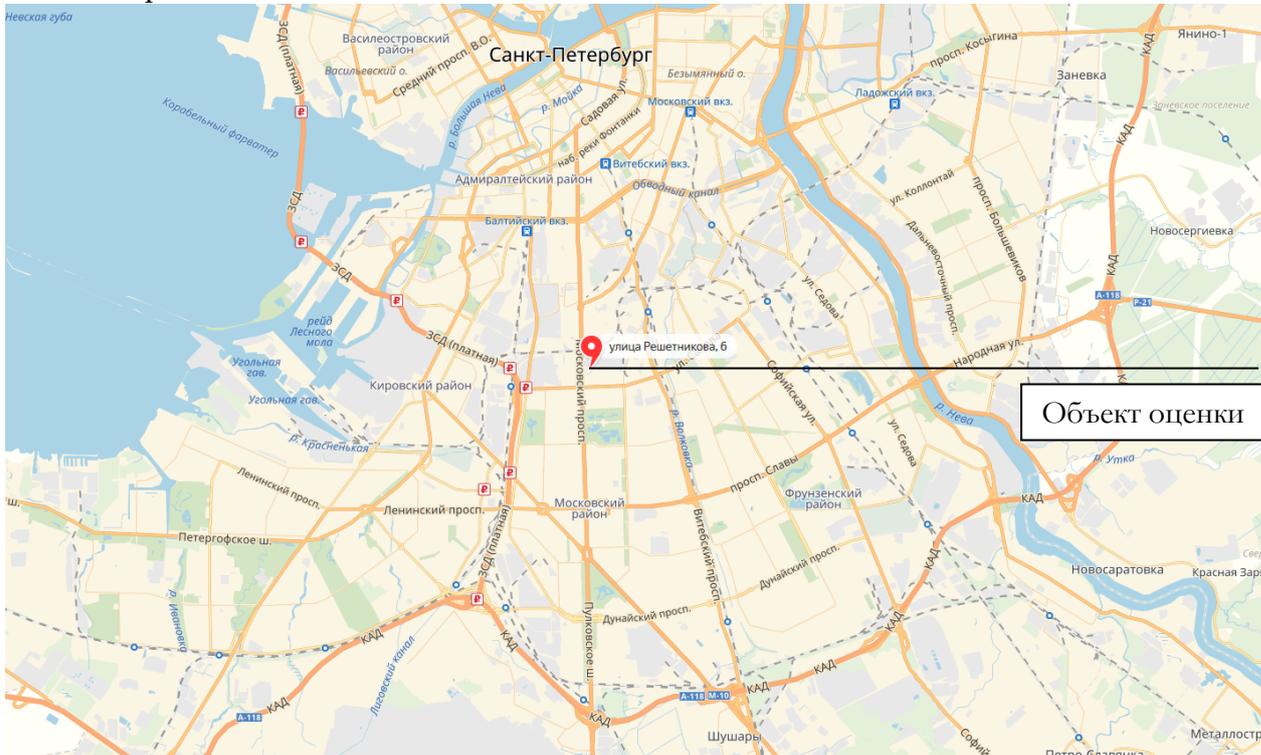
# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д.6, лит. А, пом. 1-Н,2-Н,3-Н

## 1. Данные об отчете

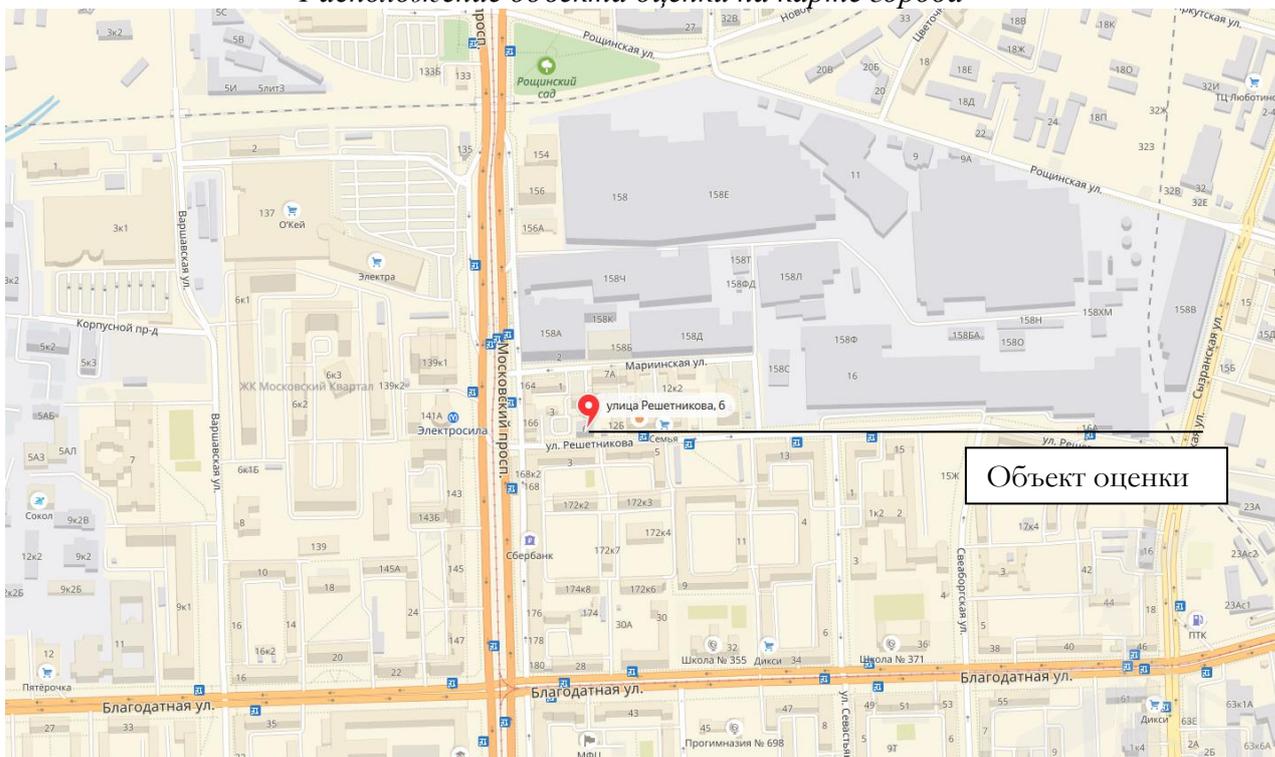
- 1.1. Дата проведения оценки: 15 мая 2018 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 17 мая 2018 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

## 2. Описание объекта оценки

### 2.1. Карта местоположения объекта



*Расположение объекта оценки на карте города*



*Карта локального местоположения объекта*

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

	
Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	5 этажей
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Низкий чердак
Инженерная обеспеченность	По предоставленным документам -центральные системы: отопление, водопровод, канализация, электричество, газоснабжение. По факту осмотра- все центральные инженерные системы коммуникаций отключены.

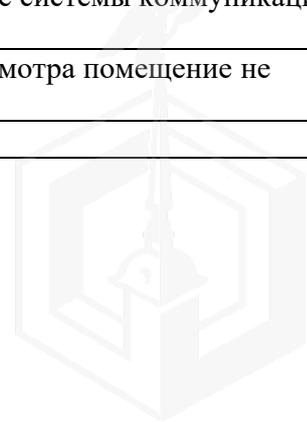
## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещений

Объект оценки	Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д.б, лит. А, пом. 1-Н
Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:14:0007609:1116
Общая площадь, кв. м	135,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	Состояние объекта в целом неудовлетворительное. Все системы инженерных коммуникаций непригодны к использованию. В помещении сырость. Стены и перегородки-штукатурка, окраска. Пол- кафельная плитка, бетон. Потолок-частично навесные панели, частично побелка по плитам перекрытия. Окна и двери: Окна- деревянные. Входные двери-пластиковые и железные. Двери между помещениями- ДСП; Все элементы отделки сильно загрязнены, частично отсутствуют. Наблюдаются трещины, отслоения краски и штукатурки, сколы плитки, разбитые полы, сильное повреждение потолочных покрытий.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	10 больших: 5 во двор (заложены); 2 маленьких окна с торца здания (заложены); 5 больших окон на ул. (3 защиты из 2 сделаны входы).
Вход	по документам 2 общих входа из подъезда со

<b>Объект оценки</b>	<b>Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д.6, лит. А, пом. 1-Н</b>
	двора. По факту : 2 отд. с улицы
Высота пол - потолок (по документам)	2,85
Заглубление	нет
Инженерные коммуникации	По предоставленным документам -центральные системы: отопление, водопровод, канализация, электричество, газоснабжение (данными о возможных выделенных электромощностях оценщик не располагает). По факту осмотра-все центральные инженерные системы коммуникаций отключены.
Текущее использование	По состоянию на дату осмотра помещение не используется.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

<b>Объект оценки</b>	<b>Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д.6, лит. А, пом. 2-Н</b>
Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:14:0007609:1117
Общая площадь, кв. м	32,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	Состояние объекта в целом неудовлетворительное. Все системы инженерных коммуникаций непригодны к использованию. В помещении сырость. Стены и перегородки-штукатурка, окраска, без отделки. Пол- бетон (напольные покрытия отсутствуют). Потолок-плиты перекрытий без отделки. Окна и двери: Окна- защиты кирпичом. Входные двери-железные (заварены). Двери между помещениями- ДСП; Все элементы отделки сильно загрязнены, по большей части отсутствуют. Наблюдаются трещины, отслоения краски и штукатурки, полы сняты до основания, порог разбит.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	3 окна во двор (заложены)
Вход	по документам 1 отд./из арки. По факту: замуровано.
Высота пол - потолок (по документам)	2,85
Заглубление	нет
Инженерные коммуникации	По предоставленным документам -центральные системы: отопление, водопровод, канализация, электричество, газоснабжение (данными о возможных выделенных электромощностях оценщик не располагает). По факту осмотра-все центральные инженерные системы коммуникаций отключены.
Текущее использование	По состоянию на дату осмотра помещение не используется.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Объект оценки	Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д.6, лит. А, пом. 3-Н
Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:14:0007609:1118
Общая площадь, кв. м	31,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	Состояние объекта в целом неудовлетворительное. Все системы инженерных коммуникаций непригодны к использованию. В помещении сырость. Стены и перегородки- стеновые панели, кафель (в с/у), оклейка пленкой по краске. Пол- кафельная плитка, бетон. Потолок-частично навесные панели, частично побелка по плитам перекрытия. Окна и двери: Окна- деревянные. Входные двери- железные. Двери между помещениями- дерево, ДСП; Все элементы отделки сильно загрязнены, частично отсутствуют. Наблюдаются трещины, стеновые панели отходят от стен и находятся в непригодном состоянии, пленка отходит от стен, сколы плитки, разбитые полы, сильное повреждение потолочных покрытий.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	3 окна: 1 во двор (с торца, заложено); 2 на улицу (1 зашито, из 1 сделан вход)
Вход	по документам 1 отд./из арки. По факту: 1 отд./ул.
Высота пол - потолок (по документам)	2,85
Заглубление	нет
Инженерные коммуникации	По предоставленным документам -центральные системы: отопление, водопровод, канализация, электричество, газоснабжение (данными о возможных выделенных электро мощностях оценщик не располагает). По факту осмотра-все центральные инженерные системы коммуникаций отключены.
Текущее использование	По состоянию на дату осмотра помещение не используется.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Ближайшее окружение представлено объектами жилой и коммерческой недвижимости. На нижних этажах соседних зданий расположены коммерческие помещения в основном торгово-сервисного и (меньше) офисного назначения.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Фасад здания выходит на ул. Решетникова. Ближайшие улицы заасфальтированы, возле домов установлены мусорные баки, освещение – уличные фонари. Дворы в основном закрытые. В квартале большое количество помещений

	торгово-сервисного назначения и предприятий общепита. Рядом расположен БЦ «Renaissance Premium». В глубине квартала-производственные площади (территория завода «Электросила»).
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка возле объекта оценки возможна между домами 166 по Московскому пр. и д. 6 по ул. Решетникова и ограничено во дворе здания.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность –отличная. До ст.м. "Электросила" ~ 180 м. ( ~250 м. с учетом переходов), до ближайшей остановки общественного транспорта ~ 50 м., До одной из крупнейших транспортных магистралей Санкт-Петербурга: Московского пр.~ 120 м. До выезда на ЗСД~1,8 км., до ближайшего съезда на КАД~7,5 км. (по прямой).
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Хорошая (возможен подъезд с улицы и со стороны арки и временная парковка для разгрузки)

### 2.3.3. Обременения объекта

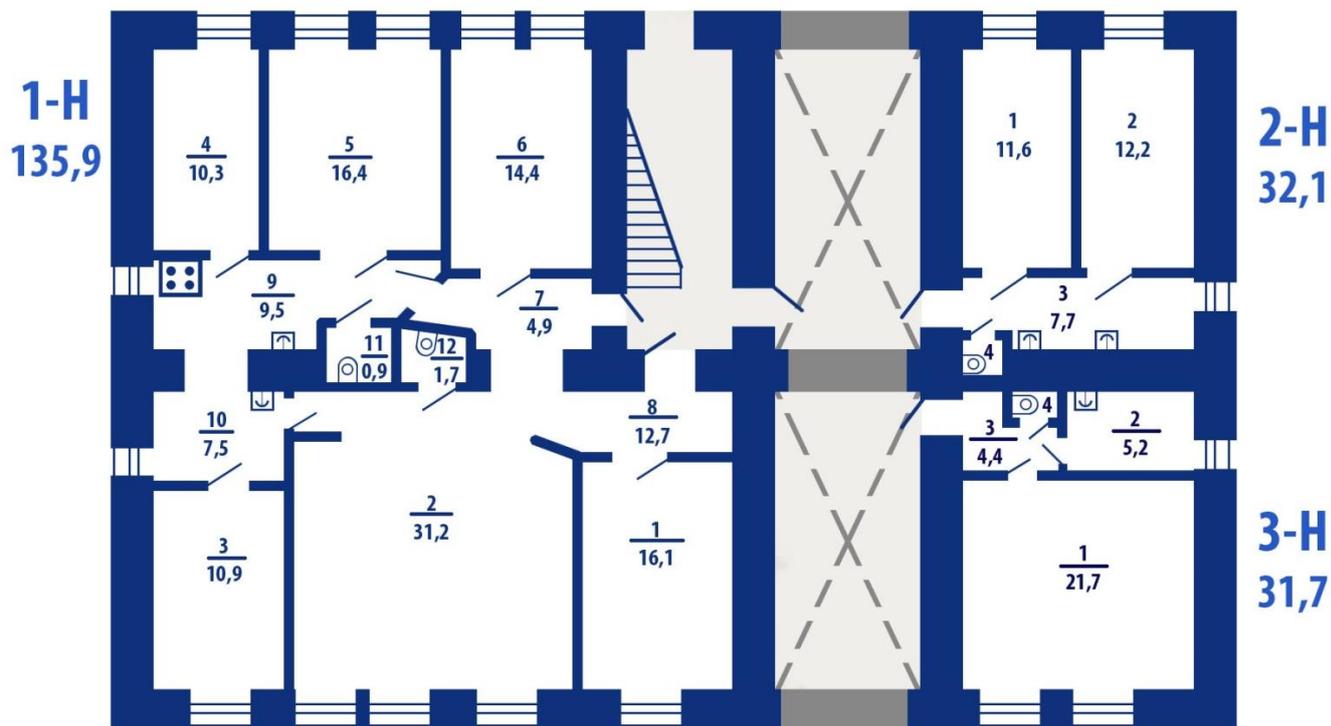
Обременения КГИОП	Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д.6, лит. А, пом. 1-Н, 2-Н, 3-Н : ЗРЗ (14)01
Ограничения ГО и ЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-

Фактическая планировка помещений не соответствует планировкам в предоставленных документах:

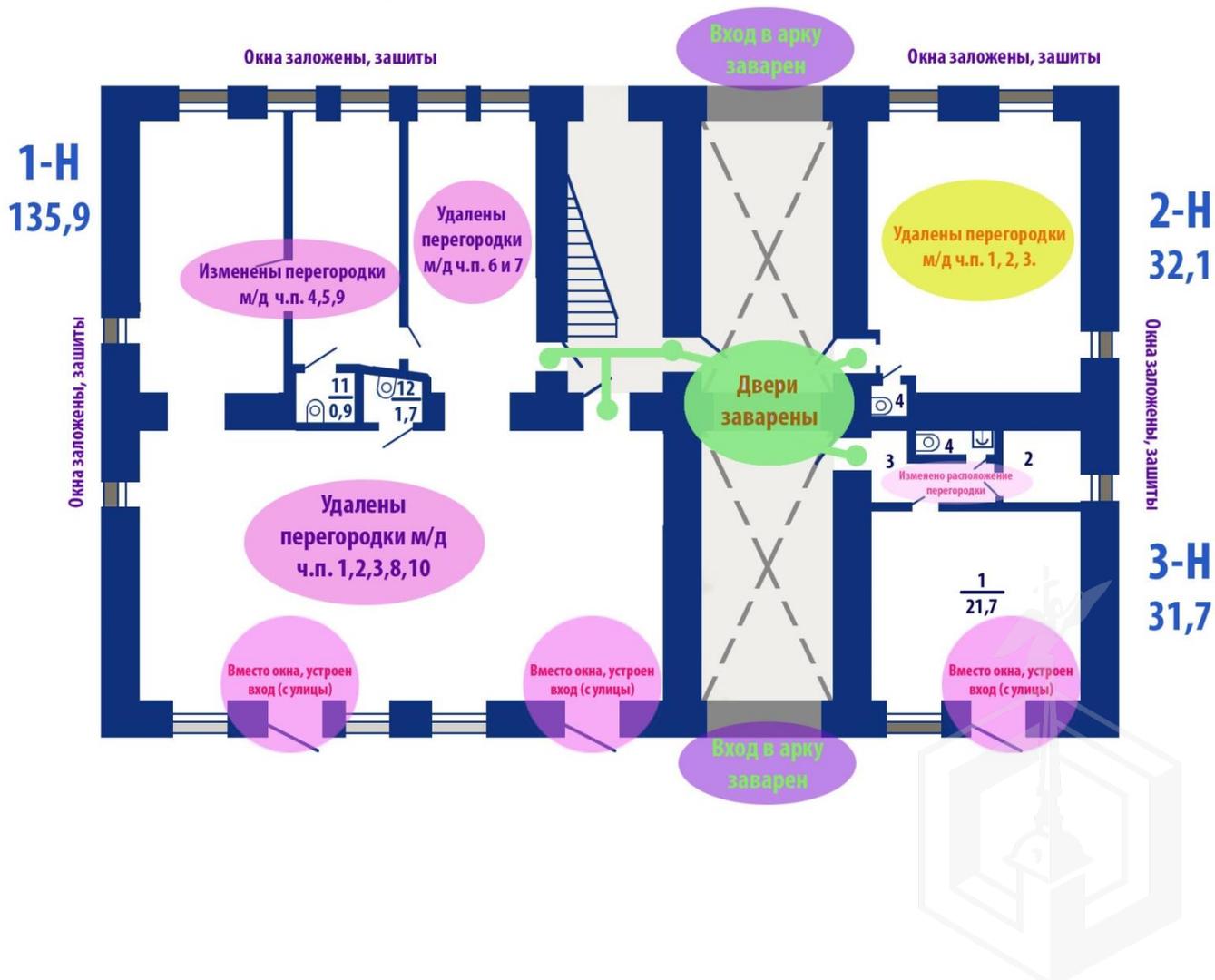
1-Н	В соответствии с предоставленными планами-2 общих входа из подъезда. Вход в подъезд со стороны арки и входы в арку заварены с обеих сторон. Оба входа в помещение заварены и зашиты. Организовано 2 отдельных входа со стороны улицы (вместо окон). Окна со стороны двора и с торца здания заложены кирпичом, заштукатурены /зашиты, окна со стороны улицы зашиты железным проф. листом и фанерой. Удалены перегородки м/д ч.п. 1,2,3,8,10. Удалены перегородки м/д ч.п. 6,7. Перенесена перегородка м/д ч.п. 4,5. Удалена перегородка м/д ч.п. 4,9.
2-Н	В соответствии с предоставленными планами-1 отдельный вход из арки. По факту, вход-заварен, входы в арку заварены с обеих сторон. Все окна заложены кирпичом и зашиты. Помещение замуровано. Вход для осмотра осуществлен через боковое окно-разбита кирпичная кладка. Перегородки м/д ч.п.1,2,3. Удалены.
3-Н	В соответствии с предоставленными планами-1 отдельный вход из арки. По факту, вход-заварен, входы в арку заварены с обеих сторон. Организован отдельный вход со стороны улицы (переделано одно из окон). Перемещены перегородки м/д ч.п. 2,3,4



Планировка помещений в соответствии с предоставленными документами:



Планировка помещений по факту:



### 2.3.4. Фотографии объекта

#### Общие виды



Фото 1

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 2

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4

Ближайшее окружение объекта оценки

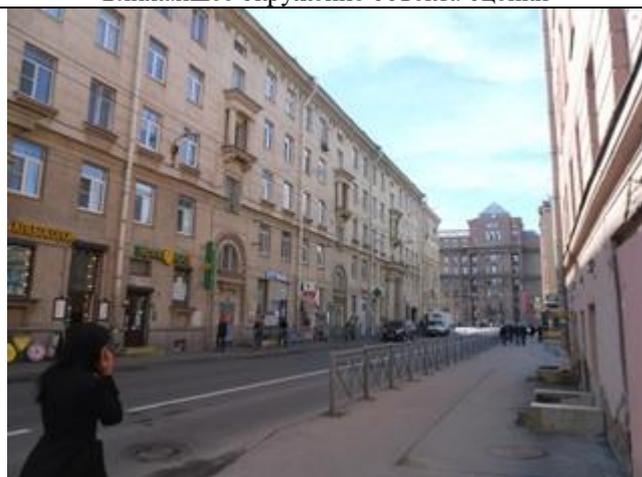


Фото 5

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 6

Ближайшее окружение объекта оценки





Фото 7

Вид фасада здания с улицы



Фото 8

Вид фасада здания с улицы



Фото 9

Вид арки (с улицы)



Фото 10

Вид фасада здания со двора



Фото 11

Вид фасада здания сбоку

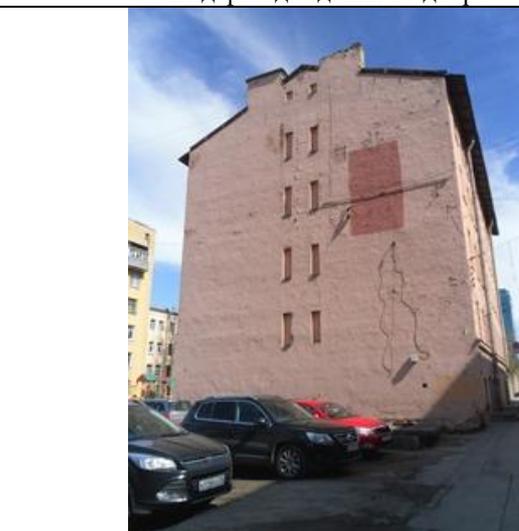


Фото 12

Вид фасада здания сбоку



Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д.6, лит. А, пом. 1-Н



Фото 13

Вид входов и окон объекта оценки с улицы



Фото 14

Вид входов и окон объекта оценки с улицы



Фото 15

Вид входа с улицы



Фото 16

Вид входа изнутри

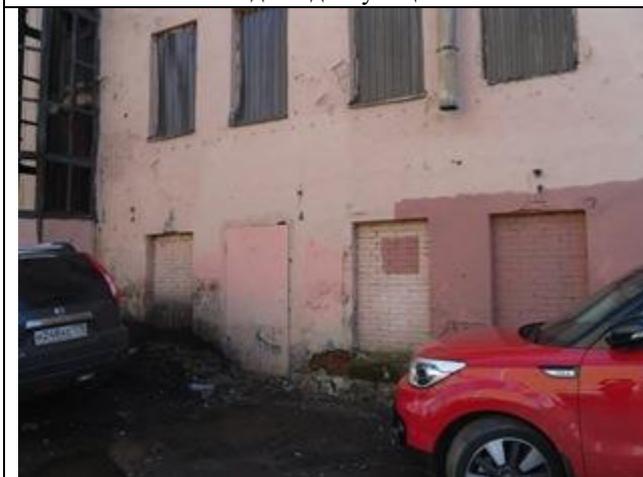


Фото 17

Вид окон объекта оценки со двора



Фото 18

Вид ч.п. 1,2,3,8,10





Фото 19  
Вид ч.п. 1,2,3,8,10



Фото 20  
Вид ч.п. 1,2,3,8,10



Фото 21  
Вид ч.п. 1,2,3,8,10



Фото 22  
Вид ч.п. 1,2,3,8,10



Фото 23  
Вид входа в ч.п. 12



Фото 24  
Вид ч.п. 2,3,10 в сторону ч.п. 4,9





Фото 25  
Вид ч.п. 4,9 в сторону ч.п. 2,3,10



Фото 26  
Вид ч.п. 4,9



Фото 27  
Вид ч.п. 4,9 (виден вход в ч.п. 5)



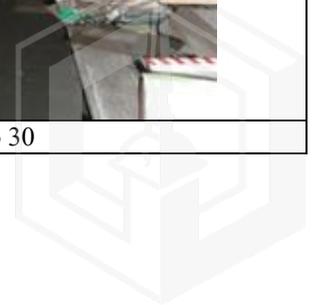
Фото 28  
Вид ч.п. 11



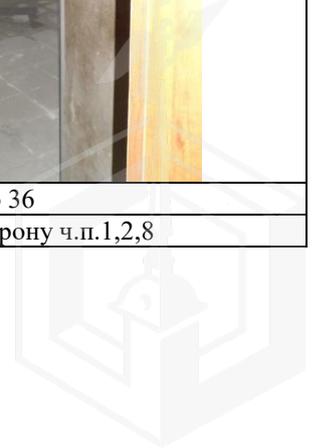
Фото 29



Фото 30



<p style="text-align: center;">Вид ч.п. 5</p> 	<p style="text-align: center;">Вид ч.п. 5</p> 
<p style="text-align: center;">Фото 31 Вид ч.п. 5</p>	<p style="text-align: center;">Фото 32 Вид ч.п. 6</p>
	
<p style="text-align: center;">Фото 33 Вид ч.п. 6</p>	<p style="text-align: center;">Фото 34 Вид ч.п. 6</p>
	
<p style="text-align: center;">Фото 35 Вид ч.п. 6 в сторону ч.п. 5</p>	<p style="text-align: center;">Фото 36 Вид ч.п. 6 в сторону ч.п.1,2,8</p>



Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д.6, лит. А, пом. 2-Н



Фото 37

Вид окон объекта оценки (окна заложены кирпичом и заварены)



Фото 38

Вид входа в помещение изнутри (заварен), вид входа в ч.п.4



Фото 39

Вид входа в помещение изнутри



Фото 40

Вид входа в помещение изнутри



Фото 41

Вид помещения (ч.п.1 и 2, перегородки удалены), вид окон изнутри



Фото 42

Вид помещения (ч.п.1 и 2, перегородки удалены)

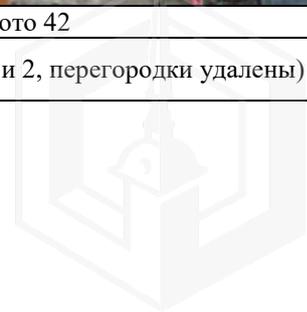




Фото 43  
Вид окна



Фото 44  
Вид ч.п. 3



Фото 45  
Вид ч.п. 3



Фото 46  
Вид ч.п. 3



Фото 47  
Вид ч.п. 3 (окно - заложено кирпичом, зашито)



Фото 48  
Вид ч.п. 4

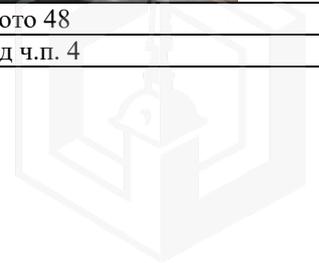




Фото 49  
Вид ч.п. 4



Фото 50  
Типичное состояние потолка

**Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д.6, лит. А, пом. 3-Н**



Фото 51  
Вид входа и окна объекта оценки



Фото 52  
Вид входа и окна объекта оценки



Фото 53  
Вид ч.п. 1 (вход с улицы)



Фото 54  
Вид ч.п. 1

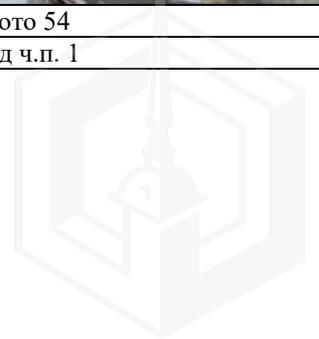




Фото 55

Вид ч.п. 1



Фото 56

Вид ч.п. 1



Фото 57

Вид ч.п. 1



Фото 58

Вид ч.п. 1



Фото 59

Вид ч.п. 1 в сторону ч.п.3



Фото 60

Вид ч.п. 3

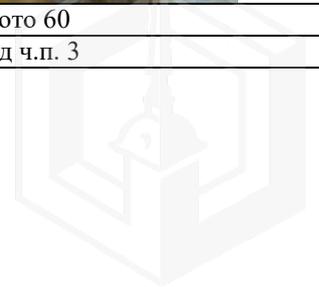




Фото 61

Вид ч.п. 2 (вход из арки)



Фото 62

Вид ч.п. 2



Фото 63

Вид ч.п. 3 (в сторону ч.п.4 и ч.п.3)



Фото 64

Вид ч.п. 2



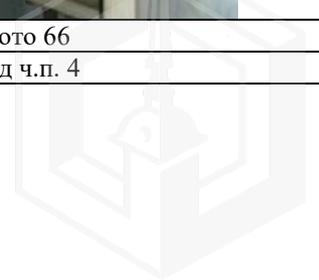
Фото 65

Вид ч.п. 4



Фото 66

Вид ч.п. 4



## 2.4.5. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 3 «мая» 2018г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д.6, лит. А, пом. 1-Н,2-Н,3-Н
2. Данные по помещениям:

№	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	1-Н	135,9	первый	по документам 2 общ. из подъезда со двора. По факту: 2 отд. с улицы	10 больших: 5 во двор (заложены); 2 маленьких с торца здания (заложены); 5 больших на ул. (3 защиты из 2 сделаны входы).	2,85	-	-	-	-	Неудовл.	Не используется
2	2-Н	32,1	первый	по документам 1 отд./из арки. По факту: замуровано.	3 больших окна во двор (заложены)	2,85	-	-	-	-	Неудовл.	Не используется
3	3-Н	31,7	первый	по документам 1 отд./из арки. По факту: 1 отд./ул.	3 окна: 1 маленькое во двор (с торца, заложено); 2 больших на улицу (1 зашито, из 1 сделан вход)	2,85	-	-	-	-	Неудовл.	Не используется

**Примечания:** Входы в арку заварены с обеих сторон. Все входы в помещения 1-Н,2-Н,3-Н имеющиеся по документам-заварены. Так же: *В помещении 1-Н:* Организовано 2 отдельных входа со стороны улицы (вместо окон). Окна со стороны двора и с торца здания заложены кирпичом, заштукатурены /зашиты, окна со стороны улицы зашиты железным проф. листом и фанерой. Удалены перегородки м/д ч.п. 1,2,3,8,10. Удалены перегородки м/д ч.п. 6,7. Перенесена перегородка м/д ч.п. 4,5. Удалена перегородка м/д ч.п. 4,9. Все системы инженерных коммуникаций отключены, сами сети внутри помещения непригодны к использованию. *В помещении 2-Н:* Все окна заложены кирпичом и зашиты. Помещение замуровано. Вход для осмотра осуществлен через боковое окно-разбита кирпичная кладка. Перегородки м/д ч.п.1,2,3. Удалены. Все системы инженерных коммуникаций отключены, сами сети внутри помещения непригодны к использованию. *В помещении 3-Н:* Организован отдельный вход со стороны улицы (переделано одно из окон). Перемещены перегородки м/д ч.п. 2,3,4. Все системы инженерных коммуникаций отключены, сами сети внутри помещения непригодны к использованию.

Представитель (Оценщик)	
Должность	оценщик
Ф. И. О.	Анищенко В.В.
Подпись	



2.4.6. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Объект оценки-3 нежилых помещения, выставляемых единым лотом.

При анализе ННЭИ учитывались следующие факты:

- Объекты оценки-нежилые помещения;
- Права на земельный участок не оформлены;
- Здание, в котором находятся оцениваемые помещения, расположены в Московском районе Санкт-Петербурга (одном из крупнейших жилых, деловых и промышленных районов города);
- Здание, в котором находятся объекты оценки, имеет хорошее расположение с т.з. транспортной доступности: до ст.м. "Электросила" ~ 180 м. ( ~250 м. с учетом переходов), до ближайшей остановки общественного транспорта ~ 50 м., до одной из крупнейших транспортных магистралей Санкт-Петербурга: Московского пр.~ 120 м., до выезда на ЗСД~1,8 км., до ближайшего съезда на КАД~7,5 км. (по прямой).
- В целом здание находится в микрорайоне с активным пешеходным и автомобильным трафиком. В основном в данном микрорайоне небольшие помещения востребованы под офисную и торгово-сервисную функции, а так же под функцию общественного питания.
- В основном под торгово-сервисное использование и под предприятия общественного питания востребованы помещения на первой линии домов, имеющие входы и окна в сторону улиц с активным трафиком;
- Так же необходимо учитывать индивидуальные характеристики помещений:

Помещение 1-Н	Помещение 2-Н	Помещение 3-Н
– Помещение расположено на первом этаже;	– Помещение расположено на первом этаже;	– Помещение расположено на первом этаже;
– Общая площадь помещения- 135,9 кв.м.	– Общая площадь помещения- 32,1 кв.м.	– Общая площадь помещения- 31,7кв.м.
– Высота потолков -2,85 м.;	– Высота потолков -2,85 м.;	– Высота потолков -2,85 м.;
– Объект имеет: 2 общих входа из подъезда со двора, по факту: 2 отдельных входа с улицы, которые возможно будет использовать после согласования КГА;	– Объект имеет: 1 отдельный вход из арки. По факту осмотра арка заварена;	– Объект имеет: 1 отдельный вход из арки. По факту осмотра арка заварена, однако организован 1 отдельный вход с улицы, который возможно будет использовать после согласования КГА;
– Объект имеет: 10 больших окон: 5 во двор (заложены); 2 маленьких окна с торца здания (заложены); 3 больших окон на улицу. Еще из 2 окон организованы входы;	– Объект имеет: 3 окна во двор (заложены)	– Объект имеет: 3 окна: 1 во двор (с торца, заложено); 2 на улицу (1 зашито, из 1 сделан вход);
– Системы инженерных коммуникаций отключены;	– Системы инженерных коммуникаций отключены;	– Системы инженерных коммуникаций отключены;
– Помещение находится в неудовлетворительном состоянии;	– Помещение находится в неудовлетворительном состоянии;	– Помещение находится в неудовлетворительном состоянии;
– На дату оценки помещение не используется;	– На дату оценки помещение не используется;	– На дату оценки помещение не используется;

Указанные характеристики для помещений 1-Н и 3-Н наиболее соответствуют использованию помещения под торгово-сервисную функцию (в ч.т. функцию общественного питания), поскольку планировка помещений и расположение входов и окон наиболее соответствуют данному виду использования. Что касается помещения 2-Н, то поскольку объект не имеет ни входов ни окон в сторону улицы (, а только со двора), то в данном случае наиболее вероятным видом использования будет офисное.

Что касается прочих видов использования, то возможность организации производственно-складского помещения при таких характеристиках сомнительна- не удобная для подобных помещений планировка, небольшие метражи и близкое соседство с жилыми помещениями, не подходящее расположение (с данной точки зрения).

Таким образом, можно сделать вывод о максимальной финансовой оправданности торгово-сервисного использования для помещений 1-Н и 3-Н и офисного использования для помещения 2-Н.

Результаты проведения оценки.

<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	11 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м. общей площади объекта оценки, руб.	55 083

