

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения  
21-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-й Рабфаковский переулок, дом № 5,  
корпус 1, литера А.**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.10.2019 г.;
- 1.2. Дата составления отчета: 29.10.2019 г.;
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание встроенного помещения 21-Н по адресу: г. Санкт-Петербург,  
3-й Рабфаковский переулок, дом № 5, корпус 1, литера А**

**2.1. Карта местоположения объекта:**

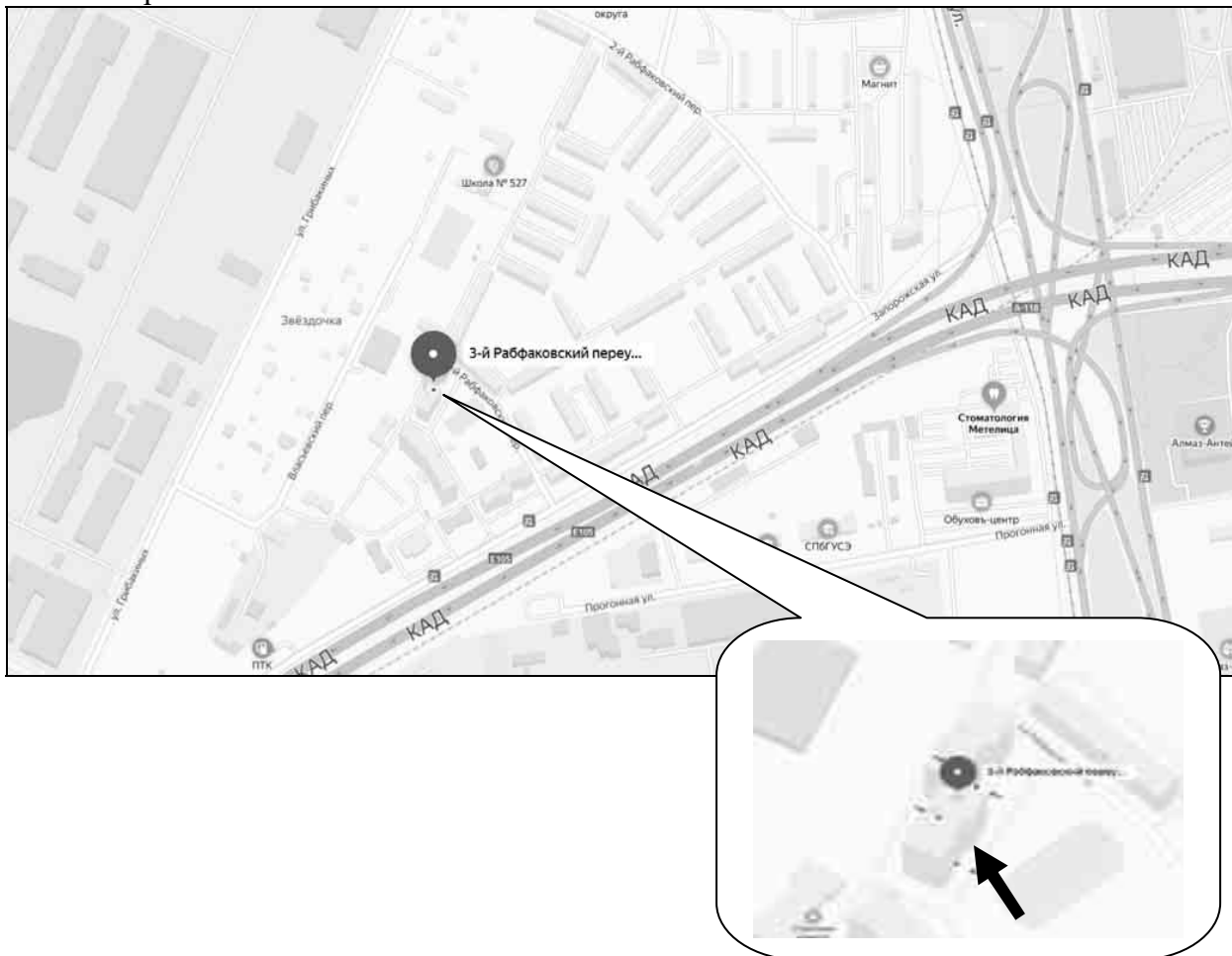


Рисунок 1 Локальное местоположение

➔ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	9
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:12:0716801:2287
Общая площадь, кв. м	74,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна	4/ прямоугольное/ во двор/ стеклопакеты
Вход	Отдельный со двора
Высота пол - потолок	2,61 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате осмотра перепланировок не выявлено

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 3-им Рабфаковским переулком, ул. Запорожской и ул. Грибакиных
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: жилые дома, детский сад № 75, Центр реабилитации, отделение ночного пребывания.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка во дворе

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 3-его Рабфаковского переулка
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Объект оценки располагается на расстоянии около 0,8 км. от станции метро Обухово (10 минут пешком)
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км. до остановки общественного транспорта «Запорожская улица». В районе локального месторасположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 48
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Подъезд среднегабаритного грузового транспорта возможен с 3-его Рабфаковского переулка. Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузочно-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для разгрузки.

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/006/2019-11359 от 18.06.2019 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-15259/18-0-0 от 19.07.2018 г., рассматриваемое помещение, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.



2.4.4. Фотографии объекта:






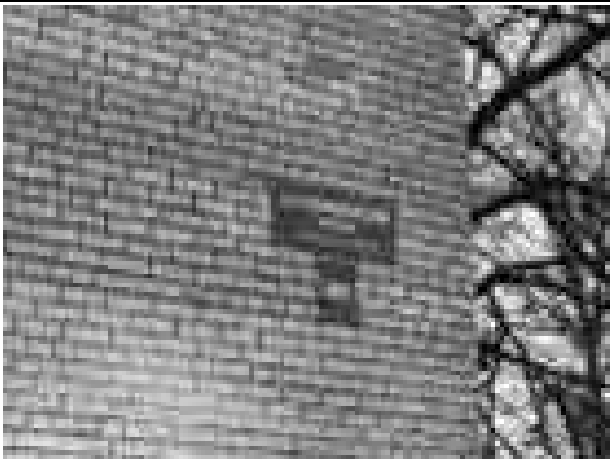
	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Дворовая территория</p>	<p>Подъездные пути</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Подъездные пути</p>	<p>Вид здания, в котором расположен объект оценки</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Вид здания, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Адресный указатель</p>





Фото 7

Вид входа в подъезд и входа в объект оценки



Фото 8

Вид окон объекта оценки (с улицы)



Фото 9

Вид входа в объект оценки



Фото 10

Вход в помещение



Фото 11

Вид части помещения 1



Фото 12

Вид части помещения 1

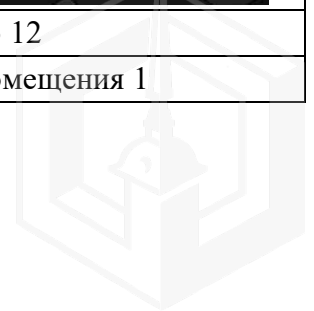




Фото 13

Состояние потолка



Фото 14

Вид части помещения 1



Фото 15

План эвакуации людей



Фото 16

Вид части помещения 1



Фото 17

Вид части помещения 1



Фото 18

Вид части помещения 1





Фото 19

Вид части помещения 1



Фото 20

Вид части помещения 1



## 2.4.5. Акт осмотра помещения

### Акт контрольного осмотра помещения от "28" октября 2019 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, 3-й Рабфковский пер., д. 5, корп. 1, лит. А, пом. 21-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип фонда	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
21-Н	1	74,5	Не используется	удовл.	отр. с двора	+	+	+	+

Представитель ООО «Городской центр оценки»		представитель ООО «УК «ЕвроТранс» «опл. по заработной плате»	
Должность	Заместитель генерального директора – директор по оценке	Должность	
ФИО	Мизинюв Д.Ю.	ФИО	Тимофеев А.А.
Подпись		Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-44-02 (03), e-mail: info@gco-crb.ru		

<sup>1</sup> «Восстановлено» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, кроме ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, устранен инженерно-техническими загромождениями, санитарно-техническими, пожарно-техническими и другими устройствами, системами вентиляции и (или) кондиционирования, кондиционеры в работоспособном состоянии.

**Отлично** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

**Нормально** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (включая трещины в швах штукатурки, единичные повреждения окрашенного слоя, दरррррр, отдельные мелкие повреждения лакового слоя и полов).

**Удовлетворительно** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устраняемые с помощью косметического ремонта (включая трещины в конструкции, местные нарушения штукатурки слоя и стен, трещины в местах сопряжения перегородки с плитой перекрытия и монолитными дверными косяками, отслоение штукатурки, трещины в швах между плиточными покрытиями; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен, окрасочный слой растрескался, потемнел и затрещал, имеет отслоения и впадины; трещины, затрещавшие и обрывы лакокрасочного слоя в углах, места установки электрических приборов и у дверных проемов, значительные повреждения покрытия полов).

**Неудовлетворительно** - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устраняемые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление заливочных конструкций); отдельные трещины в фундаменте и капитальных стенах, потертые трещины в плитке перегородок, отслаивание штукатурки; значительная осыпание стен, следы повреждения плиточек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стены панелей; материал пола истерт, пробит, поврежден, исключено пола досками; требуется ремонт лакокрасочного покрытия и дверной коробки с их частичной заменой. Требуется восстановлению отделочных работ.

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется графическое состояние «Неудовлетворительно».





2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения торгового назначения (сфера услуг):

1. Близость метрополитена (ближайшая станция метрополитена «Обухово» находится на расстоянии 0,8 км от объекта оценки);
2. Расположение на 1 этаже многоквартирного жилого дома;
3. Наличие отдельного входа (вход со двора);
4. Планировка, подходящая для размещения помещения торгового назначения;
5. Наличие полного инженерно-технического обеспечения.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения торгового назначения (сфера услуг).

2.6. Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	80 537

