

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Радищева, д. 19, лит. А, пом. 5-Н, площадь 79,1 кв.м, кадастровый номер 78:42:1820704:2091, 1 этаж**

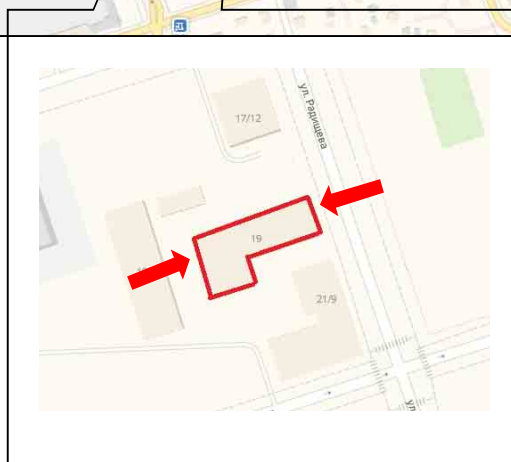
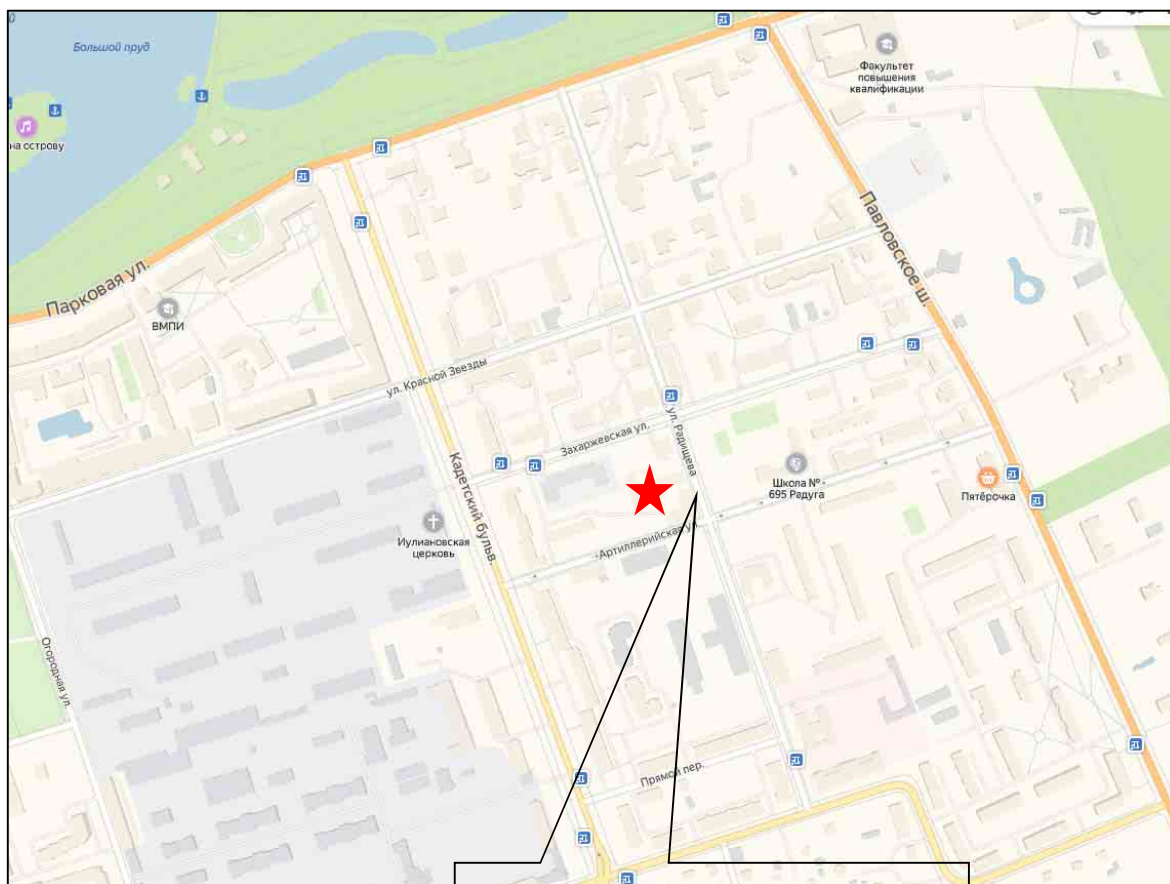
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.11.2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 07.11.2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.


**2. Описание объектов оценки:**

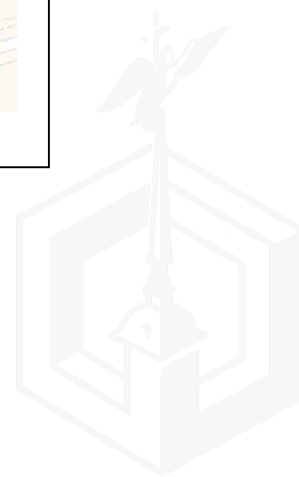
**Описание встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург г. Пушкин, ул. Радищева, д. 19, лит. А, пом. 5-Н, площадь 79,1 кв.м, кадастровый номер 78:42:1820704:2091, 1 этаж.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1 Локальное местоположение*

 – вход через проходную (с улицы), отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Нежилое
Материал	н/д
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	2
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электричество

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:42:1820704:2091
Общая площадь, кв. м	79,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	ч.п.1 (50,3 кв.м) - удовлетворительное, ч.п.2 (28,8 кв.м) - нормальное
Окна	3/ прямоугольное/ во двор/ деревянные
Вход	Через проходную, отдельный со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,48 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электричество, теплоснабжение
Текущее использование	ч.п.1 (50,3 кв.м) – не используется, ч.п.2 (28,8 кв.м) – студия звука
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В ч. п. 2 оборудован дверной проем ведущий во двор здания. Наружные границы не изменены.

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения, офисные помещения и помещения торговли: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. Радищева, ул. Артиллерийской, Кадетским бул., Захарьевской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок,	В ближайшем окружении расположены: школа № 695, детский сад № 2, Дом

мусорных баков и т.д.)	офицеров, ОЛРР по Пушкинскому району Главного управления Росгвардии, кафе «Хуторок», магазин продуктов и др.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе 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. Радищева.
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции, км.	Около 3 км до ж/д ст. «Павловск» и «Царское Село»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «улица Бабушкина». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение маршрутных такси №№ К-342, К- 299
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/006/2019-10749 от 17.06.2019 г. на рассматриваемое помещение ограничения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-25-17673/19-0-1/1 от 20.08.2019 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 охранная зона 2 (участок ОЗ-2(4)04)).



2.3.4. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p> <p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p>	<p>Фото 2</p> <p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p>
	
<p>Фото 3</p> <p>Вход на территорию расположения объекта оценки</p>	<p>Фото 4</p> <p>Вход на территорию расположения объекта оценки</p>
	
<p>Фото 5</p> <p>Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны двора</p>	<p>Фото 6</p> <p>Вид входа в помещение</p>







Фото 7

Вид входа в помещение



Фото 8

Вид части помещения № 1



Фото 9

Вид части помещения № 1



Фото 10

Вид части помещения № 1



Фото 11

Вид части помещения № 1



Фото 12

Вид части помещения № 1



Фото 13



Фото 14

Вид части помещения № 2



Фото 15

Вид части помещения № 2

Вид части помещения № 2



Фото 16

Вид части помещения № 2



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения  
от «05» ноября 2019 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Радищева, д. 19, лит. А, пом. 5-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.
5-Н	1	79,1	не используется 50,3 м <sup>2</sup> сгорел, туго 28.8 м <sup>2</sup>	чг/ хор.	отдельный со стороны между проходами	+	+	-	-

Представитель ООО «Городской центр оценки»		Заместитель / Категория ПТО Пушкинского РНД
Должность	Заместитель генерального директора – директор по оценке	
ФИО	Мизинов Д.Ю.	Савотолов Д.У
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 - 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, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения универсального назначения:

1. Расположение на 1 этаже нежилого здания;
2. Вход через проходную;
3. Нормальное и удовлетворительное состояние отделки;
4. Планировка, подходящая для размещения помещения различного назначения;
5. Ч.п.1 (50,3 кв.м) – не используется, текущее использование ч.п.2 (28,8 кв.м) – студия звука;
6. Наличие электроснабжение и отопления.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	3 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	37 927
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	2 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	31 606

