

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений,  
расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Московский, д. 50, литера А,  
цокольный этаж**

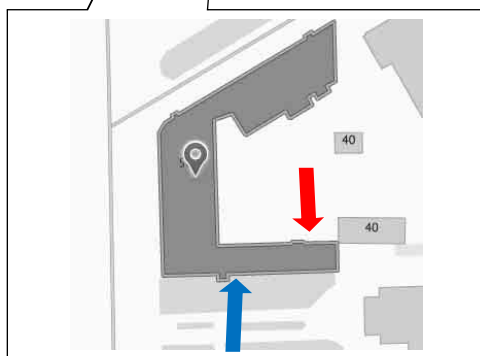
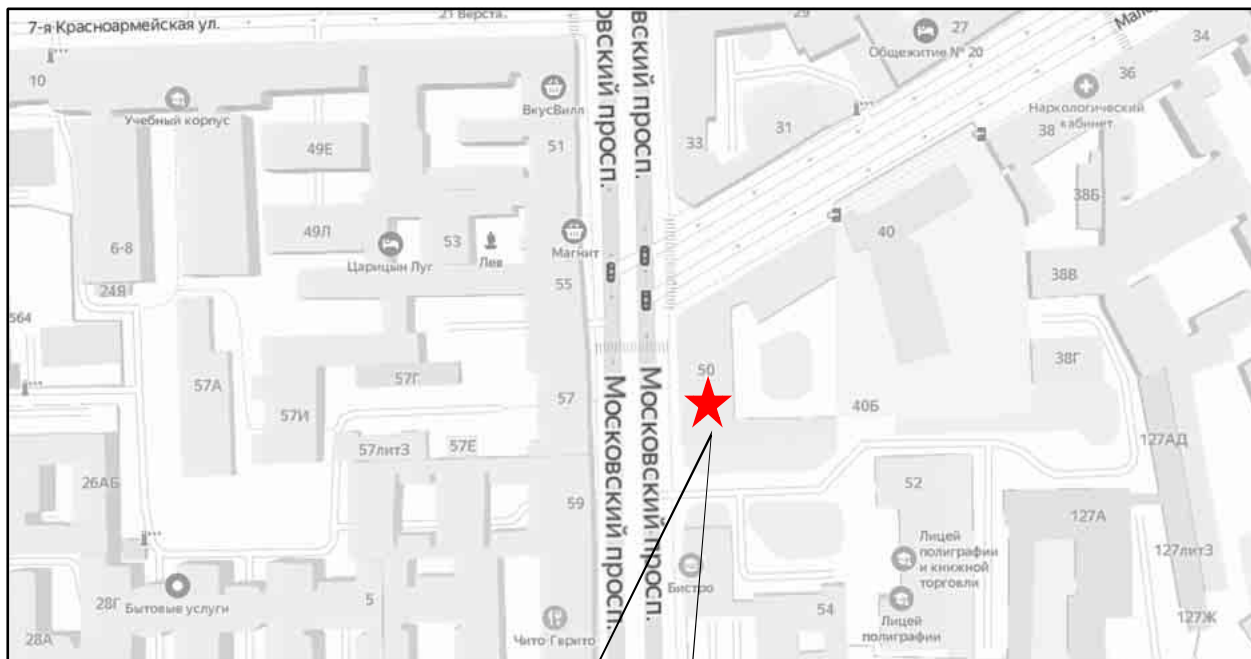
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.04.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 24.04.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.



**2. Описание объектов оценки:**

**Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург,  
пр-кт Московский, д. 50, литера А, цокольный этаж**

**2.1. Карта местоположения объектов:**



*Рисунок 1 Локальное местоположение*

-  – вход отдельный со двора в помещение 4-Н
-  - вход отдельный с улицы в помещение 5-Н



2.2. Описание здания, в котором расположены объекты оценки:



*Фото здания*

Тип здания	Жилое
Кадастровый номер	78:32:0001715:1012
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал, цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество

2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещений:

Вид объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Номер помещений	4-Н	5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001715:1911	78:32:0001715:1913
Общая площадь, кв. м	28,1	86,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь	Цоколь
Состояние	Без отделки	Удовлетворительное
Окна	1/ прямоугольное/ во двор	6/ прямоугольное/ во двор
Вход	Отдельный со двора	Отдельный с улицы
Высота пол – потолок (по документам)	2,33 м	2,33 м
Заглубление	0,14 м	0,14 м
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество
Текущее использование	Не используется	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Между ч. п. 1 и ч. п. 2 демонтирована перегородка	Перепланировки отсутствуют

2.3.2. Описание локального окружения:



Описание помещений, соседствующих с объектами оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые, торгово-офисные помещения и помещения сферы услуг: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположены объекты оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. Бронницкой, Московским пр., наб. Обводного канала, Малодетскосельским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: сад Олимпия, лицей полиграфии, школа № 307, детский сад № 154, банкоматы «Сбербанк», «ВТБ» и др.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе здания, где расположены объекты оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объектам оценки возможен со стороны Московского пр.
Удаленность от ближайшей станции метрополитена, км.	0,7 км до ст. метро «Технологический институт»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Набережная Обводного канала». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобуса № 50, маршрутных такси № К-350, троллейбусы №№ 15, 17
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выпискам из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/007/2019-36211 от 09.12.2019 г. и № 78/001/004/2020-36225 от 18.03.2020 г. на рассматриваемые помещения не зарегистрировано ограничений прав и обременений.

Согласно справкам КГИОП № 01-25-21933/19-0-0 от 23.09.2019 г. и № 01-25-4412/20-0-0 от 02.03.2020 г., рассматриваемые помещения не относятся к числу выявленных объектов культурного наследия. Объекты расположены в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».



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>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p>	<p>Фото 4</p> <p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p>
	
<p>Фото 5</p> <p>Въезд во двор, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Фото 6</p> <p>Вид двора, в котором расположен объект оценки</p>





Фото 7

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны улицы



Фото 8

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны улицы



Фото 9

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны двора



Фото 10

Адресный указатель



Фото 11

Отдельный вход со двора в пом. 4-Н



Фото 12

Типичное состояние отделки пом. 4-Н





Фото 13

Типичное состояние отделки пом. 4-Н



Фото 14

Типичное состояние отделки пом. 4-Н



Фото 15

Типичное состояние отделки пом. 4-Н

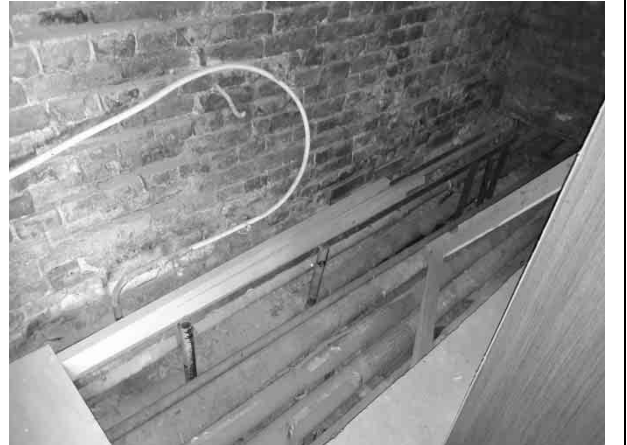


Фото 16

Типичное состояние отделки пом. 4-Н



Фото 17

Отдельный вход с улицы в пом. 5-Н



Фото 18

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 19

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 20

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 21

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 22

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 23

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 24

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 25

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 26

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 27

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 28

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 29

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 30

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 31

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 32

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 33

Типичное состояние отделки пом. 5-Н



Фото 34

Типичное состояние отделки пом. 5-Н





2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения  
от «17» апреля 2020 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт Московский, д. 50, литера А, пом. 4-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.
4-Н	цокольный	28,1	не используется	без отделки	отдельный вход со двора	+	+	+	+

В результате осмотра помещения 4-Н выявлены следующие перепады уровня: между к.п 1 и к.п 2 дежигирована перегородка.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»	Уполномоченный ИС = ПАК
Должность	Специалист-оценщик	Федорова
ФИО	Колосова Т.В.	Федорова А.В.
Подпись	Колосова	Федорова
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru	+7 981 834 6160

<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».



**Акт контрольного осмотра помещения  
от «17» апреля 2020 г.**

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт Московский, д. 50, литера 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	цокольный	86,7	не используется	удовлетворительное	Огнестойкий вход с улицы	+	+	+	+

	Представитель ООО «Городской центр оценки»	Иванов Иван Иванович
Должность	Специалист-оценщик	Иванов Иван Иванович
ФИО	Колосова Т.В.	Колосова Т.В.
Подпись	<i>Колосова</i>	<i>Иванов</i>
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru	+7 981 8346210

<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 перекрытия; 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 перекрытия; отслаивание 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 объектов:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта 4-Н в качестве помещения свободного назначения:

1. Расположение на цокольном этаже жилого здания;
2. Вход отдельный со двора;
3. Оконные проемы ориентированы во двор;
4. Высота потолков – 2,33 м (заглубление 0,14 м);
5. Состояние отделки – без отделки;
6. На дату осмотра объект не используется.

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта 5-Н в качестве помещения свободного назначения:

1. Расположение на цокольном этаже жилого здания;
2. Вход отдельный с улицы;
3. Оконные проемы ориентированы во двор;
7. Высота потолков – 2,33 м (заглубление 0,14 м);
4. Удовлетворительное состояние отделки;
5. На дату осмотра объект не используется.

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в качестве помещений свободного назначения.

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объектов оценки</b>	<b>пом. 4-Н</b>	<b>пом. 5-Н</b>
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 500 000	5 600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	53 381	64 591
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 250 000	4 666 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	44 484	53 825

