

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малодетскоевский пр., дом 38, литера А, помещение 9-Н, площадь 86,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001715:1947, докольный этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.09.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 21.09.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малодетскоевский пр., дом 38, литера А, помещение 9-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

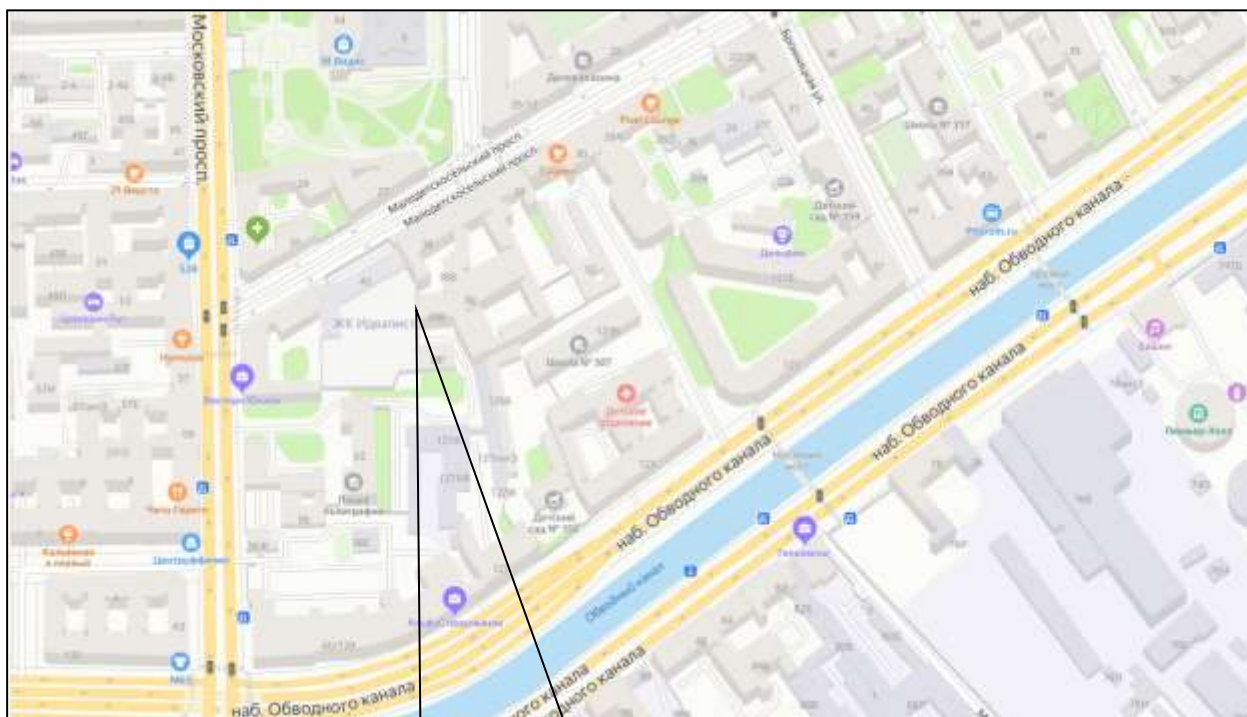


Рисунок 1 Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001715:1016
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м.	2974,2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1909
Год последнего капитального ремонта	2017
Этажность	6
Наличие подвала/цоколя	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, Малодетскосельский пр., дом 38, литера А, помещение 9-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001715:1947
Общая площадь, кв. м	86,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна	5
Вход	Отдельный вход со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,65 м
Заглубление	0,3 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В ч.п. 6 возведена перегородка с дверным проемом, в результате чего образовалось еще одно помещение

2.3.2. Описание локального окружения:

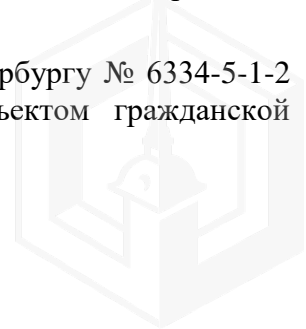
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения, офисные помещения и помещения торговли (сферы услуг): используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Малодетскосельским пр., Московским пр., наб. Обводного канала и Бронницкой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ГБОУ Средняя общеобразовательная школа № 307, детское отделение ГБУЗ городская поликлиника № 24, Детский сад № 154, СПб ГБУЗ ГНБ, Диспансерно-поликлиническое отделение № 2, ГБДОУ детский сад № 159 присмотра и оздоровления, ГБОУ ДОД Детско-юношеская спортивная школа «Дельфин», пансионат «Уютный уголок», кафе «Сациви», антикафе «Pixel Lounge», страховая компания «Альфа Страхование», Аптека «Вита Экспресс», ресторан «Чито-Гврито», спортивный бар «Nomutov» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице возле 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 Малодетскосельским пр.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Около 0,7 км до ст.м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки «Малодетскосельский проспект». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №50, маршрутных такси К-213, К-25, К-3, К-350, К-36, троллейбусов № 15, 17.
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 № 78/001/004/2020-36218 от 18.03.2020 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-4411/20-0-1 от 05.03.2020 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 зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2 (32)).

Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № 6334-5-1-2 от 31.03.2020 г., рассматриваемое помещение, 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
Адресный указатель	Вид фасада здания





Фото 7

Вход в помещение



Фото 8

Вид помещения 9-Н



Фото 9

Вид помещения 9-Н



Фото 10

Вид помещения 9-Н



Фото 11

Вид помещения 9-Н



Фото 12

Вид помещения 9-Н





Фото 13

Вид помещения 9-Н



Фото 14

Вид помещения 9-Н



Фото 15

Вид помещения 9-Н



Фото 16

Вид помещения 9-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:


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

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Малодетскоесельский пр., дом 38, литера А, пом. 9-Н.

Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
9-Н	Цокольный этаж	86,5	не используется	убавл	отдельная со двора	+	+	+	+

Выявлена перешлакировка. В ч.п. 6 ввд введена перегородка с дверным проёмом, в результате чего образовалось ещё одно помещение.

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

¹ «Евросандарт» - объект нежилого фонда пригоден в использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащён высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Оптимальное» - 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 (волосяные 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 конструкции, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполненными дверных проёмов; 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 задрожался, имеет отслоения и воздушы; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проёмов; 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; 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, повреждён, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проёмов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и штукатурке 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.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Технологический институт» находится на расстоянии 0,7 км от объекта оценки);
2. Вход отдельный со двора;
3. Состояние помещения - удовлетворительное;
4. Расположение на цокольном этаже многоквартирного дома;
5. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	4 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	55 491
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	4 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	46 243
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 320 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 280 000

