

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Смоленская, дом 3-5, лит. А, пом. 3-Н, 4-Н, площадь 88,9 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007520:2633, цокольный этаж.**

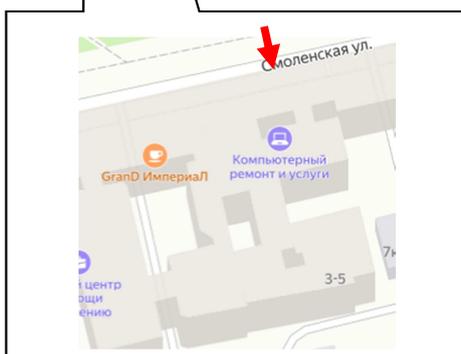
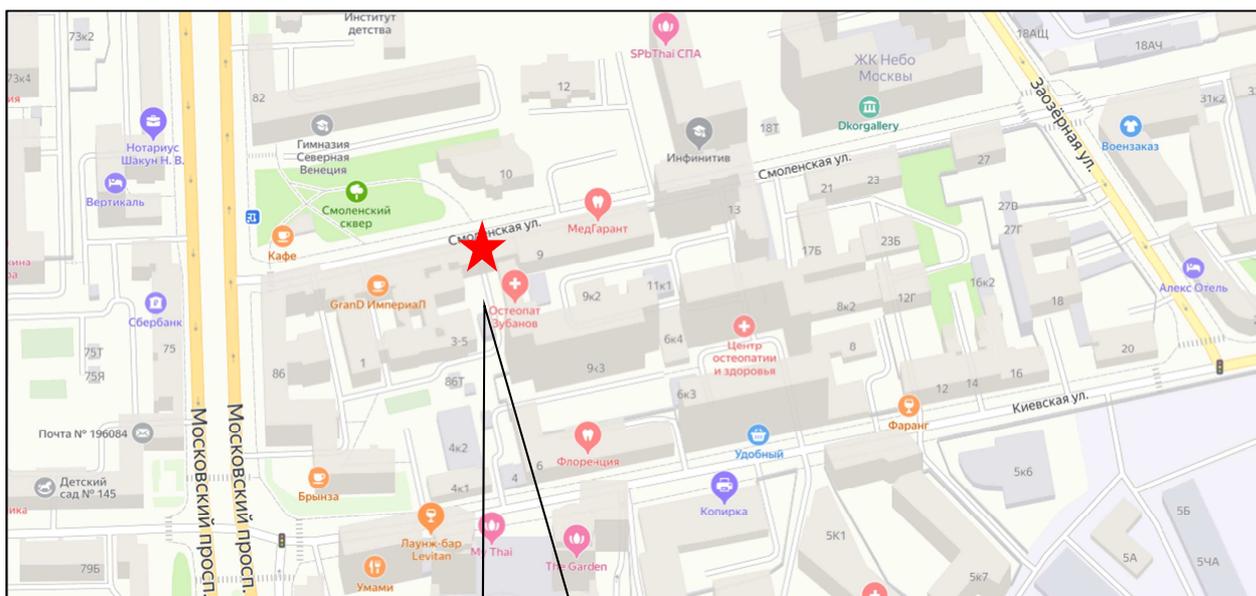
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.09.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 29.09.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Смоленская, дом 3-5, лит. А, пом. 3-Н, 4-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1 Локальное местоположение*

 – общий вход с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:14:0007520:2009
Материал	кирпич
Общая площадь, кв.м	5436,9
Состояние по осмотру	нормальное
Год постройки	1911
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	6
Наличие подвала/цоколя	цоколь, подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа <sup>1</sup>	нет данных
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, ул. Смоленская, дом 3-5, лит. А, пом. 3-Н, 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:14:0007520:2633
Общая площадь, кв. м	88,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна	5/ прямоугольные/ во двор
Вход	Общий с улицы
Высота пол – потолок (по документам)	2,72 м
Заглубление	-1,3 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Перепланировки отсутствуют

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	Здание, в котором расположен Объект

<sup>1</sup> Согласно визуальному осмотру

расположен объект оценки	оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. Смоленской, Московским пр., Киевской ул., Заозерной ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Смоленский сквер, гимназия «Северная Венеция», библиотека М-86, Детский сад № 145, кафе «GranD ИмперияЛ», стоматологическая клиника «МедГарант», курсы иностранных языков «Инфинитив», институт детства, почтовое отделение России, отделения банков «Сбербанк», «ВТБ» 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 отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Смоленской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м	440 м до ст. метро «Фрунзенская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Смоленская улица». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобуса № 50, маршрутных такси №№ К-213, К-25, К-3, К-350, К-36, троллейбусы №№ 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 № 78/001/004/2020-13089 от 06.02.2020 г. на рассматриваемое помещение зарегистрировано ограничение в виде – выявленный объект культурного наследия, обязательства по сохранению и содержанию объекта.

Согласно справке КГИОП № 01-25-26353/19-0-1 от 20.11.2019 г., рассматриваемое помещение относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Н.П. Зеленко».

Согласно справке МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 16583-5-1-2 от 04.12.2019 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Смоленская, дом 3-5, лит. А, пом. 3-Н, 4-Н, не является объектом гражданской обороны.



2.3.4. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Фасад здания, в котором расположен объект оценки</p>





Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Состояние подъезда, в котором находится помещение



Фото 9

Вход в помещение



Фото 10

Типичное состояние отделки



Фото 11

Типичное состояние отделки



Фото 12

Типичное состояние отделки





Фото 13

Типичное состояние отделки



Фото 14

Типичное состояние отделки



Фото 15

Типичное состояние отделки



Фото 16

Типичное состояние отделки



Фото 17

Типичное состояние отделки



Фото 18

Типичное состояние отделки



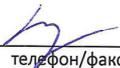
## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «25» сентября 2020 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Смоленская, д. 3-5, лит. А, пом. 3-Н, 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.
3-Н, 4-Н	Цокольный	88,9	не используется	удовл.	Обшит с линолеумом.	✓	✓	✓	✓

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик департамента оценки
ФИО	Нуреев Р.А.
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 заполнений 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 свободного назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Фрунзенская» находится на расстоянии 0,4 км от объекта оценки);
2. Расположение на цокольном этаже жилого здания;
3. Вход общий с улицы;
4. Высота потолков – 2,72 м;
5. Удовлетворительное состояние отделки;
6. На дату осмотра объект не используется;
7. 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:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	3 900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	43 870
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 250 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	36 558
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 510 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 290 000

