

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., дом 42/27, литера Б, помещение 14-Н, площадь 19,8 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001635:3552, 2 этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.09.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 24.09.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., дом 42/27, литера Б, помещение 14-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

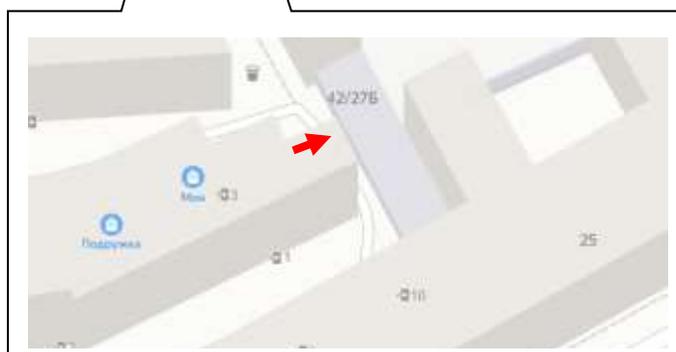
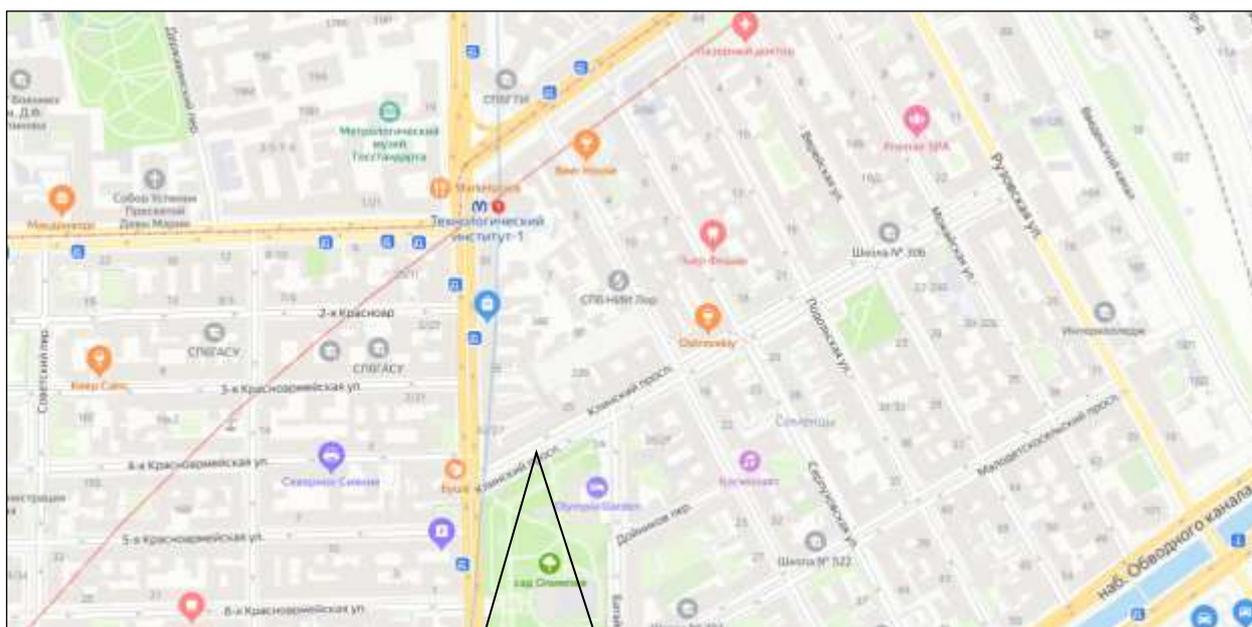


Рисунок 1 Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001635:3021
Материал	кирпич
Общая площадь, кв.м	156,9
Состояние по осмотру	нормальное
Год постройки	1899
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	2 (согласно данным сайта Реформы ЖКХ: https://reformagkh.ru/); 4 (согласно данным сайта Росреестра: https://rosreestr.gov.ru/)
Наличие подвала/цоколя	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, ¹ технического этажа	мансарда
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, Московский пр., дом 42/27, литера Б, помещение 14-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001635:3552
Общая площадь, кв. м	19,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	2
Состояние	Удовлетворительное ²
Окна	2
Вход	Общий вход со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,40 м
Заглубление	Нет
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к	В натуре не выделена

¹ Согласно визуальному осмотру

² Оценщик провел осмотр ближайшего окружения и здания, в котором расположен объект оценки. Доступ Оценщика для осмотра и фотофиксации внутреннего состояния объекта оценки не был обеспечен. В результате проведения осмотра, Оценщик смог сфотографировать только часть помещения ч.п. 1 в пом. 14-Н, состояние которого можно охарактеризовать как «нормальное». Однако, в связи с тем, что осмотреть все помещения объекта оценки Оценщику не удалось, далее в отчете состояние объекта принято как «удовлетворительное».

объекту	
Данные о перепланировках	Нет данных

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 Московским пр., Клинским пр., Бронницкой ул. и Загородным пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: сад Олимпия, Санкт-Петербургский НИИ уха, горла, носа и речи; ГБОУ Средняя общеобразовательная школа № 317, ГБОУ Средняя общеобразовательная школа № 307, СПбГУКИ, СПбГАСУ, школа ГБОУ № 5, ГБДОУ детский сад комбинированного вида № 151, ГБДОУ детский сад № 131 Центр развития ребёнка детский сад № 114, МЦБС Детская библиотека им. М. Ю. Лермонтова, магазин «Рив Гош», кондитерские «Север-Метрополь», «Буше»; столовые «Огонек», «Кушать подано», гостиница «Olympia Garden», банк «ОТП Банк», магазин «Фермер», аптеки «ГорЗдрав», «Озерки» 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 Московского пр. и Клинского пр.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Около 0,4 км до ст.м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки «Станция метро Технологический институт». 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 № 78/001/004/2020-71584 от 01.06.2020 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-9814/20-0-1 от 09.06.2020 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 1 (участок ОЗРЗ-1 (32)).

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
Подъездные пути	Подъездные пути





Фото 7

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 8

Фасад здания



Фото 9

Фасад здания



Фото 10

Адресный указатель



Фото 11

Общий вход со двора



Фото 12

Общий вход со двора



	
<p>Фото 13</p>	<p>Фото 14</p>
<p>Состояние подъезда, в котором находится помещение 14-Н</p>	<p>Состояние подъезда, в котором находится помещение 14-Н</p>
	
<p>Фото 15</p>	<p>Фото 16</p>
<p>Вход в помещение</p>	<p>Вид части помещения 1 помещения 14-Н</p>



2.3.5. Акт осмотра помещения:

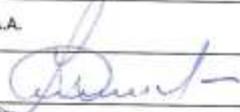
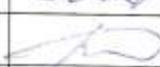
Акт контрольного осмотра помещения
от «24» сентября 2020 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Московский, д 42/27, литера Б, пом. 14-Н.

Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
14-Н	2	19,8	В настоящее время не используется	норм. (защита Ч.П. -)	общий двор	✓	✓	✓	✓

При осмотре присутствовал представитель ЖКБ «Коммунального района» жилищным МЗУ №1 Федорова О.С. (381) 06-11
В помещении влажность не урегулирована, кабели от входной двери отсутствуют.

Представитель ООО «Городской центр оценки»		Представитель	
Должность	Генеральный директор	Должность	Специалист ОАО «РАС»
ФИО	Локтионов А.А.	ФИО	Бондарев А.В.
Подпись		Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02, e-mail: info@gzo-spb.ru	Контакты	(381) 834-61-60

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

«Оптималь» - 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 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 (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 восстановления 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 продавливание через стены панелей; материал пола испорт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - ооа входит работы по зачистке и шпаклевке 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 0,4 км от объекта оценки);
2. Вход общий со двора;
3. Расположение на втором этаже многоквартирного дома;
4. 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)	1 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	60 606
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	50 505
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 080 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 320 000

