

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:

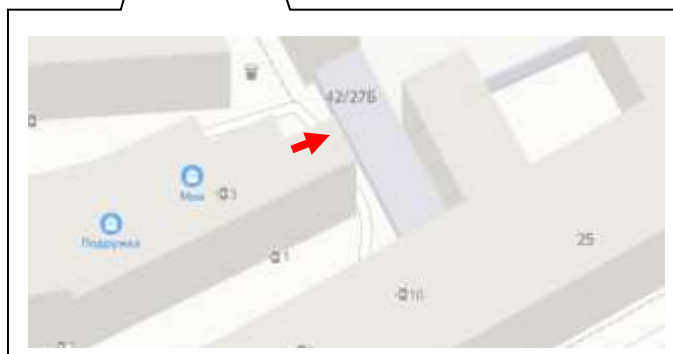
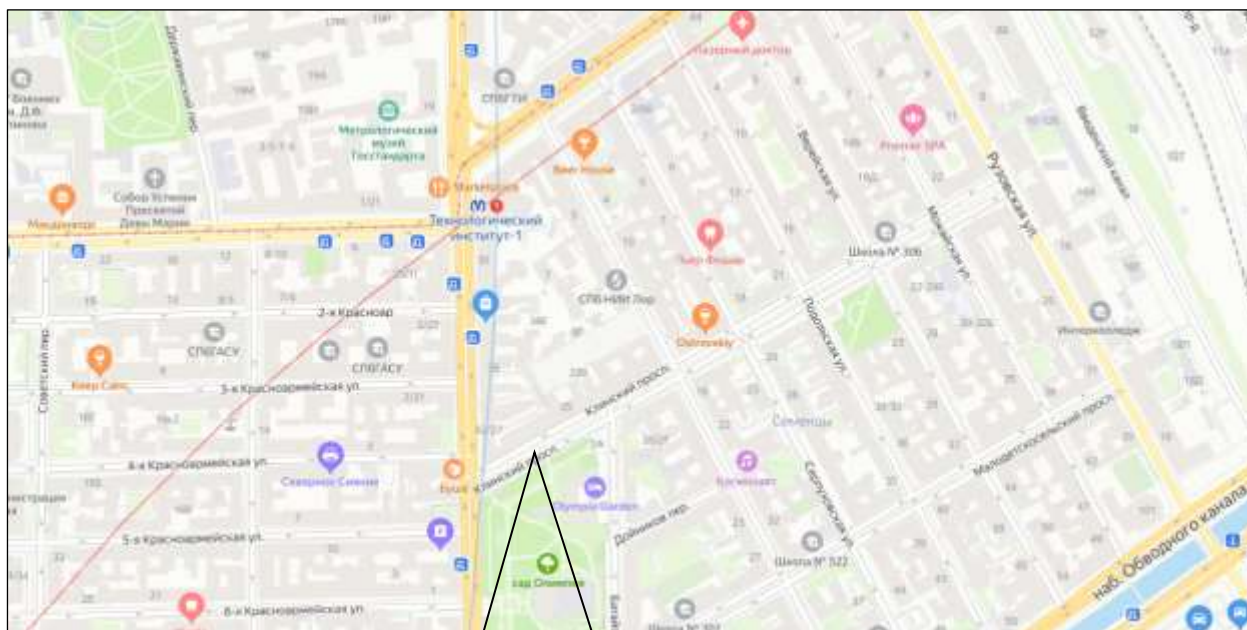



Рисунок 1 Локальное местоположение

 – 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, технического этажа ¹	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	Бондаров 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.

«Оптимально» - 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 чистовой отделкой» - 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

