

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., дом 20, литера А, помещение 45-Н, площадь 28,1 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001617:2300, цокольный этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 06.10.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 08.10.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., дом 20, литера А, помещение 45-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

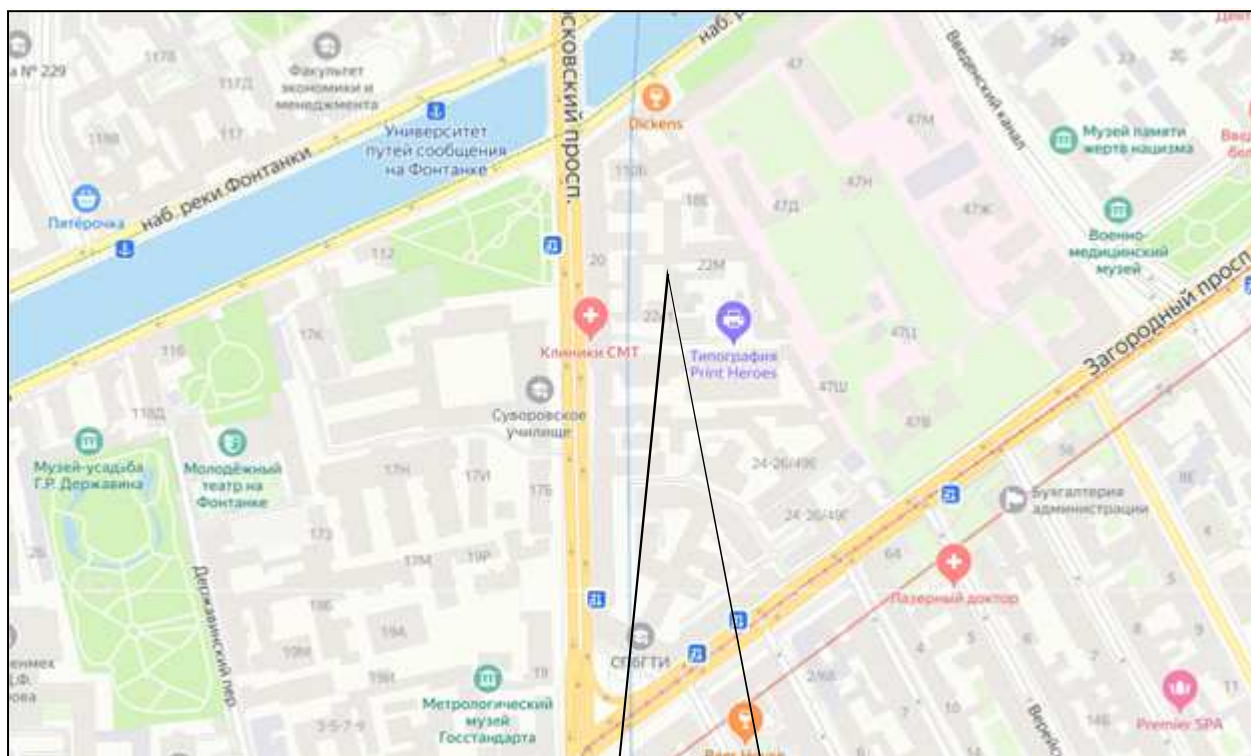
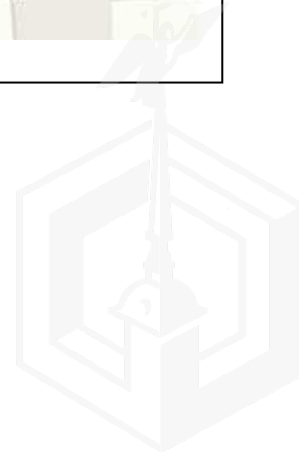


Рисунок 1 Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001617:2008
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	6975,4
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1829
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
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	г. Санкт-Петербург, Московский пр., дом 20, литера А, помещение 45-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001617:2300
Общая площадь, кв. м	28,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна	1
Вход	Отдельный вход со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,90 м
Заглубление	-0,01 м
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В ч.п. 1 установлена перегородка с дверным проемом. В ч.п. 1 в части ниши до перегородки, указанной на схеме, установлен дверной проем, а также заложен дверной проем в указанной на схеме перегородке. Внешние границы помещения не изменены.

	<p>Ниже представлен план с перепланировками.</p> 
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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., наб. реки Фонтанки, Загородным пр., Введенским кан.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Военно-медицинская академия имени С. М. Кирова, сквер Обуховской Больницы, СПбГТИ, ФГУП Всероссийский научно-исследовательский институт метрологии имени Д.И. Менделеева, Сад Маршала Говорова, пиццерия «Додо Пицца», Прачечная «Тритон», типография «Print Heroes», страховая компания «Капитал-Полис», медицинский центр «Клиника СМТ», ресторан «Две Палочки», ресторан «Marketplace» 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.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Около 0,5 км до ст.м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,4 км до остановки «Загородный проспект». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение К-115, К-3, К-213, К-350, К-36
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 № КУВИ-002/2020-19911702 от 11.09.2020 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-11527/20-0-1/2 от 03.07.2020 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:





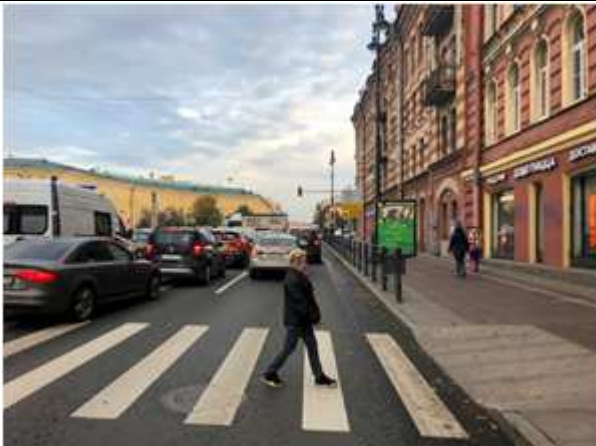

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути	Подъездные пути
	
Фото 5	Фото 6
Подъездные пути	Подъездные пути



Фото 7

Подъездные пути



Фото 8

Адресный указатель



Фото 9

Фасад здания



Фото 10

Вход в помещение



Фото 11

Вид помещения 45-Н



Фото 12

Вид помещения 45-Н





Фото 13

Вид помещения 45-Н



Фото 14

Вид помещения 45-Н



Фото 15

Вид помещения 45-Н



Фото 16

Вид помещения 45-Н



Фото 17

Вид помещения 45-Н



Фото 18

Вид помещения 45-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от «06» октября 2020 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Московский пр., дом 20, литера А, помещение 45-Н.

Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип ввода	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
45-Н	цоколь	28,1	не используется	удовл.	отдел. со двора	+	+	+	+

Визуально переключившись:

в т.п. 1 установлена перегородка с дверью проблем
в т.п. 1 в части ширины до перегородки, указанной на схеме установлена перегородка с дверью
в т.п. 1 в перегородке, указанной на схеме, зашит дверной проём

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник оценщика
ФИО	Григорьев А. В.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02, e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «Евросандарт» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с применением высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, сантехническим, пожарно-техническим и охранным 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.
«Нормально» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (колочные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения лакированной поверхности пола).
«Удовлетворительно» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устраненные с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкции, местные нарушения штукатурного слоя и швов; трещины в местах сопряжения перегородок с помещением перекрытия и заполнения дверных проемов; отслаивание штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и разлива liquids на плитках до в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения лакированной поверхности пола).
«Неудовлетворительно (требует ремонта)» – объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устраненные только с помощью капитального ремонта (не включенного в состав работ по восстановлению элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальной стене; сквозные 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, прибит, поврежден, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с не частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
«Под чистовую отделку» – сюда входят работы по зачистке и шлифовке стен, штукатурке, заливке и выравниванию пола, разводке электропроводки с установкой розеток и выключателей, установке оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установке радиаторов системы отопления, разводке 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 0,5 км от объекта оценки);
2. Вход в помещение - отдельный со двора;
3. Состояние помещения - удовлетворительное;
4. Расположение на цокольном этаже многоквартирного дома;
5. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение;
6. Небольшая площадь.

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)	2 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	71 174
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 666 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	59 312
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 800 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 200 000

