

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Захарова, дом 22 корпус 1, литера Б, помещение 11-Н, общая площадь 17,4 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008319:6811, 2 этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.11.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 13.11.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Захарова, дом 22 корпус 1, литера Б, помещение 11-Н, общая площадь 17,4 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008319:6811, 2 этаж.

2.1. Карта местоположения объекта:

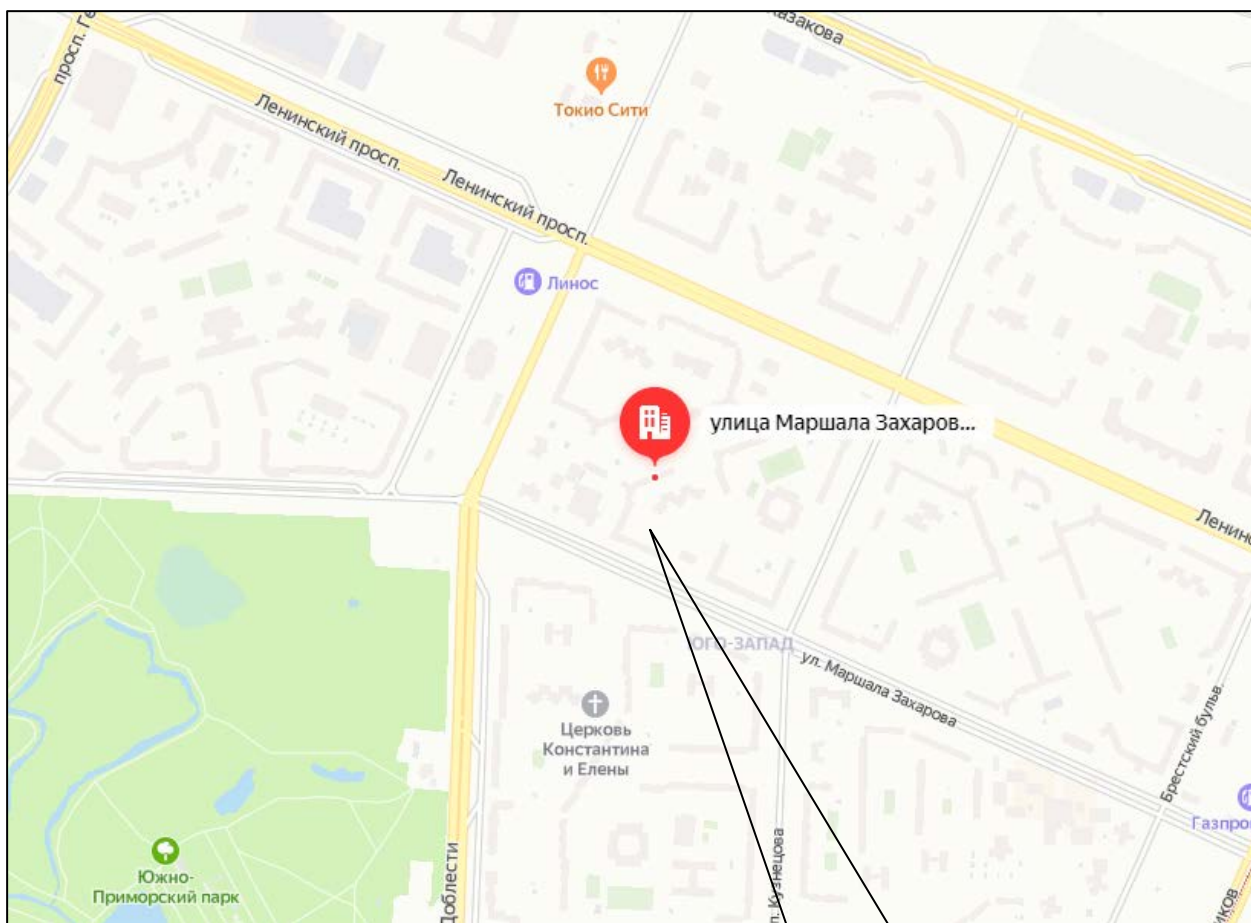


Рисунок 1 Локальное местоположение

 – общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:40:0008319:6374
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	4 763,5
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1985
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	16
Наличие подвала/цоколя	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Захарова, дом 22 корпус 1, литера Б, помещение 11-Н
Кадастровый номер объекта	78:40:0008319:6811
Общая площадь, кв. м	17,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	2 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна	1
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок (по документам)	Нет данных
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не жилое
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Выявлена перепланировка: в ч.п. 1 установлены перегородки с дверным проемом, образовав новую часть помещения. Наружные границы объекта не изменены.

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 Маршала Захарова ул., Доблести ул., Ленинским пр., Кузнецова пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ГБОУ Детский сад № 72, продуктовые супермаркеты «Дикси» и «Пятерочка», аптека «Шиповник», Центр хирургии «СМ клиника», Муниципалитет, школа № 375 пиццерия «Додо Пицца» 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 Маршала Захарова ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	Около 4,7 км до ст.м. «Проспект Ветеранов»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,23 км до остановки общественного транспорта «Доблести (Маршала Захарова ул.)». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 83, 160, маршрутных такси №№ К-43, К-235, К-242, К-306, К-333.
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 № 78/001/004/2020-68345 от 26.05.2020 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-13124/20-0-0 от 24.07.2020 г., рассматриваемое помещение, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.



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	Фасад здания





Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Вход в помещение



Фото 9

Вид помещения 11-Н



Фото 10

Вид помещения 11-Н



Фото 11

Вид помещения 11-Н



Фото 12

Вид помещения 11-Н





Фото 13

Вид помещения 11-Н



Фото 14

Вид помещения 11-Н



Фото 15

Вид помещения 11-Н



Фото 16

Вид помещения 11-Н



Фото 17

Вид помещения 11-Н



Фото 18

Вид помещения 11-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:


Акт контрольного осмотра помещения от «11» ноября 2020 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Захарова, дом 22 корпус 1, литера Б, помещение 11-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
11-Н	2	17,4	Нежилое	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

Выявлена перепланировка: в ч.п. 1 установлены перегородки с дверным проемом, образовав новую часть помещения. Наружные границы объекта не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Григорьев А. В.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ Градация состояния внутренней отделки помещений (основанная на статье 5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21 декабря 2005 г. № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург):

«**Вперестандарт**» - объект нежилого фонда пригоден и 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 выдутия; 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 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 заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«**Под чистовую отделку**» - сюда входят работы по зачистке и шпателька 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 (универсального) назначения:

1. Вход в помещение – общий со двора;
2. Состояние помещения - удовлетворительное;
3. Расположение на втором этаже многоквартирного дома;
4. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
5. Планировка, подходящая для размещения помещения свободного назначения.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	57 471
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	833 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	47 893
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 100 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	900 000

