

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:

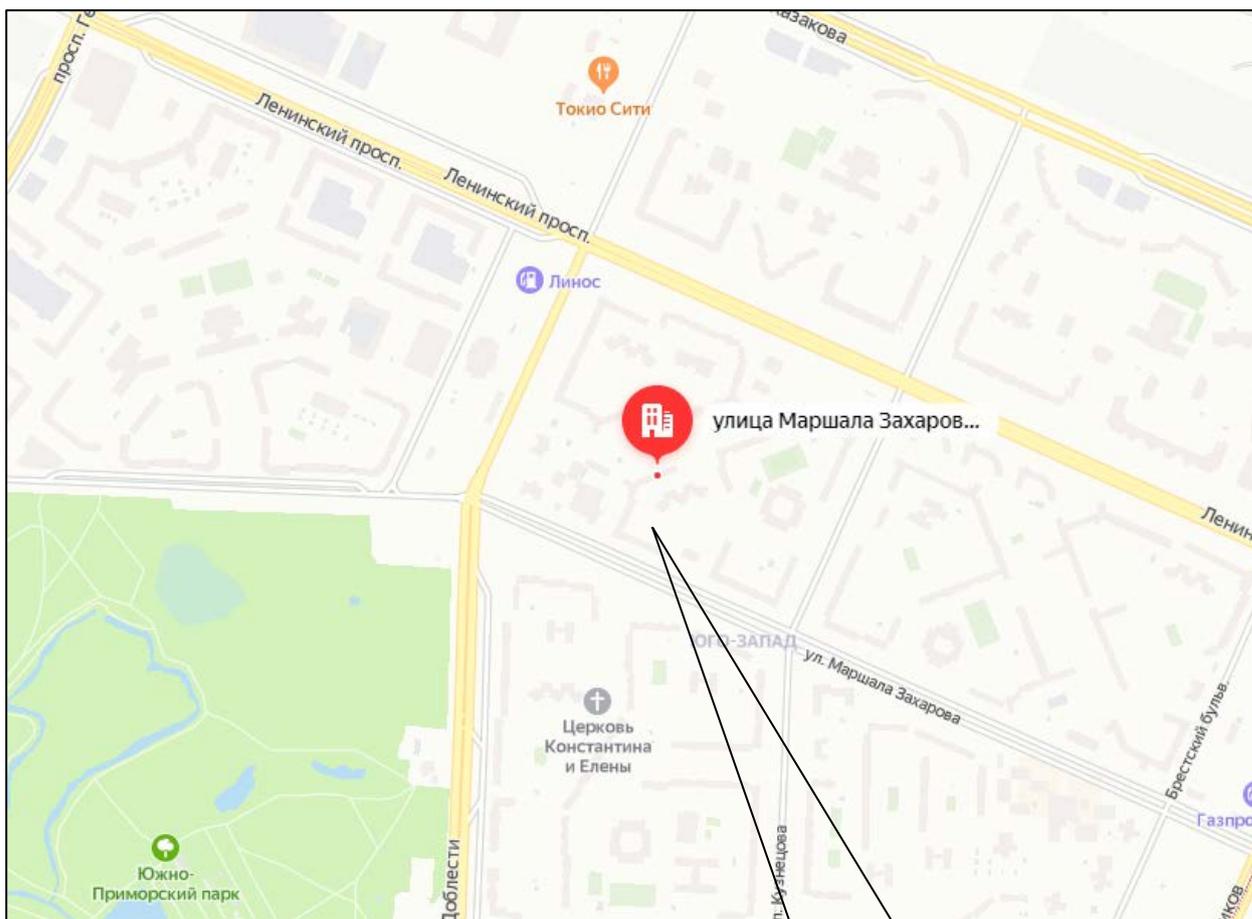


Рисунок 1 Локальное местоположение

 – общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

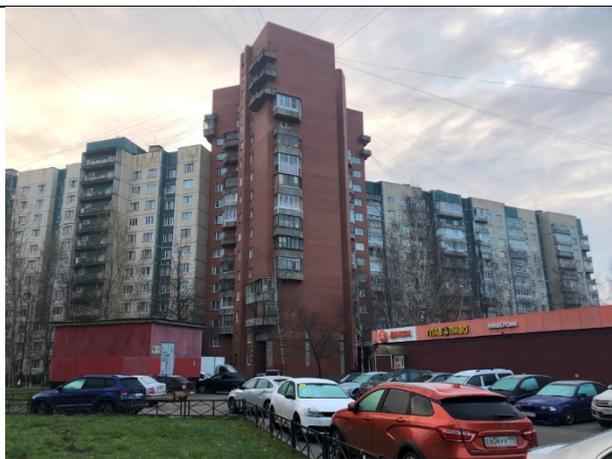


Фото здания

| | |
|---|--|
| 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» |

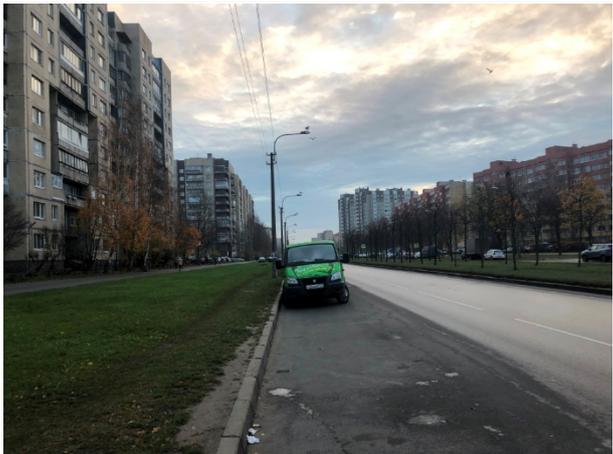
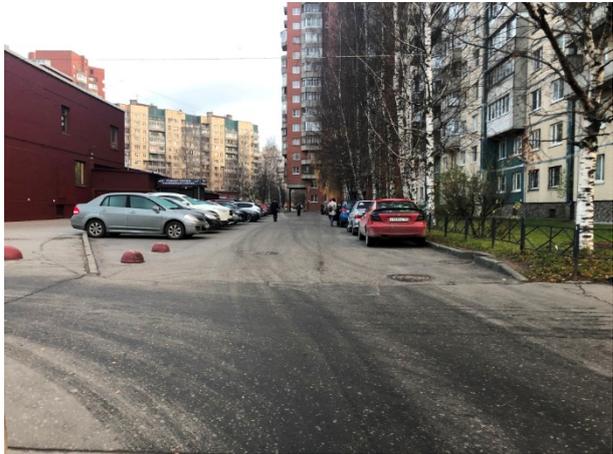
2.3.3. Обременения объекта:

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 |



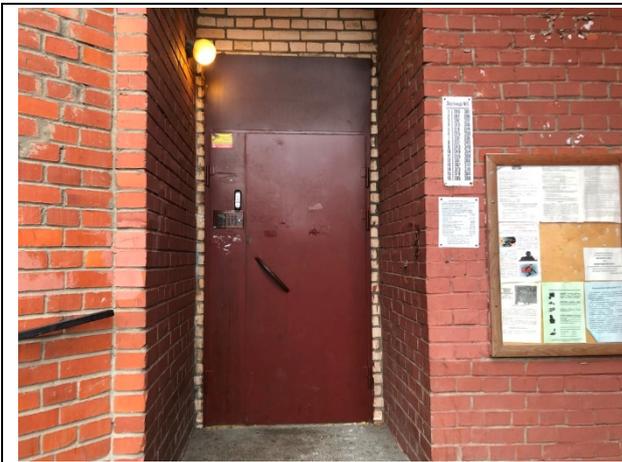


Фото 7

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 шпаклевка 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 |

