

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 105,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малодеткосельский пр., д. 29, лит. А, помещения 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 1 этаж.**

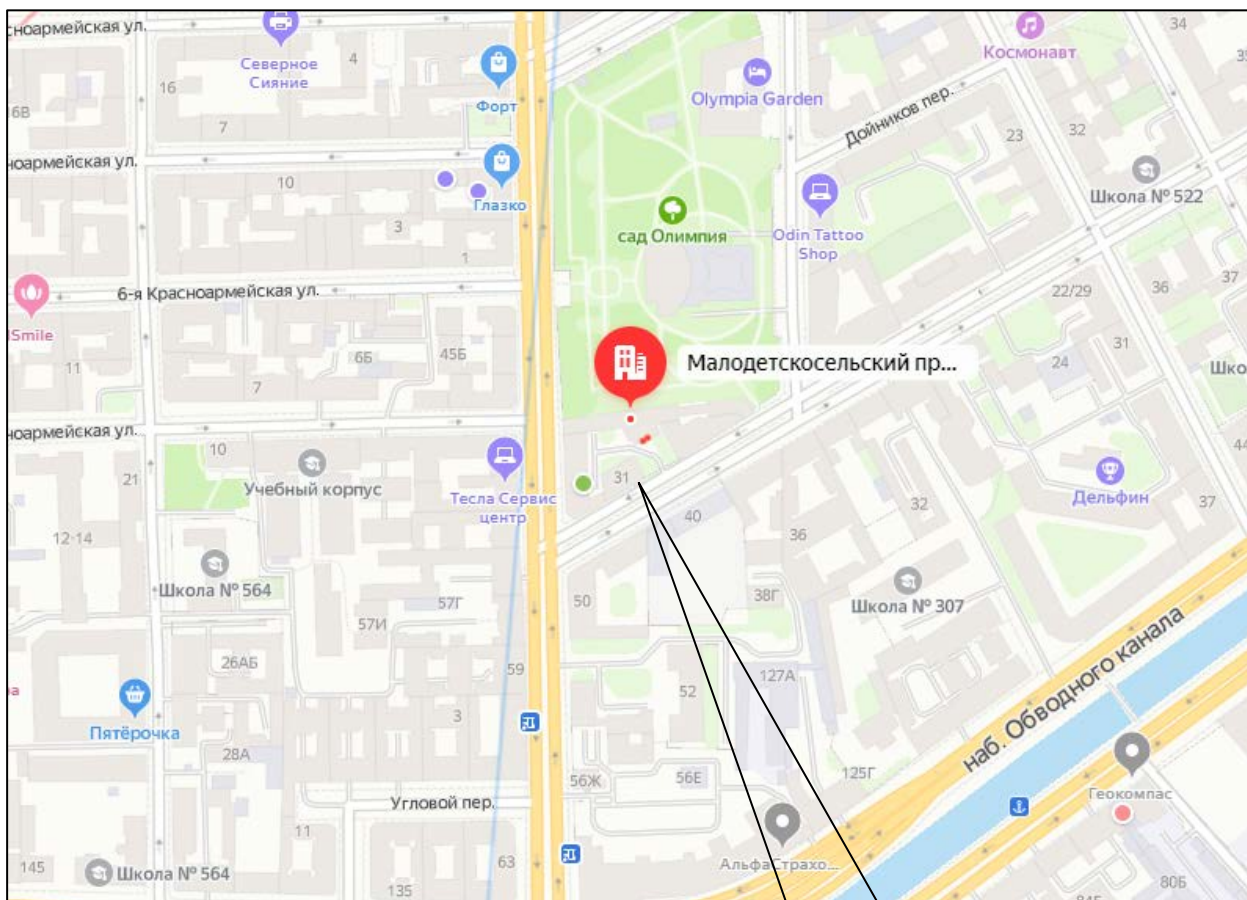
**1. Данные об отчете.**

- 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, Малодеткосельский пр., д. 29, лит. А, помещения 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-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	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001680:1010
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	2 263,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1953
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4
Наличие подвала/цоколя	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение

2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Малодетскосельский пр., д. 29, лит. А, помещения 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н
Кадастровые номера объекта	78:32:0001680:1067, 78:32:0001680:1068, 78:32:0001680:1069, 78:32:0001680:1070, 78:32:0001680:1071, 78:32:0001680:1072, 78:32:0001680:1073
Общая площадь, кв. м	105,2 кв.м, в том числе по помещению 3-Н – 4,2 кв.м, по помещению 4-Н – 33,3 кв.м, по помещению 5-Н – 14,5 кв.м, по помещению 6-Н – 11,5 кв.м, по помещению 7-Н – 21,2 кв.м, по помещению 8-Н - 10,7 кв.м, по помещению 9-Н – 9,8 кв.м
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна	9 окон, в том числе по помещению 3-Н – 1 окно, по помещению 4-Н – 2 окна, по помещению 5-Н – 1 окно, по помещению 6-Н – 1 окно, по помещению 7-Н – 2 окна, по помещению 8-Н - 1 окно, по помещению 9-Н – 1 окно
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок (по документам)	По помещению 3-Н – 3,9 м., по помещению 4-Н – 3,9 м., по помещению 5-Н – 3,02 м., по помещению 6-Н – 3,02 м., по помещению 7-Н – 3,02 м., по помещению 8-Н – 3,02 м., по помещению 9-Н – 3,02 м.
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 помещении 5-Н между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтирована перегородка. Наружные границы объекта не изменены

### 2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и административные помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Малодетскосельским пр, Московским пр., Клинским пр. Батайским пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: сад «Олимпия», аптека «Вита-Экспресс», магазин «Все для дома», продуктовые супермаркеты «Магнит», «ВкусВилл», магазин электроники «М.видео», школы №№ 5 и 307, детские сады №№154 и 159, 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 Малодетскосельский пр.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	Около 0,55 км до ст.м. «Технологический институт-2»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,25 км до остановки общественного транспорта «Набережная Обводного канала (Московский проспект)». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобуса № 50, троллейбусов №№ 15, 17, маршрутных такси №№ К-3, К-25, К-36, К-213, К-350
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выпискам из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №№ КУВИ – 002/2020-33637265 от 30.10.2020 г., КУВИ-002/2020-19843225 от 10.09.2020 г., КУВИ-002/2020-19754072 от 14.09.2020 г., КУВИ-002/2020-19755549 от 14.09.2020 г., КУВИ-002/2020-19753745 от 14.09.2020 г., КУВИ-002/2020-33637711 от 28.10.2020 г., КУВИ-002/2020-19772221 от 11.09.2020 г. на рассматриваемые помещения ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП №№ 01-25-16378/20-0-0 от 02.09.2020 г., 01-25-16403/20-0-0, от 02.09.2020 г., 01-25-16401/20-0-0 от 09.09.2020 г., 01-25-16405/20-0-0 от 09.09.2020 г., 01-25-16392/20-0-0 от 02.09.2020 г., 01-25-16378/20-0-0 от 09.09.2020 г., 01-25-16378/20-0-0 от 02.09.2020 г. рассматриваемые помещения, не относятся 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:

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Адресный указатель</p>	<p>Фасад здания</p>







Фото 7  
Общий вход со двора



Фото 8  
Коридор

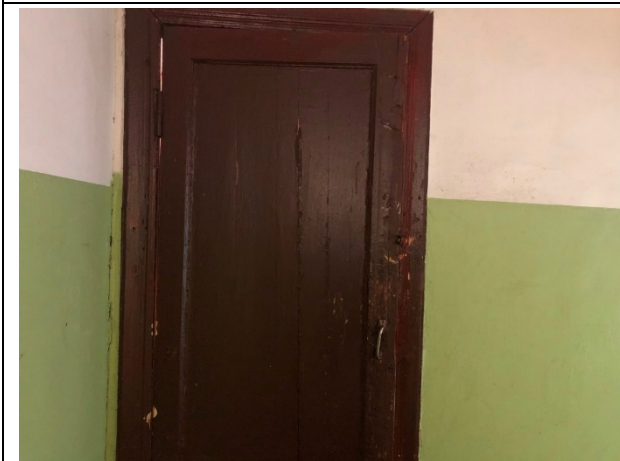


Фото 9  
Вход в помещение 3-Н



Фото 10  
Вид помещения 3-Н



Фото 11  
Вид помещения 3-Н

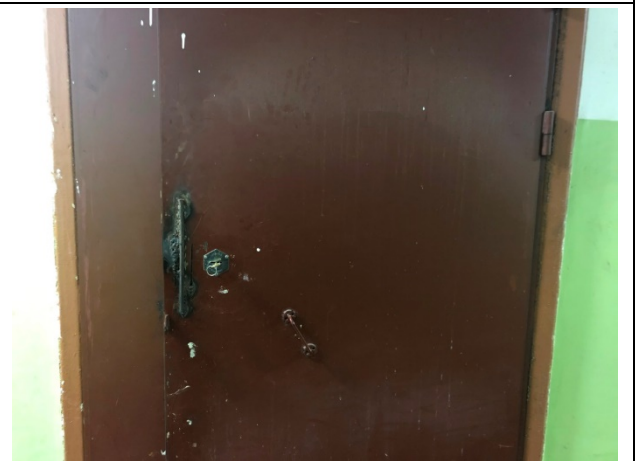


Фото 12  
Вход в помещение 4-Н





Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н



Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н



Фото 17

Вход в помещение 5-Н



Фото 18

Вид помещения 5-Н







Фото 19

Вид помещения 5-Н



Фото 20

Вход в помещение 6-Н



Фото 21

Вид помещения 6-Н



Фото 22

Вид помещения 6-Н



Фото 23

Вид помещения 6-Н

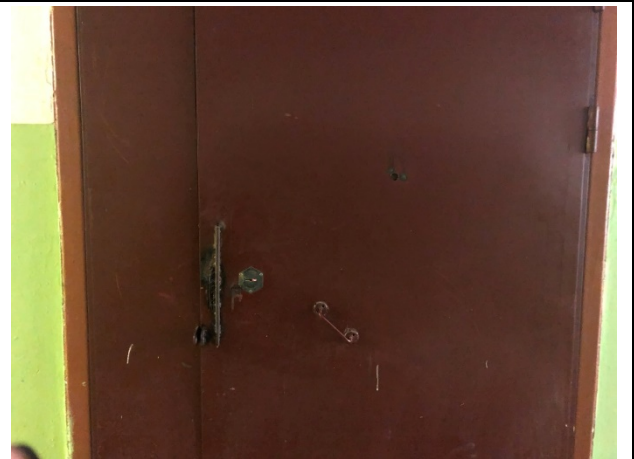


Фото 24

Вход в помещение 7-Н





Фото 25

Вид помещения 7-Н



Фото 26

Вид помещения 7-Н



Фото 27

Вход в помещение 8-Н



Фото 28

Вид помещения 8-Н



Фото 29

Вид помещения 8-Н



Фото 30

Вход в помещение 9-Н





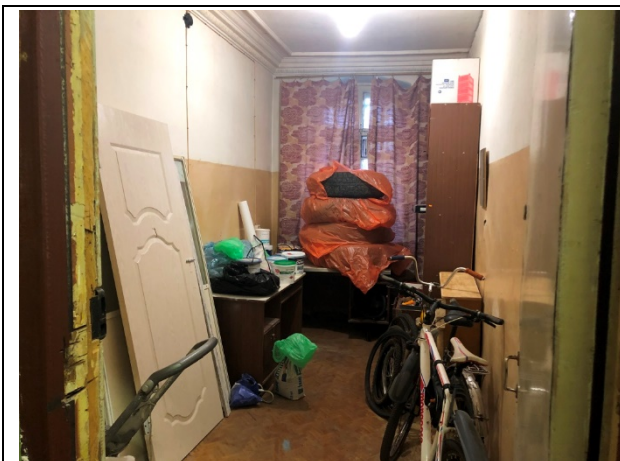


Фото 31

Вид помещения 9-Н



Фото 32

Вид помещения 9-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

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

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Малодетскосельский пр., д. 29, лит. А, помещения 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Площадь, кв.м	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
							Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	1	4,2	105,2	Нежилое	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+
4-Н	1	33,3								
5-Н	1	14,5								
6-Н	1	11,5								
7-Н	1	21,2								
8-Н	1	10,7								
9-Н	1	9,8								

Выявлена перепланировка в помещении 5-Н между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтирована перегородка. 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

<sup>1</sup> 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):

«Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к 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 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 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 чистоте и шпаклевка стен, штукатурка, замена и выравнивание пола, 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 оцениваемых объектов в качестве помещений свободного (универсального) назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Технологический институт-2» находится на расстоянии 0,55 км от объекта оценки);
2. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения - удовлетворительное;
4. Расположение на первом этаже многоквартирного дома;
5. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
6. Кабинетная планировка.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	6 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	57 034
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	5 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	47 529
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 600 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 400 000

В том числе:

№ п/п	Номер помещения	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, (руб. с учетом НДС)	Рыночная стоимость, (руб. без учета НДС)
1	3-Н	4,2	239 544	199 620
2	4-Н	33,3	1 899 240	1 582 700
3	5-Н	14,5	826 996	689 163
4	6-Н	11,5	655 894	546 578
5	7-Н	21,2	1 209 125	1 007 605
6	8-Н	10,7	610 266	508 555
7	9-Н	9,8	558 935	465 779

