

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу:
Санкт-Петербург, переулочек Нестерова, дом 9. лит. А, пом. 3-Н.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.01.2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 19.01.2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, переулочек Нестерова, дом 9. лит. А, пом. 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

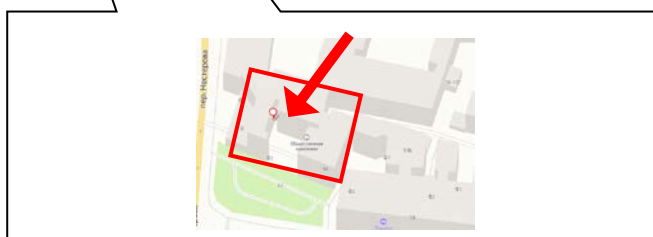
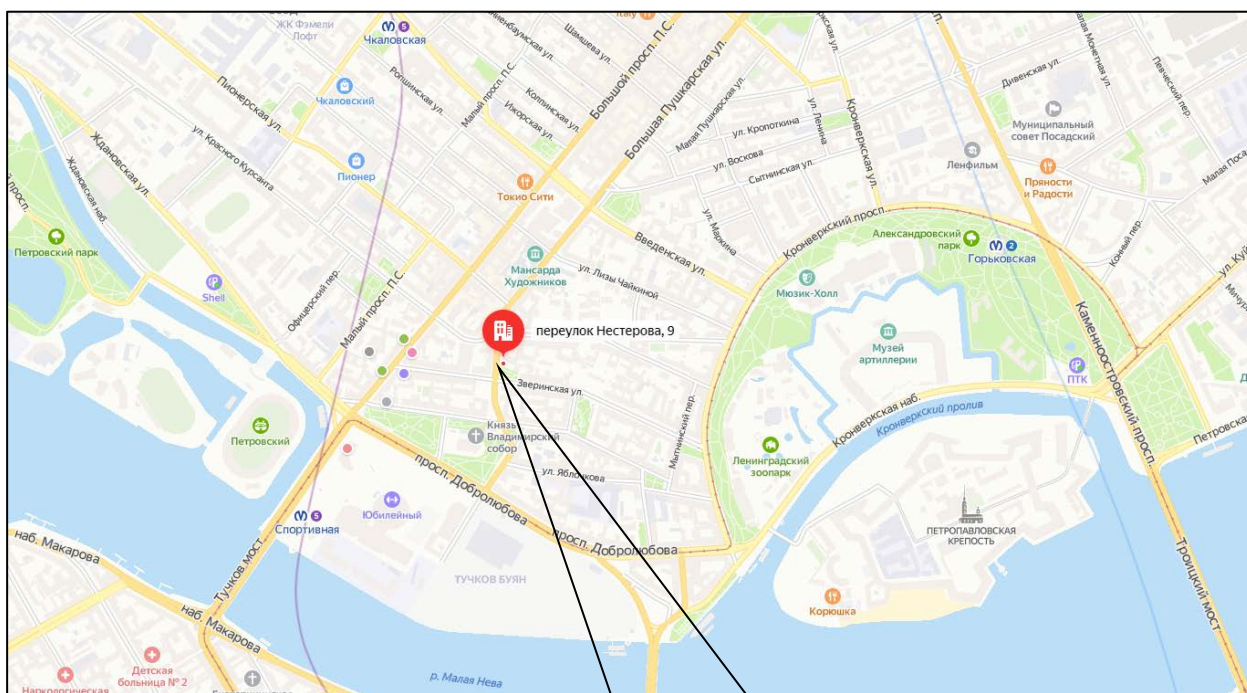


Рисунок 1 Локальное местоположение

➡ – 1 отдельный вход (со двора), 1 общий вход (со двора)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1910
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	8
Наличие подвала/цоколя	цокольный
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:07:0003046:2974
Общая площадь, кв. м	50,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	цокольный
Состояние	Удовлетворительное, требует проведения косметического ремонта
Окна	3/ прямоугольное/ во двор /деревянные двойные
Вход	1 отдельный со двора, 1 общий со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,81 м
Заглубление	- 0,3 м
Инженерные коммуникации	Электричество, канализация, теплоснабжение, водоснабжение.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате осмотра перепланировок не выявлено

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения, используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено пер. Нестерова, ул. Зверинской, Татарским пер., Мытнинским пер., Съезжинской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок,	В ближайшем окружении расположены: Общественная приемная Администрации

мусорных баков и т.д.)	района, Финансовый университет, Научно-технический центр Технологии и безопасности, Детский сад № 93, многоквартирные жилые дома, продуктовые магазины и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе 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 пер. Нестерова.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Около 0,53 км до ст.м. «Спортивная»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Переулок Талалихина». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 10, 128 маршрутных такси №№ К-10, К-127, К-149, К-175, К-30, К-32, троллейбусов №№ 1, 9, 31.
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 от 11.08.2020 г. № 78/001/005/2020-17774 на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-13118/20-0-1 от 04.08.2020 г., рассматриваемое помещение, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом И.Н. Бороздкина (с палисадником и металлической оградой). Дом». Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.



2.3.4. Фотографии объекта:



Фото 1

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 2

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны улицы



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Вид входа во двор (с улицы)





Фото 7

Вид здания со двора



Фото 8

Отдельный вход в помещение



Фото 9

Отдельный вход в помещение



Фото 10

Вид части помещения



Фото 11

Вид части помещения



Фото 12

Вид части помещения





Фото 13

Вид части помещения



Фото 14

Вид части помещения



Фото 15

Вид части помещения



Фото 16

Вид части помещения



Фото 17

Вид части помещения



Фото 18

Вид части помещения





Фото 19

Вид части помещения



Фото 20

Вид части помещения



Фото 21

Вид части помещения



Фото 22

Вид части помещения



Фото 23



Фото 24



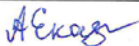
2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «18» января 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, пер. Нестерова, дом 9, литера А, помещение 3-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.
3-Н	Цокольный	50,2	Нежилое	Удовлетворительное, требует косметического ремонта	Отдельный со двора	+	+	+	+

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Андреева Е. Г
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»):

«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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят 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 «Спортивная» находится на расстоянии 0,53 км от объекта оценки);
2. Расположение в цокольном этаже 8-ми этажного многоквартирного жилого дома;
3. Наличие отдельного входа;
4. Планировка, подходящая для размещения помещений объектов сферы услуг, офисных и торговых объектов;
5. Наличие полного инженерно-технического обеспечения.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 300 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 960 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	65 737
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	78 884

