

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., дом 149а, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 107,9 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007618:2672, 1 этаж**

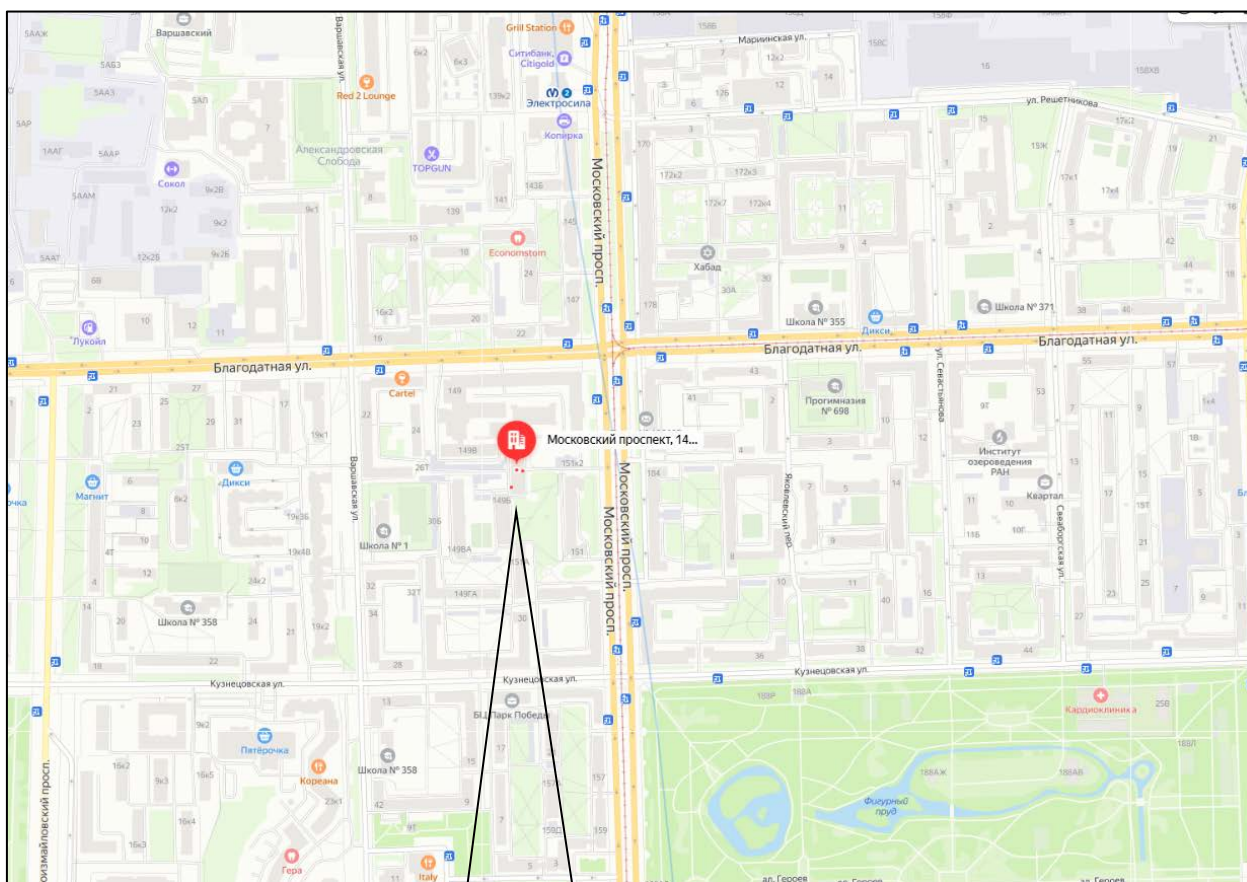
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 07.06.2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., дом 149а, литера А, помещение 11-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** – общий вход со двора, **→** – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



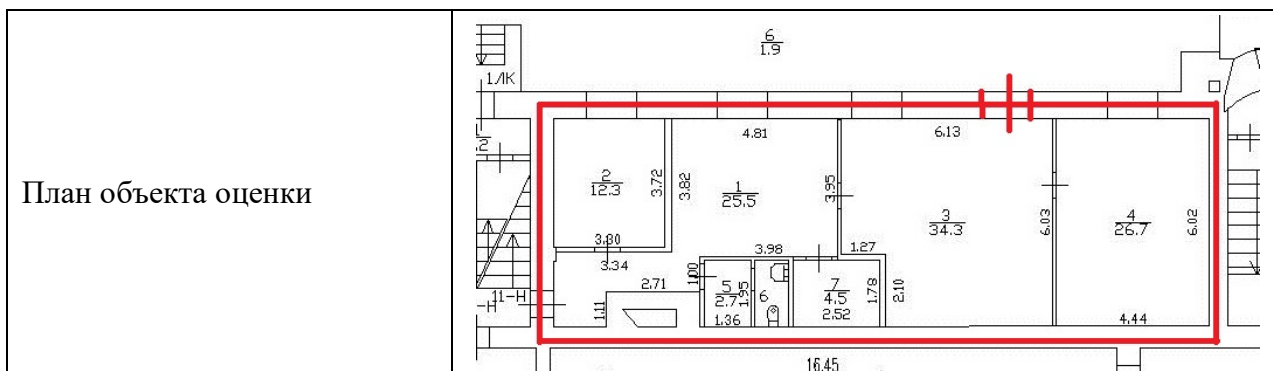
Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:14:0007618:2007
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	5 003,7- по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1952
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя (согласно Ведомости помещений и их площадей от 17.06.2009 г.)	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно Ведомости помещений и их площадей от 17.06.2009 г.)	Чердак
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Московский пр., дом 149а, литера А, помещение 11-Н
Кадастровый номер объекта	78:14:0007618:2672
Общая площадь, кв. м	107,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	4 окна (направленность во двор)
Вход	Общий вход со двора, отдельный вход со двора
Высота пол – потолок (по Ведомости помещений и их площадей от 17.06.2009 г), м	3,15
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	в ч.п. 3 на месте оконного проёма оборудован отдельный вход в помещение



### 2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Московским пр., Благодатная ул., Варшавская ул., Кузнецовская ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Школа №1, Фспо Гуап, Санкт-Петербургский университет ГПС МЧС России, продуктовые магазины «Красное&Белое», «ВкусВилл», «Белорусский дворик», Ресторан «Mozzarella Bar», кафе «Питер», спортплощадка, ЖКС № 2
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Московского пр. и Кузнецовской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,7 км до ст. м. «Электросила»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,25 км до остановок общественного транспорта «Благодатная улица / Университет МЧС», «Варшавская улица» и «Кузнецовская улица». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 3, 26, 50, 22, 27, 50, 36, 64, троллейбусов №№ 24, 26, 17, 44, маршрутных такси №№ К-17, К-44, К-213, К-226, К-3, К-350.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-16115664 от 25.02.2021 г., на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-2817/21-0-1 от 05.04.2021 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (14)05).

2.3.4. Фотографии объекта:



Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение

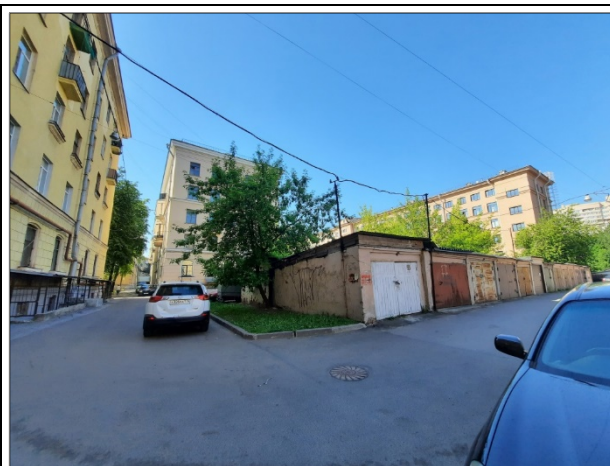


Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение

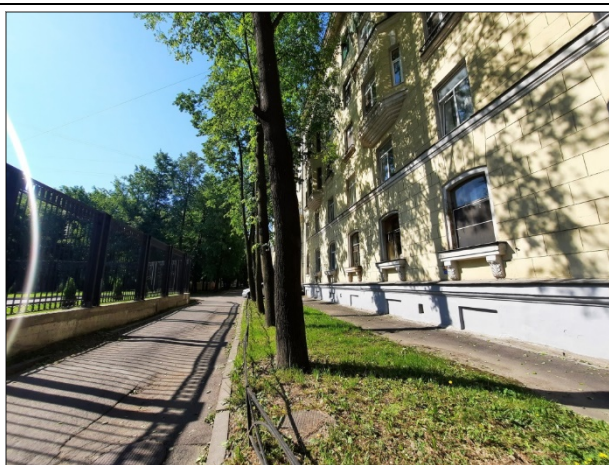


Фото 3

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 4

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 5

Фасад здания



Фото 6

Фасад здания со двора





Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Отдельный вход в помещение



Фото 9

Вид помещения 11-Н (ч.п. 4)



Фото 10

Вид помещения 11-Н (ч.п. 3)



Фото 11

Вид помещения 11-Н (общий вход)



Фото 12

Вид помещения 11-Н (ч.п. 6)





Фото 13

Вид помещения 11-Н (ч.п. 5)



Фото 14

Вид помещения 11-Н (ч.п. 7)

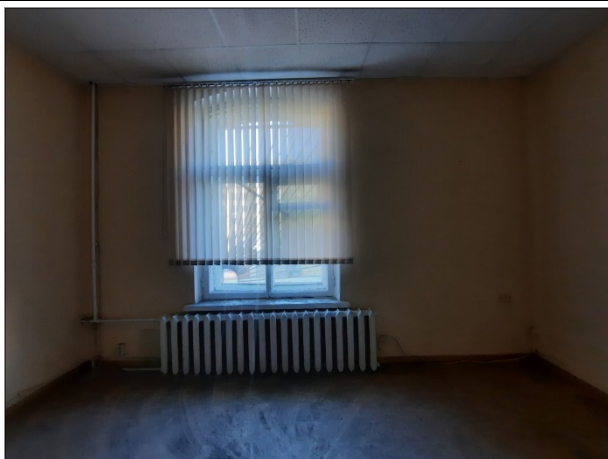


Фото 15

Вид помещения 11-Н (ч.п. 2)



Фото 16

Вид помещения 11-Н (ч.п. 1)



Фото 17

Вид из окна



Фото 18

Вид помещения 11-Н (ч.п. 3)





Фото 19

Вид помещения 11-Н (ч.п. 3)



Фото 20

Вид помещения 11-Н (ч.п. 2)



Фото 21

Вид помещения 11-Н (ч.п. 1)



Фото 22

Вид помещения 11-Н (ч.п. 1)



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:


### Акт контрольного осмотра помещения от «07» июня 2021 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Московский пр., дом 149а, литера А, помещение 11-Н.

#### Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
11-Н	1 этаж	107,9	Не используется	Нормальное	Отдельный со двора, общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:  
- в ч.п. 3 на месте оконного проёма оборудован отдельный вход в помещение

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

<sup>1</sup> «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 повреждения покрытий стен и 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; отслаивание штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 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.  
«Под чистовую отделку» - сюда входит работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурки, 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, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве офиса:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Электросила» находится на расстоянии 0,7 км от объекта оценки);
2. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
3. Расположение объекта на 1 этаже многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – общий вход со двора, отдельный вход со двора;
5. Состояние помещений – удовлетворительное;
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
7. На дату оценки объект не используется.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения под офис.

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	8 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	75 070
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	6 750 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	62 558
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 290 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 910 000

