

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, дом 19, литера А,
помещение 16-Н, общая площадь 12,2 кв. м.,
кадастровый номер 78:15:0008035:1401, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 08.06.2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
пр. Стачек, дом 19, литера А, помещение 16-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

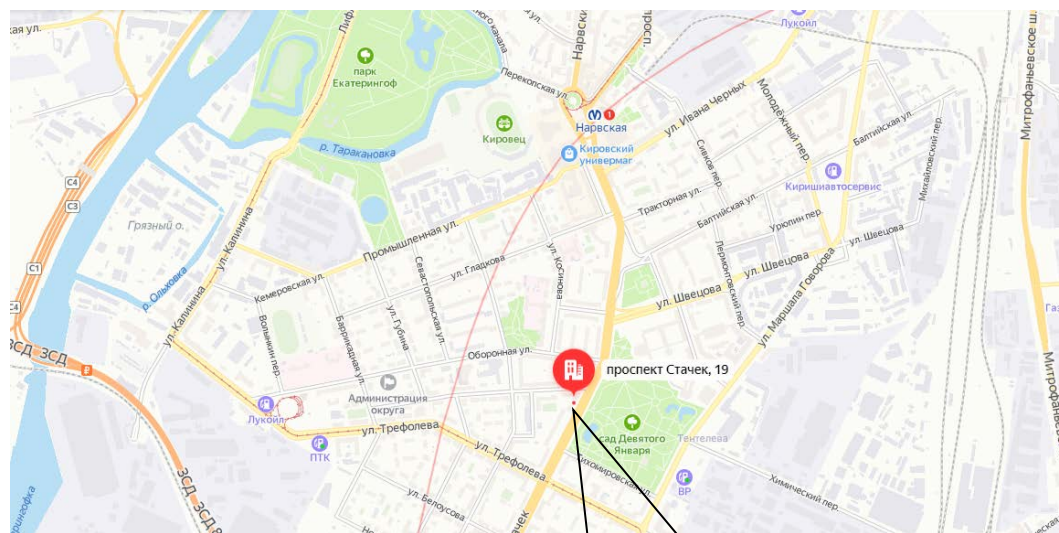


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:15:0008035:1007
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	6 079,9 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1951
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	7
Наличие подвала/цоколя (согласно данным Росреестра https://rosreestr.gov.ru)	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно данным Росреестра https://rosreestr.gov.ru)	Нет
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, пр. Стачек, дом 19, литера А, помещение 16-Н
Кадастровый номер объекта	78:15:0008035:1401
Общая площадь, кв. м	12,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	1 окно (направленность во двор)
Вход	Общий вход со двора
Высота пол – потолок (по Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.03.2021 г), м	3,2
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Используется в качестве жилого объекта
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Между ч.п. 1 и ч.п. 3 демонтирована перегородка с дверью; - В ч.п. 3 установлена душевая кабина.
План объекта оценки	

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 ул. Зои Космодемьянской, пр. Стачек, Турбинной ул., ул. Трефолева.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школа № 381, Сад Девятого Января, Ушаковский сквер, Городская больница № 14, ГБУЗ городская поликлиника № 23, Детское поликлиническое отделение № 21, Детский драматический театр у Нарвских ворот, Муниципальный совет образования Нарвский округ и пр.
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 нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Зои Космодемьянской
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,0 км от ст. м. «Нарвская» (12 мин пешком)
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Администрация Кировского района». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 2, 66, 73, маршрутных такси №№ К-169, К-195, К-2, К-20, К-306, К-404, К-66.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта: не зарегистрировано.

2.3.4. Фотографии объекта:




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





Фото 7

Вид на общий вход со двора



Фото 8

Состояние подъезда



Фото 9

Входная дверь в объект оценки



Фото 10

Вид помещения 16-Н



Фото 11

Вид помещения 16-Н



Фото 12

Вид помещения 16-Н





Фото 13

Вид помещения 16-Н



Фото 14

Вид помещения 16-Н



Фото 15

Вид помещения 16-Н



Фото 16

Вид помещения 16-Н



Фото 17

Вид помещения 16-Н



Фото 18

Вид помещения 16-Н





Фото 19

Вид помещения 16-Н



Фото 20

Вид из окна



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «08» июня 2021 г.

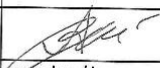
Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 19, литера А, помещение 16-Н.

Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
16-Н	1 этаж	12,2	Используется в качестве подсобного помещения	Нормальное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Между ч.п. 1 и ч.п. 3 демонтирована перегородка с дверью;
- В ч.п. 3 установлена душевая кабина.

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 «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 (волосяные 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, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного назначения:

1. Близость метро (ближайшие станции метрополитена 1,0 км от ст. м. «Нарвская» (12 мин пешком));
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение объекта на 1 этаже многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – общий вход со двора;
5. Состояние помещений – нормальное;
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
7. На дату оценки объект используется в качестве помещения жилого назначения.

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. с учетом НДС)	1 230 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	100 820
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 025 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	84 016
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 107 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 353 000

