

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 16, корпус 1, литера А, помещение 40-Н, общая площадь 76,4 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007685:3304, 1 этаж**

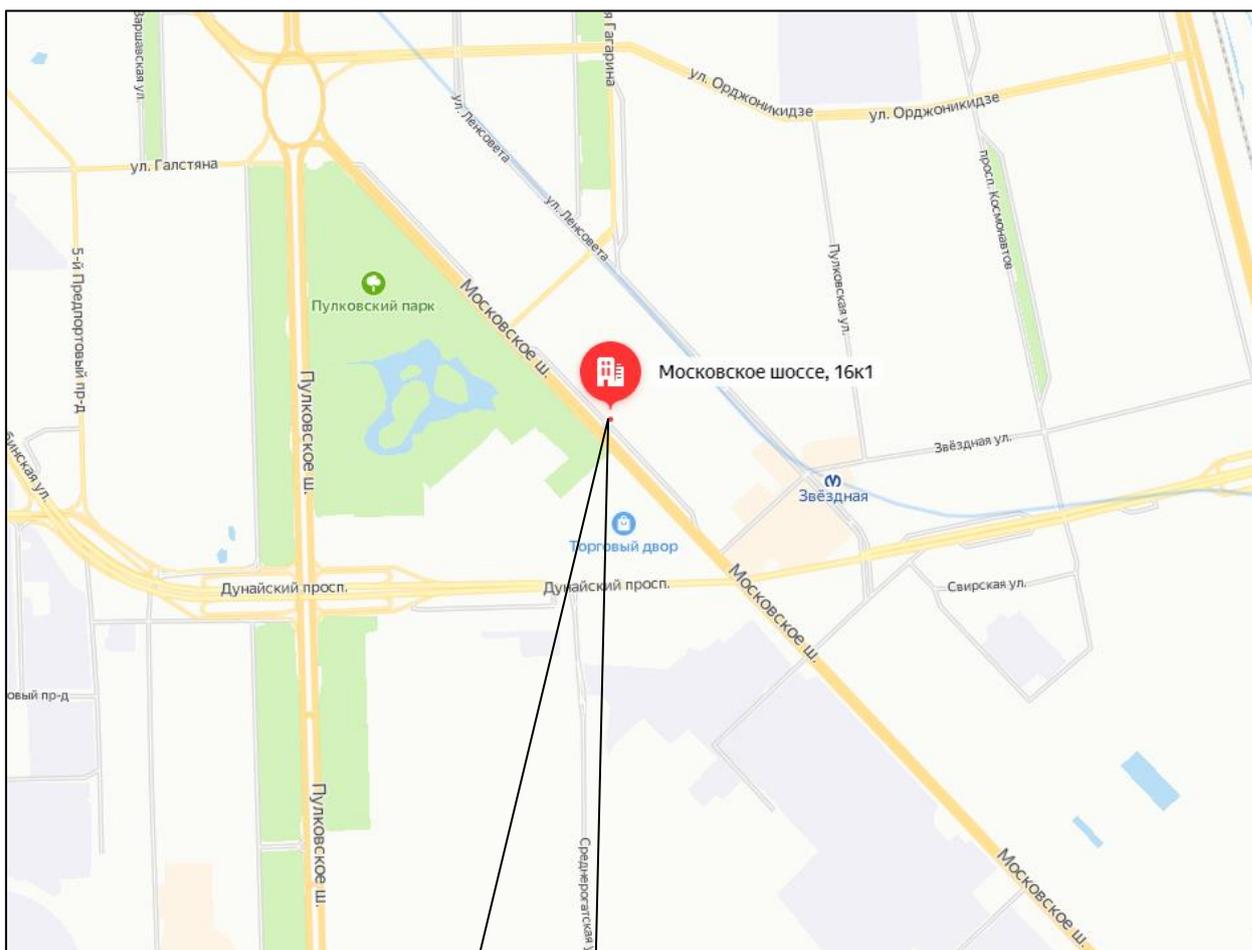
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.08.2021.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 16, корпус 1, литера А, помещение 40-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

-  – отдельный вход с улицы
-  – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



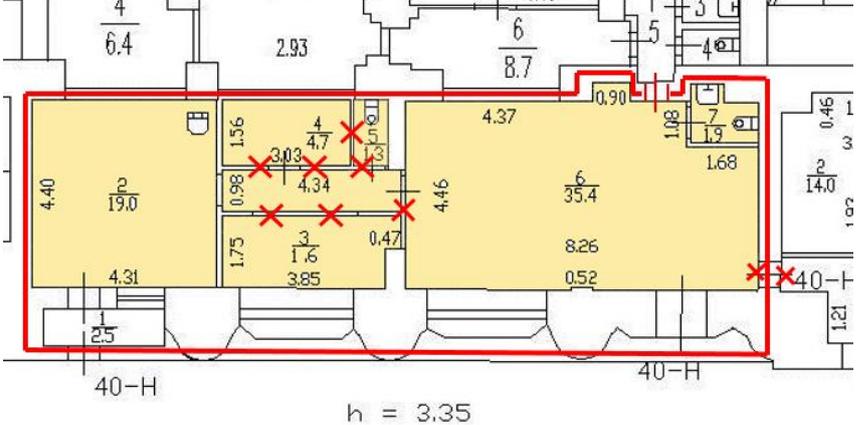
Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:14:0007685:2006
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	18 454,4 кв. м - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1938
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	10
Наличие подвала/цоколя	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта Реформа ЖКХ ( <a href="https://www.reformagkh.ru">https://www.reformagkh.ru</a> )

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 16, корпус 1, литера А, помещение 40-Н
Кадастровый номер объекта	78:14:0007685:3304
Общая площадь, кв. м	76,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 окна (направленность на улицу)
Вход	2 отдельных с улицы, 1 общий со двора
Высота пол – потолок, м	3,35
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра были обнаружены следующие перепланировки: вход в пом. 40-Н с пом. 17ЛК зашит, на площади 17ЛК оборудовано офисное помещение; установлен дверной проем между ч. п. 6 пом. 40-Н и ч. п. 5 пом. 41-Н, в результате чего образован общий вход со двора; демонтированы перегородки между ч. п. 3, 4, 5 и 6. Наружные границы объекта не изменены
План объекта оценки	

### 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 Московским ш., просп. Юрия Гагарина, ул. Ленсовета, Звездной ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Пулковский парк, МРЭО ГИБДД № 3, СПб ГБУ КЦСОН, школа № 519, детский сад № 7, торговые центры «Континент» и «Торговый двор» продуктовый магазин «Пятерочка», ресторан «ВАНРОМА» 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 отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Московского шоссе
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,9 км до ст. м. «Звездная»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 100 м. до остановки общественного транспорта «Московское шоссе». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение, автобуса № 64, маршрутного такси № К-347.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-80615995 от 01.07.2021, на рассматриваемое помещение зарегистрированы прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

Согласно справке КГИОП № 01-25-19584/20-0-1 от 14.10.2020, объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 16, к. 1, лит. А является выявленным объектом культурного наследия «Здание 2», входящим в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома Мясокомбината (2 здания)».

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>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Фасад здания с улицы</p>	<p>Фасад здания с улицы</p>





Фото 7

Фасад здания с улицы



Фото 8

Фасад здания с улицы



Фото 9

Фасад здания с улицы



Фото 10

Вид на окна помещения 40-Н



Фото 11

Адресный указатель



Фото 12

Вид на отдельный вход с улицы





Фото 13

Вид помещения 40-Н



Фото 14

Вид помещения 40-Н



Фото 15

Вид помещения 40-Н



Фото 16

Вид помещения 40-Н



Фото 17

Вид помещения 40-Н



Фото 18

Вид помещения 40-Н





Фото 19

Вид помещения 40-Н



Фото 20

Вид помещения 40-Н



Фото 21

Вид помещения 40-Н



Фото 22

Вид помещения 40-Н



Фото 23

Вид помещения 40-Н



Фото 24

Вид помещения 40-Н





Фото 25

Вид помещения 40-Н



Фото 26

Вид помещения 40-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «17» августа 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 16, корпус 1, литера А, помещении 40-Н

2. 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.
40-Н	1	76,4	не используется	удовлетворительное	2 отдельных с улицы, 1 общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра были обнаружены следующие перепланировки: вход в пом. 40-Н с пом. 17ЛК зашит, на площади 17ЛК оборудовано офисное помещение; установлен дверной проем между ч. п. 6 пом. 40-Н и ч. п. 5 пом. 41-Н, в результате чего образован общий вход со двора; демонтированы перегородки между ч. п. 3, 4, 5 и 6. Наружные границы объекта не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Тараканов А.В.
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 (волоосные 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 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. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение объекта на 1-м этаже;
3. Вход в помещение – 2 отдельных с улицы, 1 общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. 3 больших витринных окна на улицу;
6. Высота потолков – 3,35 м;
7. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 830 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	115 576
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	7 358 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	96 313
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 947 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	9 713 000

