

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Бронницкая ул., дом 20, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 12,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001683:1218, 1 этаж**

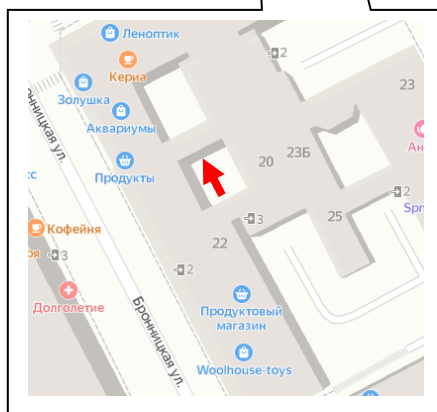
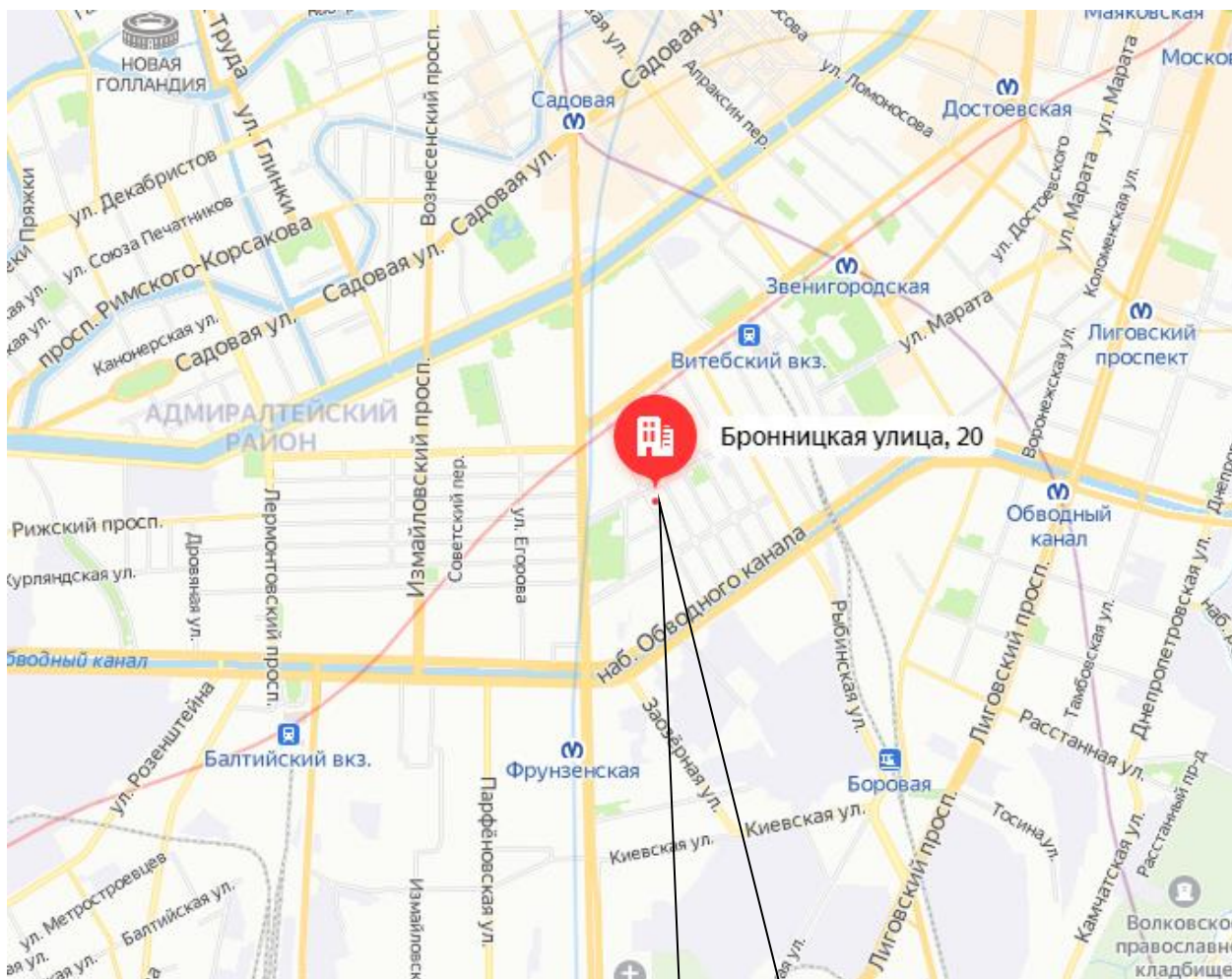
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.10.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Бронницкая ул., дом 20, литера А, помещение 1-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

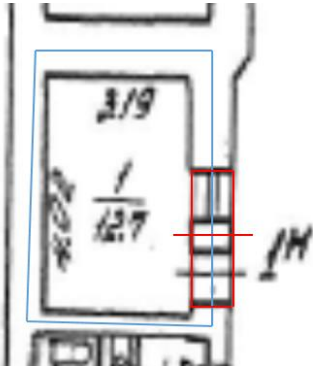
|   |   |
|---|---|
| Тип здания  | Многokвартирный дом   |
| Кадастровый номер   | 78:32:0001683:1214  |
| Материал  | Кирпичный   |
| Общая площадь, кв. м                                      | 1 124,6 кв. м - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )  |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное  |
| Год постройки   | 1901  |
| Год последнего капитального ремонта                       | н/д   |
| Этажность (в том числе подземная)                         | 6   |
| Наличие подвала/цоколя                                    | н/д   |
| 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, Бронницкая ул., дом 20, литера А, помещение 1-Н  |
| Кадастровый номер объекта          | 78:32:0001683:1218   |
| Общая площадь, кв. м               | 12,7   |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | 1 этаж   |
| Состояние                          | неудовлетворительное   |
| Окна (количество, направленность)  | Окно объединено с дверным проемом (направленность во двор)   |
| Вход                               | Отдельный вход со двора  |
| Высота пол – потолок, м            | 2,88 – по данным Приложения 1 Протокола № 06 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге |
| Инженерные коммуникации            | Электроснабжение, теплоснабжение (согласно визуального осмотра) <sup>1</sup>   |
| Текущее использование              | Не используется  |

<sup>1</sup> Внешних признаков наличия коммуникаций (канализации и водоотведения), а также точек подключения к ним, при осмотре не обнаружено. Согласно письму от Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-327/21-0-1 от 15.04.2021 возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения на объекте имеется.

|   |  |
|---|--|
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена   |
| Данные о перепланировках                        | В результате проведения визуального осмотра установлено: вход в помещение объединен с оконным проемом, в результате чего был расширен вход в помещение |
| 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 Клинским просп., Серпуховской ул., Малодетскосельским просп. и Бронницкой ул.   |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: сквер Лидии Клемент, сад Олимпия, кофе «Три Богатыря», «Керия», «Огонек», «Наша кухня» «Old Friends», ресторан «Ostrovskiy», ФГБУН институт проблем региональной экономики Российской академии наук, библиотека, школы №№ 5, 522, Жилкомсервис Адмиралтейского района, продуктовые магазины 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 Бронницкой ул.  |
| удаленность от ближайшей станции метро, км.  | 0,5 км до ст. м. «Технологический институт»  |
| ближайшие остановки общественного транспорта   | Около 0,4 км до остановок общественного транспорта «5-я Красноармейская улица», «Станция метро Технологический институт». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 50 и маршрутных такси №№ К-25, К-36, К-90, К-177, К-213, К-350, троллейбусов №№ 3, 8, 15, 17, трамвая № 16.           |
| 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-002/2021-7702888 от 03.02.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1542/21-0-1 от 25.02.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Бронницкая улица, дом 20, литера А 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

### 2.3.4. Фотографии объекта:

|   |  |
|---|--|
|   |   |
| Фото 1  | Фото 2   |
| Подъездные пути и ближайшее окружение   | Подъездные пути и ближайшее окружение  |
|  |  |
| Фото 3  | Фото 4   |
| Подъездные пути и ближайшее окружение   | Подъездные пути и ближайшее окружение  |





Фото 5

Фасад здания с улицы



Фото 6

Адресный указатель



Фото 7

Въезд во двор



Фото 8

Фасад дома со двора



Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Вид помещения 1-Н





Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н

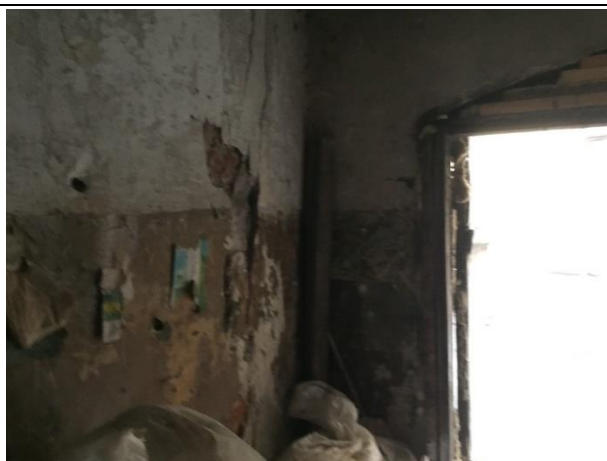


Фото 15

Вид помещения 1-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «01» октября 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Бронницкая, д. 20, лит А, пом. 1-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. |
| 1-Н    | 1               | 12,7                 | не используется       | Неудовлетворительное   | Отдельный со двора | +                                 | +   | -    | -    |

Внешних признаков наличия коммуникаций (канализации и водоотведения), а также точек подключения к ним при осмотре не обнаружено.

Согласно письму от Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-327/21-0-1 от 15.04.2021 возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения на объекте имеется.

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Вход в помещение объединен с оконным проемом, в результате чего был расширен вход в помещение.

| Представитель ООО «Городской центр оценки» |  |
|--|--|
| Должность                                  | Специалист департамента оценки   |
| ФИО  | Задимидько А.В.  |
| Подпись                                    |  |
| Контакты                                   | телефон/факс:<br>(812) 334-48-02 (03),<br>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 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 перекрытия; 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 перекрытия; 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, лорван, 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 на 1 этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение в непосредственной близости от ст. метрополитена (0,5 км от ст. м. «Технологический институт»);
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение<sup>2</sup>.

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)  | 1 260 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС  | 99 213    |
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)   | 1 050 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 82 677    |
| <b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>                  |           |
| Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС                               | 1 134 000 |
| Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС                              | 1 386 000 |

<sup>2</sup> Внешних признаков наличия коммуникаций (канализации и водоотведения), а также точек подключения к ним, при осмотре не обнаружено. Согласно письму от Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-327/21-0-1 от 15.04.2021 возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения на объекте имеется.

