

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:

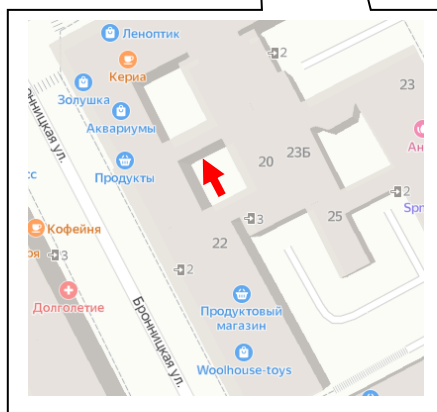
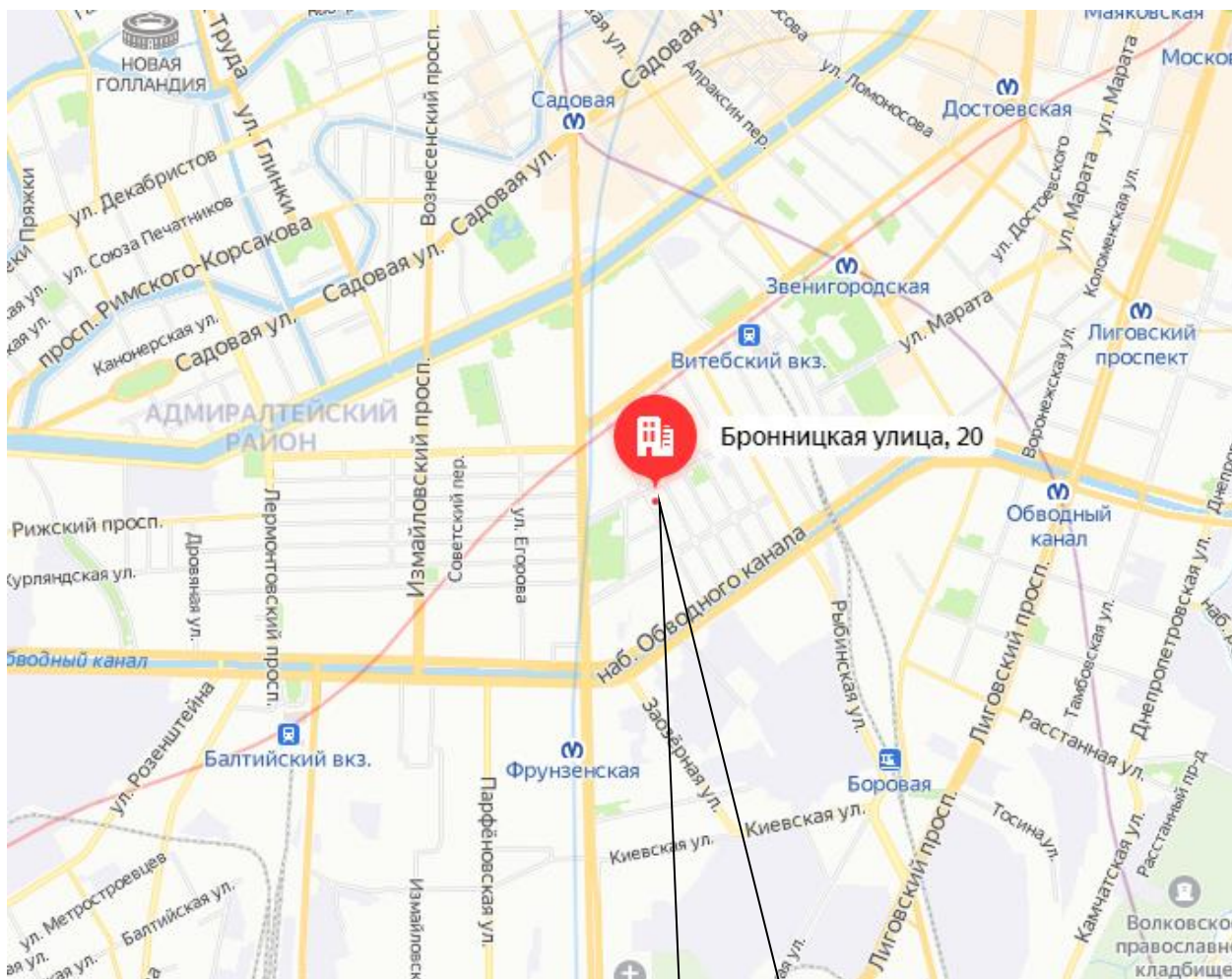


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

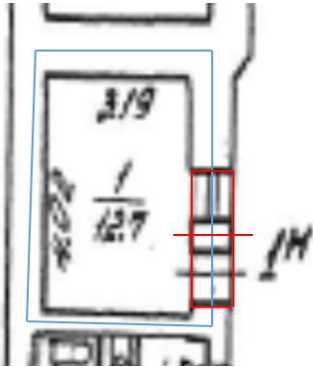
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001683:1214
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 124,6 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1901
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	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 (https://www.reformagkh.ru)

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) ¹
Текущее использование	Не используется

¹ 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

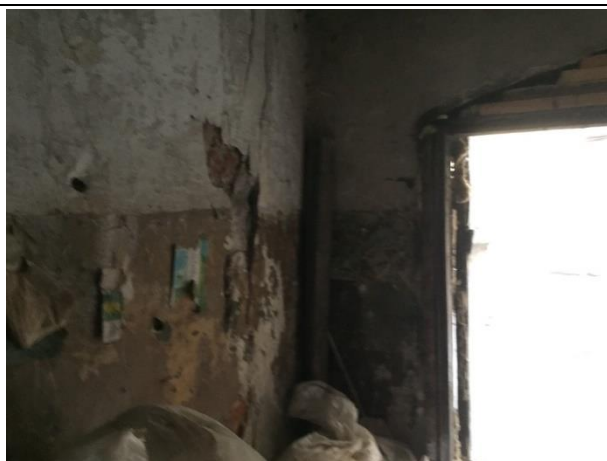


Фото 15

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 ¹	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: (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 (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, теплоснабжение².

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)	1 260 000
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
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
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

² 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.

