

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 14/12, литера А, помещение 18-Н, общая площадь 14,1 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008205:2861, 1 этаж**

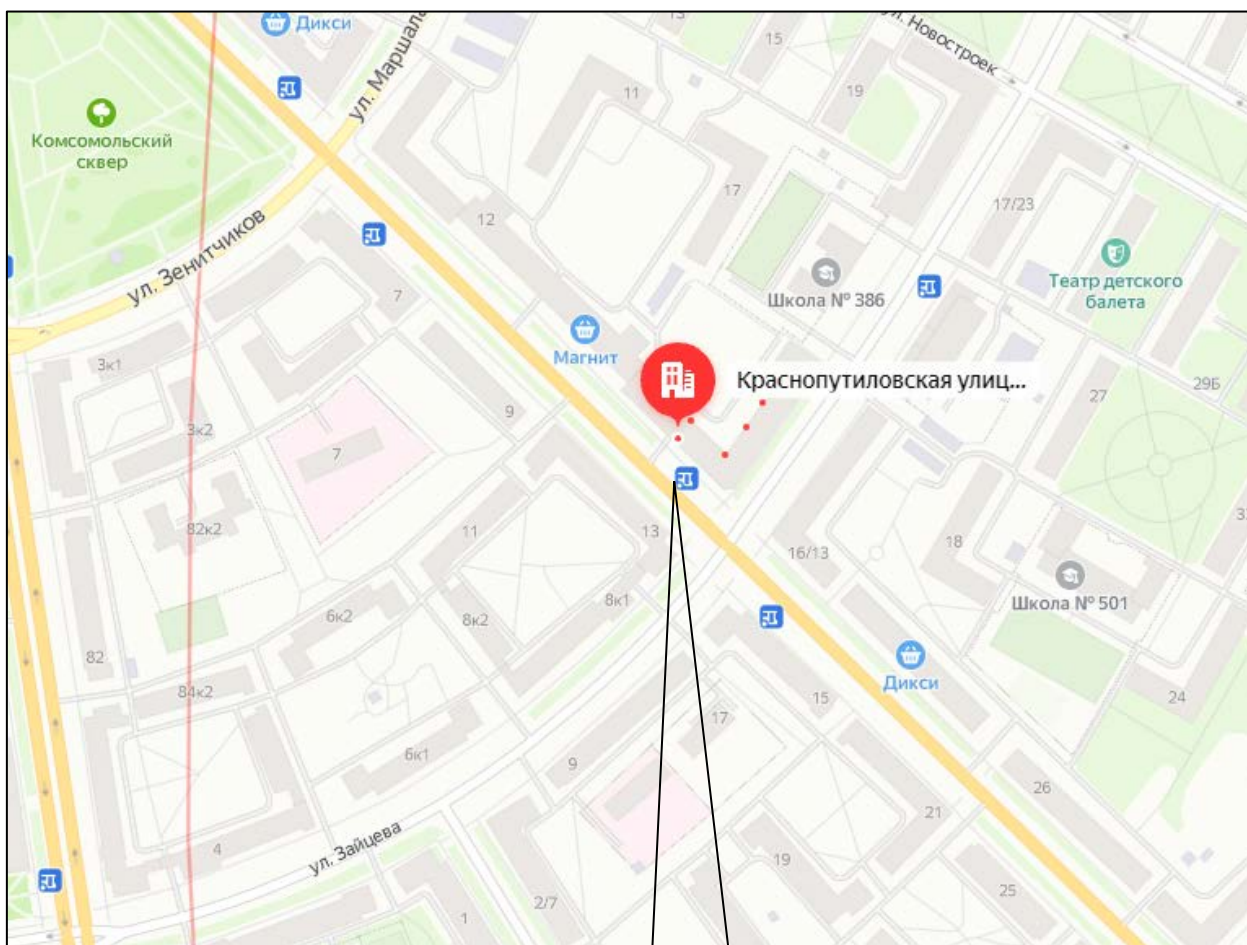
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.12.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 14/12, литера А, помещение 18-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** – общий вход со двора



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

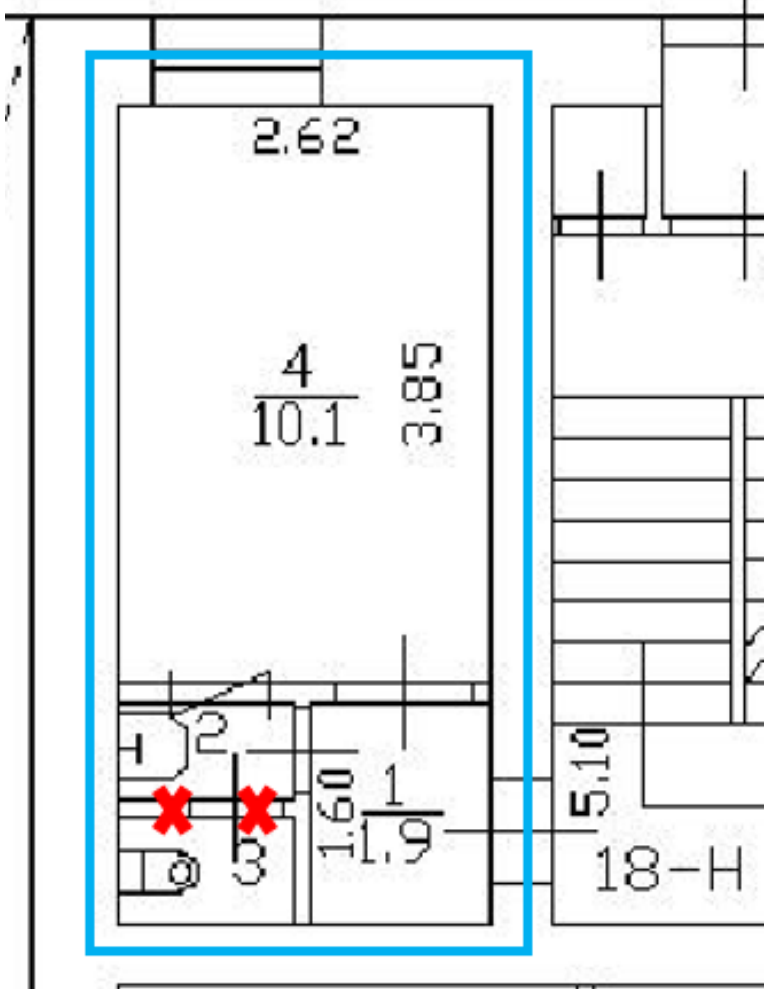
Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:15:0008205:2009
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	8 446,6 (данные <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1957
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	5
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
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, Краснопутиловская улица, дом 14/12, литера А, помещение 18-Н
Кадастровый номер объекта	78:15:0008205:2861
Общая площадь, кв. м	14,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	Нет данных
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и канализация (согласно визуальному осмотру) <sup>1</sup>
Текущее использование	В результате осмотра было установлено, что помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

<sup>1</sup> Согласно Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 08.10.2021 визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации.

Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: перегородка с дверным проемом между ч.п. 2 и ч.п. 3 демонтирована.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены</p>
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 Краснопутиловской ул., ул. Маршала Говорова, ул. Новостроек, ул. Зайцева
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины «Магнит», «Красное и Белое», «Дикси», ресторан «Кузу», кафе «XXI век», школу №№ 386, 501 детский сад № 71, театр детского балета 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 ул. Зайцева и Краснопутиловской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,8 км до ст. м. «Автово»
ближайшие остановки	Около 0,1 км до остановок общественного



общественного транспорта	транспорта «Краснопутиловская улица», «Улица Зайцева». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 66, 72, 73, 111, маршрутного такси № К-66
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей





### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-83718566 от 07.07.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-8178/21-0-1 от 05.10.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 14/12, 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(15)06).

### 2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Фасад здания

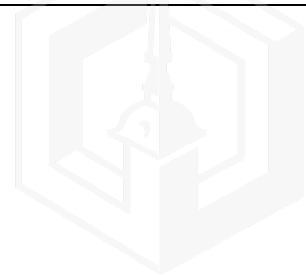




Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Окно помещения 18-Н



Фото 10

Вход в помещение 18-Н







Фото 11

Вид помещения 18-Н



Фото 12

Вид помещения 18-Н

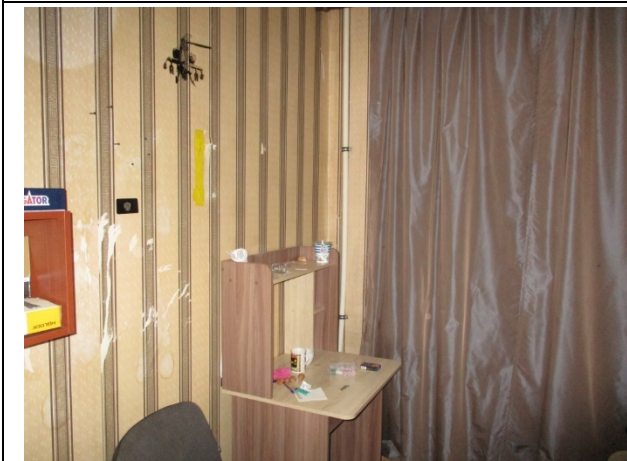


Фото 13

Вид помещения 18-Н



Фото 14

Вид помещения 18-Н



Фото 15

Вид помещения 18-Н



Фото 16

Вид помещения 18-Н





Фото 17

Вид помещения 18-Н



Фото 18

Вид помещения 18-Н



Фото 19

Вид помещения 18-Н



Фото 20

Вид помещения 18-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «20» декабря 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 14/12, литера А, помещение 18-Н

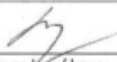
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
18-Н	1 этаж	14,1	жилое	удовлетворительное	общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: перегородка с дверным проемом между ч.п. 2 и ч.п. 3 демонтирована.

Внешние границы помещения не изменены.

Помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
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 высококачественными электротехническими, санитарно-техническими, 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 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. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 0,8 км от ст. м. «Автово»;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией;
7. В результате осмотра было установлено, что помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения.

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)	1 510 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	107 092
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 258 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	89 243
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 359 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 661 000

