

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, корпус 1,
литера Д, помещение 5-Н, общая площадь 24,2 кв.м., кадастровый номер
78:40:0008309:5227, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.01.2022.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Петергофское шоссе, дом 3, корпус 1, литера Д, помещение 5-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

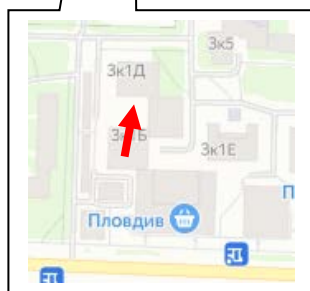
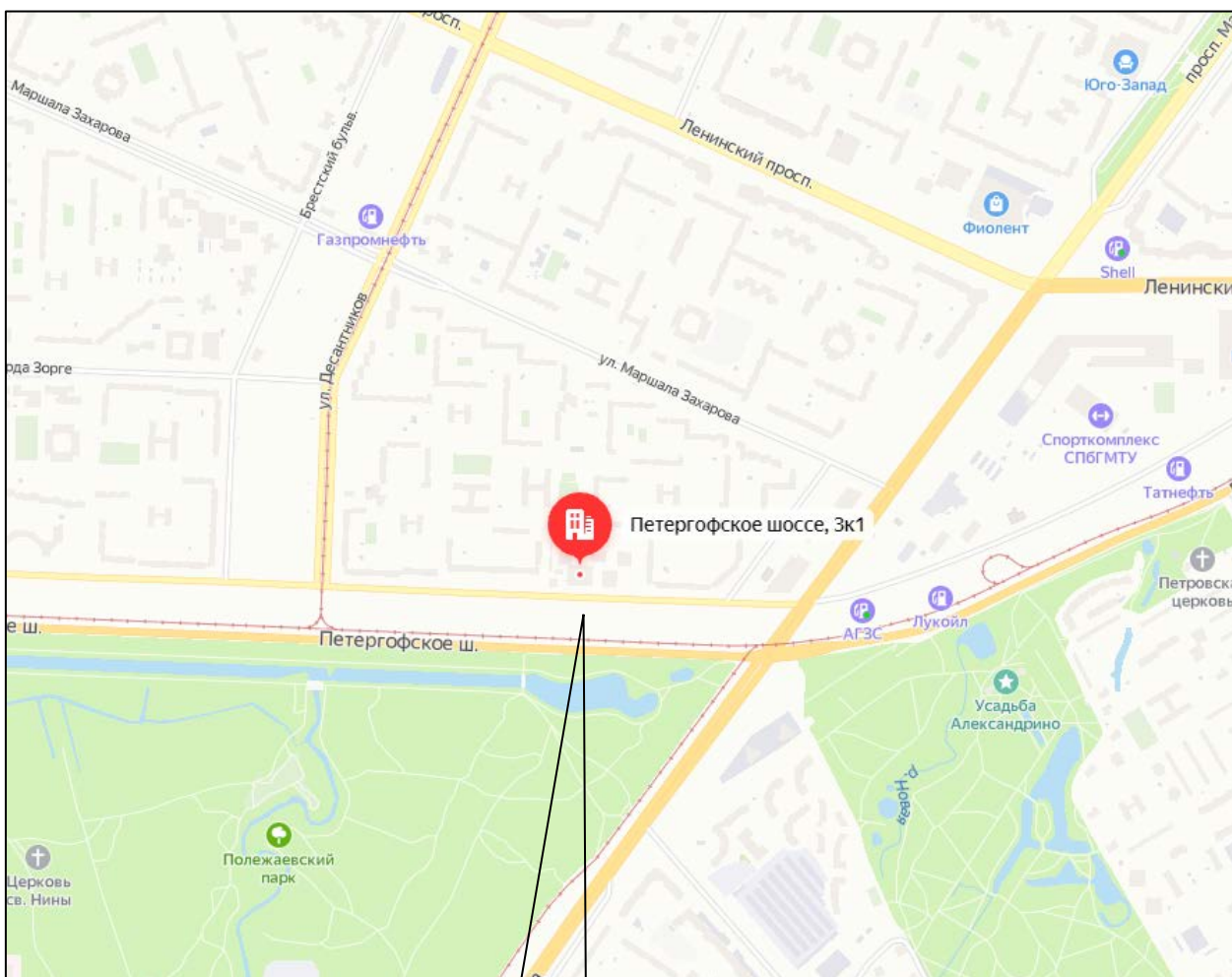



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



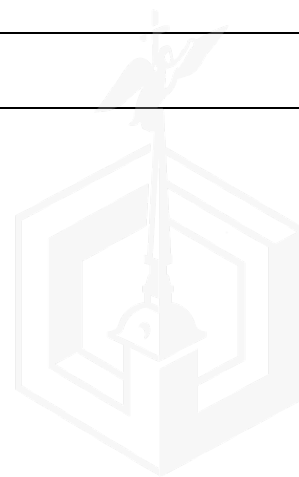
Фото здания

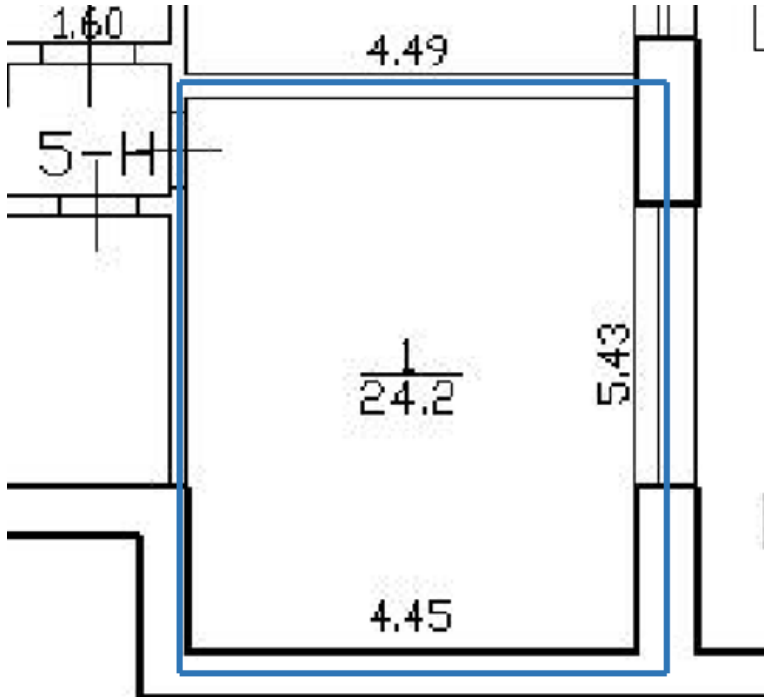
Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:40:0008309:3008
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	304,6 (данные https://pkk.rosreestr.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1982
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	2
Наличие подвала/цоколя	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	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, Петергофское шоссе, дом 3, корпус 1, литера Д, помещение 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:40:0008309:5227
Общая площадь, кв. м	24,2
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
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние 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	Коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Петергофский ш., ул. Десантников, ул. Маршала Захарова, пр. Маршала Жукова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены продуктовые магазины «Пловдив», «Пятерочка», судебный участок № 95, участковый пункт полиции, почтовое отделение № 198330, Полежаевский парк, Дудергофский пруд, администрация МО Юго-Запад, Школа экономики и права, детский сад № 50 «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 Петергофского ш.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	3,2 км до ст. м. «Проспект Ветеранов»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановок общественного транспорта «Петергофское шоссе, 3», «Петергофское шоссе, 5». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 87, 200, 201, 210, 401, 486, трамвая № 36, маршрутных такси №№ К-234, К-235, К-300, К-401А, К-404, К-420, К-424, К-424А, К-650А

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-002/2021-125614703 от 21.09.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-7710/21-0-1 от 21.09.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, корпус 1, литера Д не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объекты расположены вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

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



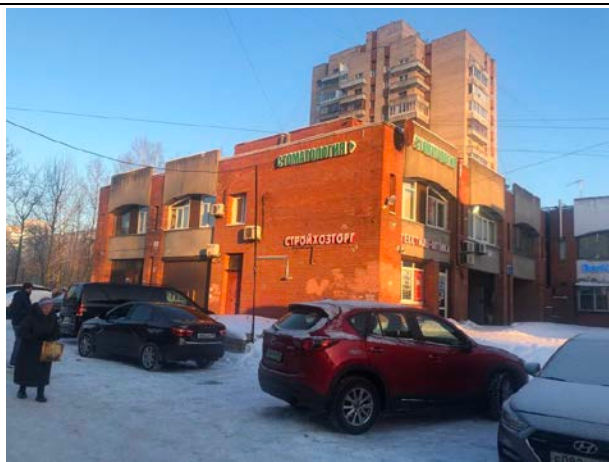


Фото 5

Фасад здания



Фото 6

Фасад здания



Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Окно помещения 5-Н

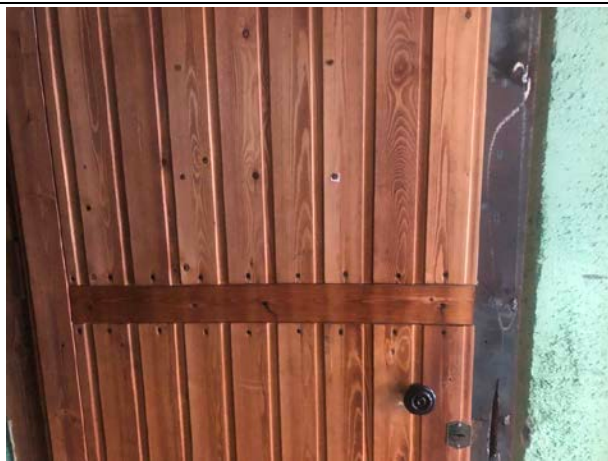


Фото 10

Вход в помещение 5-Н





Фото 11

Вид помещения 5-Н



Фото 12

Вид помещения 5-Н



Фото 13

Вид помещения 5-Н



Фото 14

Вид помещения 5-Н



Фото 15

Вид помещения 5-Н



Фото 16

Вид помещения 5-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

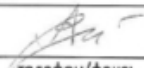
**Акт контрольного осмотра помещения
от «11» января 2022 г.**

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ш. Петергофское, дом 3, к. 1, литера Д, помещение 5-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.
5-Н	подвал	24,2	не используется	удовлетворительное	общий со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы объекта не изменены.

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 (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 заполненной 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 торгового назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже административно-торгового здания;
3. Наличие витринного остекления;
4. Вход в помещение – общий со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 3,2 км от ст. м. «Проспект Ветеранов»;
7. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	3 880 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	160 331
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 233 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	133 609
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 492 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 268 000

