

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Бронницкая улица, дом 19, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 37,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001681:1080, мезонин-надстройка**

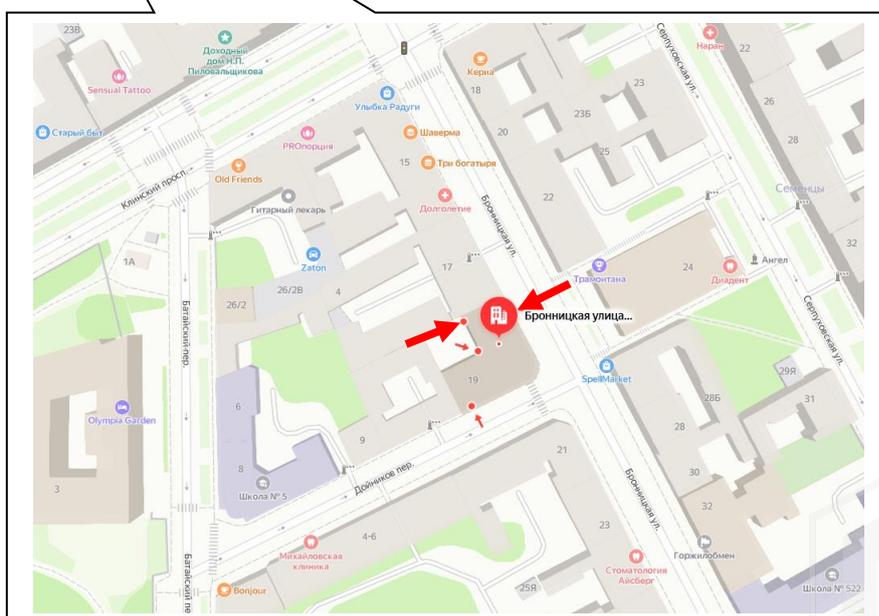
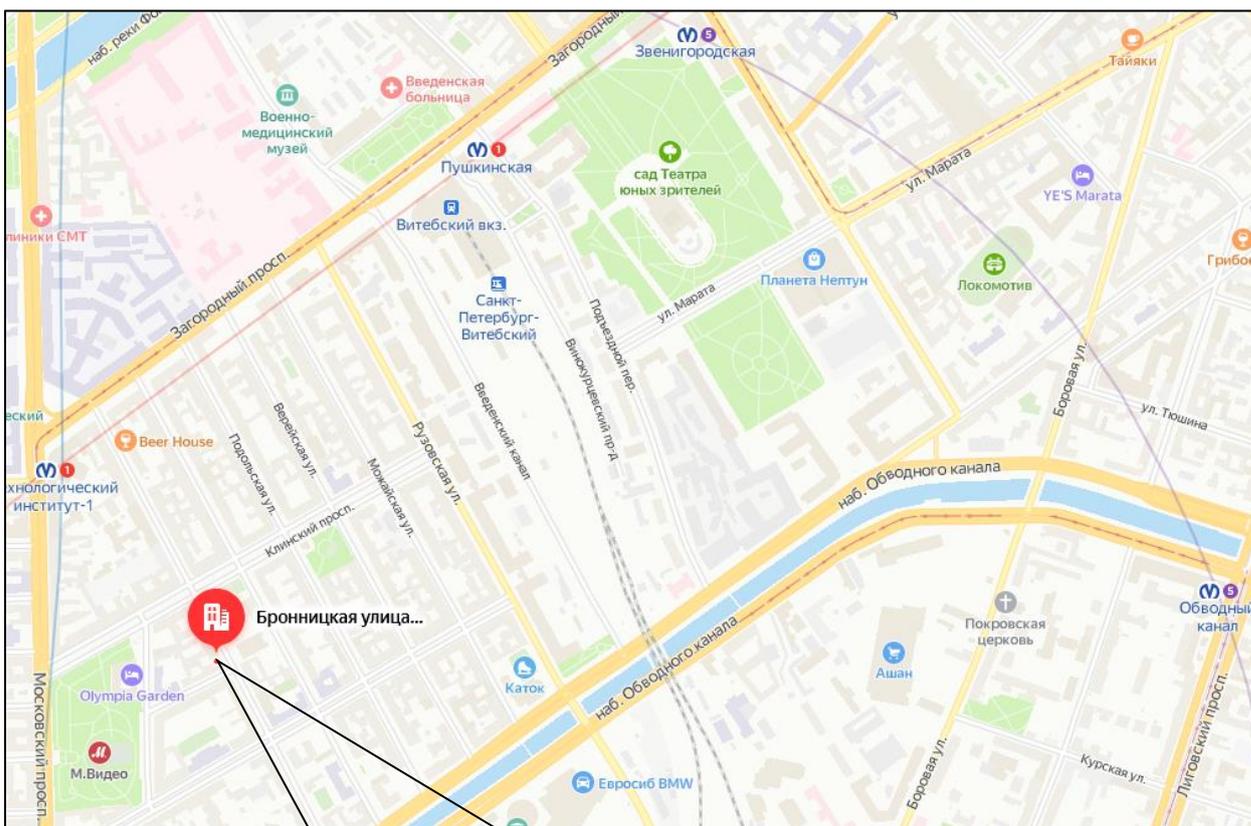
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.01.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Бронницкая улица, дом 19, литера А, помещение 1-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** – общий вход с улицы, общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001681:1005
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 595,9 кв. м - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1903
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	7
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мезонин-надстройка
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта <a href="https://gorod.gov.spb.ru/">https://gorod.gov.spb.ru/</a>

2.3. Описание встроенного помещения.

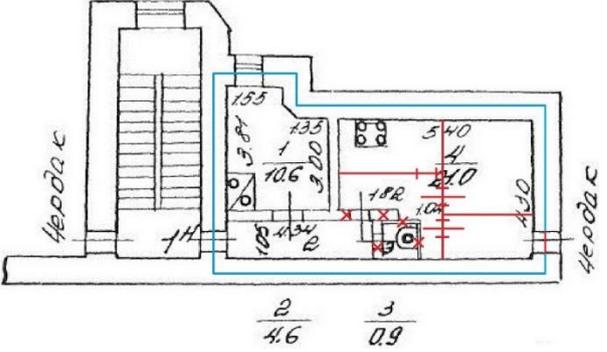
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Бронницкая улица, дом 19, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001681:1080
Общая площадь, кв. м	37,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Мезонин-надстройка
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно (направленность во двор)
Вход	Общий с улицы, общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,6 <sup>1</sup>
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация <sup>2</sup> , элементы газоснабжения <sup>3</sup>
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

<sup>1</sup> Согласно данным Протокола заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении смотренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге № 03 от 18.03.2020.

<sup>2</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 30.09.2021.

<sup>3</sup> Наличие элементов газоснабжения установлено согласно данным визуального осмотра.

<p>Данные о перепланировках</p>	<p>В результате проведения визуального осмотра установлено:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Демонтаж разграничительных перегородок между ч.п. № 2, ч.п. № 3 и ч.п. № 4;</li> <li>- Монтаж разграничительных перегородок с дверными проемами в ч.п. № 4, в результате образовано 3 новых помещения;</li> <li>- Зашил дверной проем, ведущий из ч.п. № 4 на чердак.</li> </ul> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
<p>План объекта оценки</p>	

### 2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Клинским просп., Бронницкой ул., пер. Дойникова и Батайским пер.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: сад Олимпия, сквер Лидии Клемент, продуктовые магазины, концертный зал «Космонавт», медцентр «Долголетие», пункт выдачи «Ozon», магазин косметики «Улыбка радуги», школы №№ 5, 306, 307, 317, 522, бары: «Old Friends», «Ostrovskiy», «Трактир на Бронницкой», салон красоты «PROпорция», СПб ГБУ «Горжилобмен», СПб НИИ «Лор поликлиника», стоматологическая клиника «Диадент», магазин электроники «М.Видео», барбершоп «Кухня» и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Бронницкой ул. и Дойникова пер.</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, км.</p>	<p>0,5 км до ст. м. «Технологический институт»</p>
<p>ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Расстояние до остановки общественного транспорта «Станция метро Технологический институт» 0,47 км, В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 50, 225 и троллейбусов №№ 15, 17</p>

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-002/2021-125610022 от 21.09.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-7703/21-0-1 от 21.09.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Бронницкая улица, дом 19, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2404-РЗ от 11.10.2021, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Бронницкая ул., д. 19, литера А, пом. 1-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

### 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 с улицы	Фасад здания с улицы



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Общий вход с улицы



Фото 9

Общий вход со двора



Фото 10

Подъезд





Фото 11

Подъезд

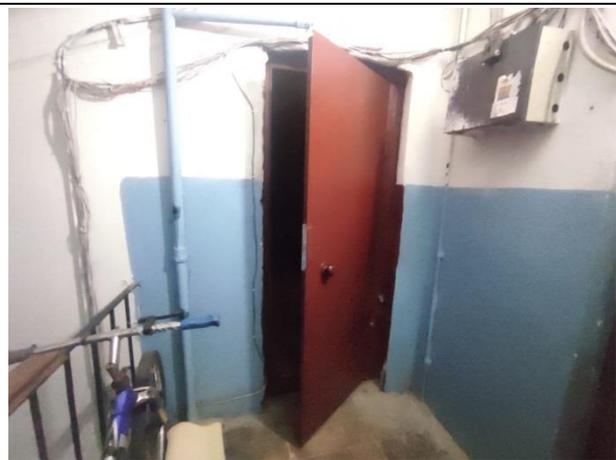


Фото 12

Вход в помещение 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





Фото 17

Вид помещения 1-Н



Фото 18

Вид помещения 1-Н



Фото 19

Вид помещения 1-Н



Фото 20

Вид помещения 1-Н



Фото 21

Вид помещения 1-Н



Фото 22

Вид помещения 1-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «20» января 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Бронницкая., дом 19, литера А, помещение 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.	Газ
1-Н	мезонин-надстройка	37,1	не используется	удовлетворительное	1 общий вход с улицы, 1 общий вход со двора	+	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра установлено:

- Демонтаж разграничительных перегородок между ч.п. № 2, ч.п. № 3 и ч.п. № 4;
- Монтаж разграничительных перегородок с дверными проемами в ч.п № 4, в результате образовано 3 новых помещения;
- Зашит дверной проем, ведущий из ч.п. № 4 на чердак.

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Дементьева Т. И.
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 (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 шпаклевка 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.



#### 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в мезонине-надстройке;
3. Вход в помещение – общий с улицы, общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 0,5 км от ст. м. «Технологический институт»;
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 460 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	93 261
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 883 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	77 718

В связи с трудной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

