

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 26, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 5,4 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3915, 1 этаж**

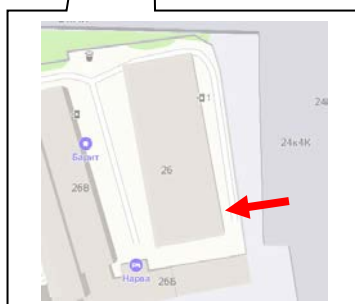
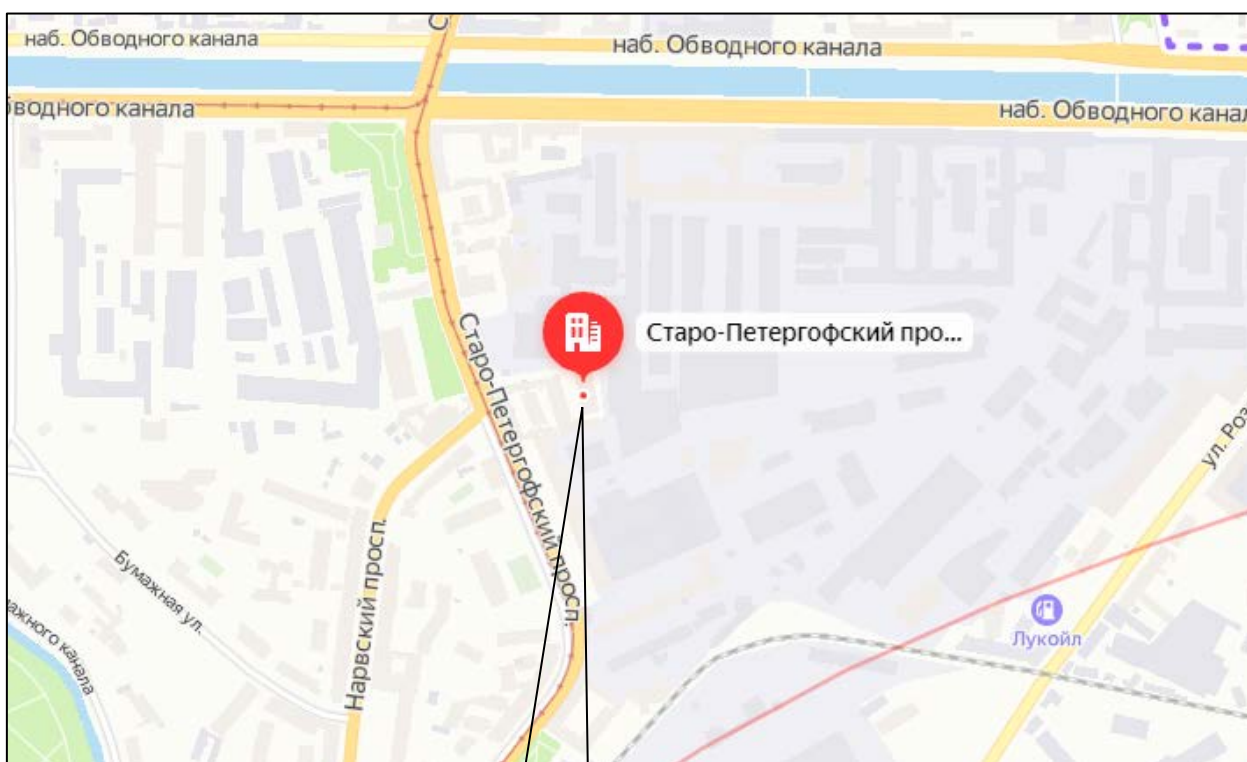
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 29.11.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 26, литера А, помещение 4-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	78:32:0008004:3871
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	3 085,1 (данные <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
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, Старо-Петергофский проспект, дом 26, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0008004:3915
Общая площадь, кв. м	5,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор (окно заложено)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	3,87 – по данным Протокола № 18 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмoтренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение, водоотведение (согласно визуального осмотра) <sup>1</sup>
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

<sup>1</sup> Внешних признаков наличия электроснабжения и водоснабжения, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено. Согласно письма Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-786/21-0-01 от 27.10.2021 на объекте имеется возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: оконный проем заложен кирпичом. 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	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Старо-Петергофским пр., наб. Обводного канала, ул. Розенштейна, ул. Ивана Черных, пр. Стачек
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ГСК Красный треугольник, пожарно-спасательный отряд, сквер Василия Косякова, Часовня Новомучеников, Валаамское подворье, женская консультация № 18, кафе «Макколи ВВQ», столовая «Наша», школу №№ 263, 615, школа-интернат № 2, продуктовый магазин «Красное и Белое» 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 Старо-Петергофского пр.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,8 км до ст. м. «Нарвская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановок общественного транспорта «Старо-Петергофский проспект, 27», «Нарвский проспект». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 66, маршрутных такси №№ К-1, К-169, К-195, К-2, К-306, К-66, трамвая № 16.
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-002/2021-123070490 от 15.09.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-7803/21-0-1 от 23.09.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 26, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(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	Фасад здания





Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Двор



Фото 7

Двор



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Вид помещения 4-Н



Фото 10

Вид помещения 4-Н





Фото 11

Вид помещения 4-Н



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н



Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «29» ноября 2021 г.

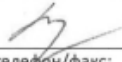
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 26, литера А, помещение 4-Н

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.
4-Н	1 этаж	5,4	не используется	неудовлетворительное	общий со двора	-	+	-	+

Внешних признаков наличия электроснабжения и водоснабжения, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено.

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: оконный проем заложено кирпичом. Внешние границы объекта не изменены.

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 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 (волосяные 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 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 санитарно-технического 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 санитарно-технического оборудования.



## 2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения производственно-складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на первом этаже;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 0,8 км от ст. м. «Нарвская»;
6. Обеспеченность объекта теплоснабжением и водоотведением<sup>2</sup>.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения производственно-складского назначения.

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	560 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	103 704
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	466 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	86 420
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	504 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	616 000

<sup>2</sup> Внешних признаков наличия электроснабжения и водоснабжения, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено. Согласно письма Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-786/21-0-01 от 27.10.2021 на объекте имеется возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения.

