

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 133, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 92,7 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001066:1270, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.04.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 23.04.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 133, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 92,7 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001066:1270, цокольный этаж

2.1. Карта местоположения объекта:

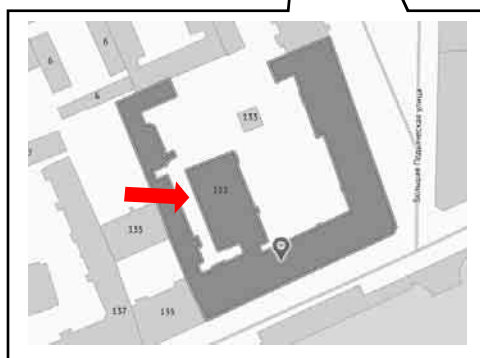
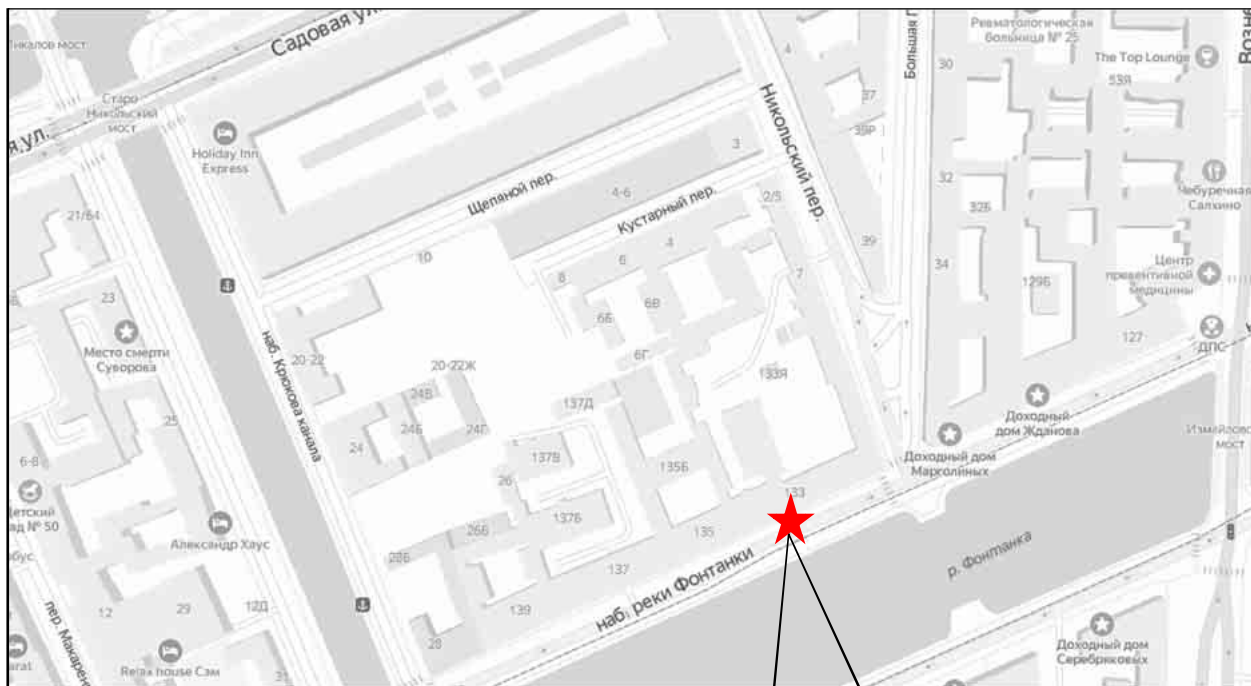



Рисунок 1 Локальное местоположение

 – вход отдельный со двора, общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

| | |
|---|---|
| Тип здания | Жилое |
| Кадастровый номер | 78:32:0001066:1006 |
| Материал | Кирпич |
| Состояние по осмотру | Нормальное |
| Год постройки | 1856 |
| Год последнего капитального ремонта | н/д |
| Этажность | 8 |
| Наличие подвала/цоколя | Цоколь |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | н/д |
| Инженерная обеспеченность | Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество |

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

| | |
|---|---|
| Вид объекта | Встроенное помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0001066:1270 |
| Общая площадь, кв. м | 92,7 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | Цоколь |
| Состояние | Без отделки |
| Окна | 7/ прямоугольное/ во двор |
| Вход | Отдельный со двора, общий со двора |
| Высота пол – потолок (по документам) | 2,48 м |
| Заглубление | 0,3 м |
| Инженерные коммуникации | Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество |
| Текущее использование | Не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена |
| Данные о перепланировках | В ч. п. 1-8 демонтированы перегородки |

2.3.2. Описание локального окружения:

| | |
|--|---|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование | Жилые, торгово-офисные помещения и помещения сферы услуг: используются по назначению |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки | Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном наб. Крюкова канала, Щепяным пер., наб. реки Фонтанки, Никольским пер. |
| Общее состояние окружающей территории | В ближайшем окружении расположены: |

| | |
|--|---|
| (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | Никольский сад, Никольский Морской собор, детский сад № 11, пожарная часть № 2, отделения банков «Зенит», «ВТБ» и др. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная) | Парковка неорганизованная на улице и во дворе 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 наб. реки Фонтанки |
| Удаленность от ближайшей станции метрополитена, км. | 1,3 км до ст. метро «Садовая» |
| Ближайшие остановки общественного транспорта | Около 0,4 км до остановки общественного транспорта «Никольская площадь». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобуса № 49, 50, 181, маршрутных такси №№ К-212, К-7. |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель» |

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/004/2020-22283 от 25.02.2020 г. на рассматриваемое помещение не зарегистрировано ограничений прав и обременений.

Согласно справке КГИОП № 01-25-27524/19-0-0 от 25.11.2019 г., рассматриваемое помещение не относится к числу 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)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

Согласно справке МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 16809-5-1-2 от 10.12.2019 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 133, литера А, помещение 5-Н, не является объектом гражданской обороны.



2.3.4. Фотографии объекта:



| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>Фото 1</p> <p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p> | <p>Фото 2</p> <p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p> |
|  |  |
| <p>Фото 3</p> <p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p> | <p>Фото 4</p> <p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p> |
|  |  |
| <p>Фото 5</p> <p>Въезд во двор, в котором расположен объект оценки</p> | <p>Фото 6</p> <p>Вид двора, в котором расположен объект оценки</p> |





Фото 7

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны улицы



Фото 8

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны двора



Фото 9

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны двора



Фото 10

Адресный указатель



Фото 11

Отдельный вход со двора



Фото 12

Общий вход со двора





Фото 13

Типичное состояние отделки



Фото 14

Типичное состояние отделки



Фото 15

Типичное состояние отделки



Фото 16

Типичное состояние отделки



Фото 17

Типичное состояние отделки



Фото 18

Типичное состояние отделки



Фото 19

Типичное состояние отделки



Фото 20

Типичное состояние отделки

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от «16» апреля 2020 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 133, литера А, 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 | цокольный | 92,7 | не используется | без отделки | отдельный со сво. в. об. и в. в. в. в. | + | + | + | + |

В результате осмотра помещения 5-Н выявлены следующие перепланировки: в ч.п. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 демонтированы перегородки.

| Представитель ООО «Городской центр оценки» | |
|--|---|
| Должность | Специалист-оценщик |
| ФИО | Колосова Т.В. |
| Подпись | <i>Колосова</i> |
| Контакты | телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru |

¹ В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния внутренней отделки помещений (основанная на статье 5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21 декабря 2006 г. № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателям которых является Санкт-Петербург»):

- «Евростандарт» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащён высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции (приток) 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 оштукатуренного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- «Удовлетворительное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устраняемые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заповненными дверных проёмами; 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 проёмов; значительные повреждения покрытий полов).
- «Неудовлетворительное (требует ремонта)» – объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устраняемые 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, порван, основание пола просело; требуется ремонт заповненной оконных и дверных проёмов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
- «Под чистовую отделку» – сюда входят работы по зачистке и шлифовке 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 счётчиков, 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 счётчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Расположение на цокольном этаже жилого здания;
2. Вход отдельный со двора, общий со двора;
3. Оконные проемы ориентированы во двор;
4. Высота потолков – 2,48 м (заглубление 0,3 м);
5. Состояние отделки – без отделки;
6. На дату осмотра объект не используется.

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) | 4 000 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС | 43 150 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС) | 3 333 333 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 35 958 |

