Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений в количестве 4 (Четырех) штук, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, дом 8б/231, литера Б

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 30.03.2021 г.

1.2. Дата составления отчета: 02.04.2021 г.

1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание нежилых помещений в количестве 4 (Четырех) штук, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, дом 8б/231, литера Б

2.1. Карта местоположения объектов:

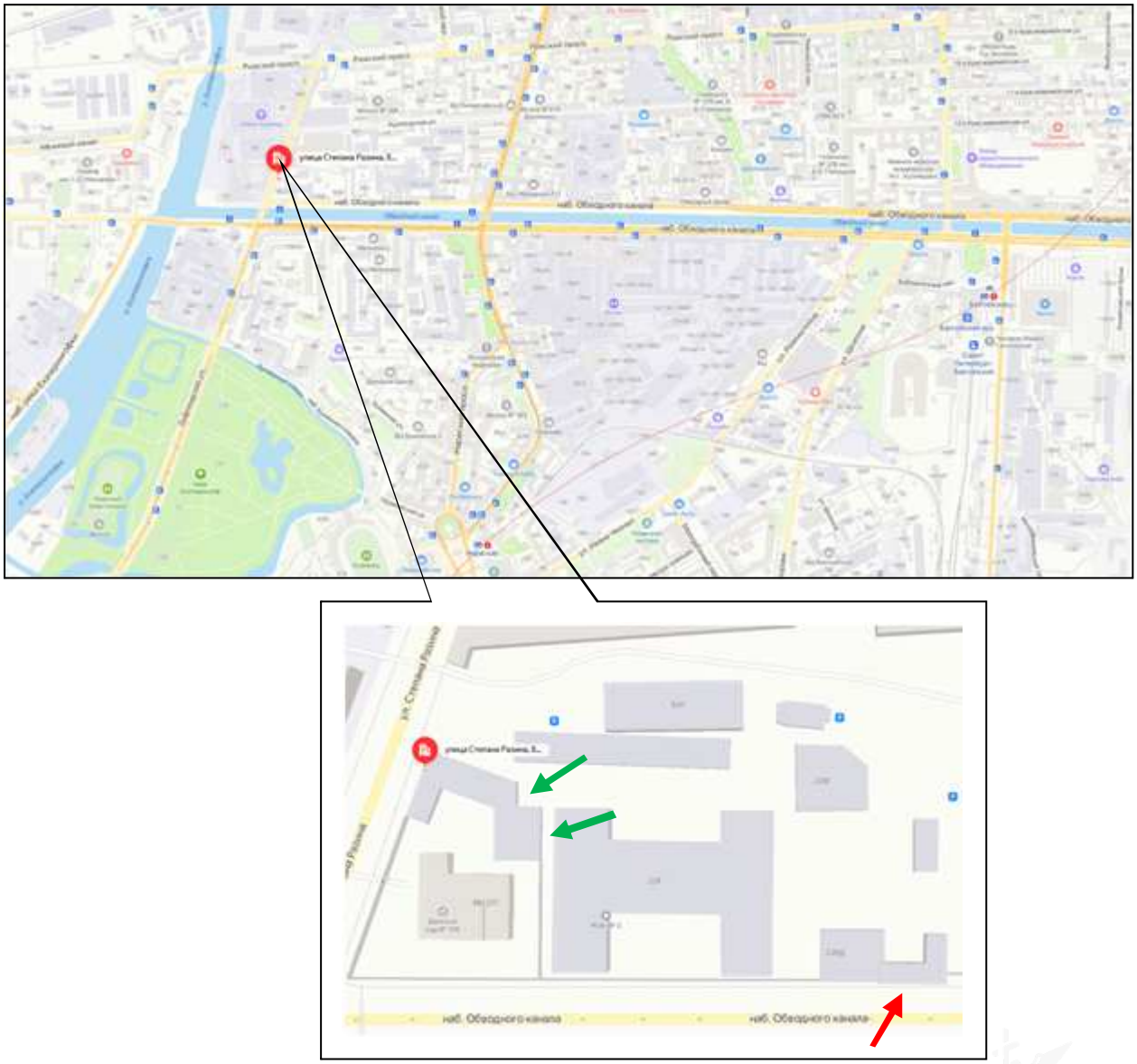

Рисунок 1. Локальное местоположение

– вход через проходную

– входы в помещения 2-Н, 3-Н, 6-Н, 7-Н

2.2. Описание здания, в котором расположены объекты оценки:

Фото здания

Тип здания	Нежилое
Кадастровый номер	78:32:0001662:1035
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	331,2 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	1
Наличие подвала/цоколя	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещений:

Вид объектов	Встроенные помещения			
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, дом 8б/231, литера Б			
Номер помещения	2-Н	3-Н	6-Н	7-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001662: 1490	78:32:0001662: 1491	78:32:0001662: 1493	78:32:0001662: 1494
Общая площадь, кв. м	62,1	30,2	42,9	37,3
Занимаемый объектами этаж или этажи	1 этаж			
Состояние	Неудовлетворительное			
Окна (количество, направленность)	2 окон	2 окон	Нет окон	2 окон
Вход	Через проходную			
Высота пол – потолок (по документам), м	3,00	3,00	3,85	3,00
Инженерные коммуникации	Электроснабжение			
Текущее использование	Не используются			

Доля земельного участка, относящегося к объектам	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра были обнаружены следующие перепланировки: в пом. 6-Н установлена антресоль из деревянных досок, в пом. 7-Н между ч.п. 1 и 2 демонтирована перегородка. В пом. 2-Н и 3-Н визуально перепланировки не выявлены.
План объектов оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектами оценки, в т.ч. их текущее использование	Производственно-складские объекты: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположены объекты оценки	Здание, в котором расположены Объекты оценки, находится в квартале, ограниченном ул. Степана Разина, Курляндской ул., Старо-Петергофским пр. и наб. Обводного канала
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: пивоваренный завод «Af Brew Base», рыбообрабатывающий комбинат № 3, детский сад № 105, пейнтбольный клуб CS, магазин рыбы и морепродуктов «Сытый Барин», бары «AF Brew Taproom» и «Квадрат», кондитерская «Камея» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположены объекты оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объектов оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная
удобство подъезда к объектам	Подъезд к объектам оценки возможен со стороны наб. Обводного канала
удаленность от ближайшей станции метрополитена, км.	1,4 км до ст. метро «Нарвская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного

	транспорта «Лифляндская улица». В районе локального местоположения объектов осуществляется движение автобусов №№ 49, 65, 66, 67, 67Б, 70, 71, трамвая № 41, маршрутных такси №№ К-66, К-67
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

2.3.3. Обременения объектов:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-11551131, от 12.02.2021 г. на нежилое помещение 3-Н, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, дом 8б/231, литера Б, ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № б/н от 11.03.2021 г. и № КУВИ-002/2021-11553509, № КУВИ-002/2021-11554971 от 12.02.2021 г. на нежилые помещения 2-Н, 6-Н и 7-Н, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, дом 8б/231, литера Б, зарегистрировано обременение в виде объекта культурного наследия.

Согласно справке КГИОП № 07-1516/21-0-1 от 25.02.2021 г., часть нежилого помещения 2-Н, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, дом 8б/231, литера Б, на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Службы" в составе ансамбля "Особняк
В.Ф. Друри (со службами, садом, кирпичной оградой)".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007
№ 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Часть объекта 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

Согласно справке КГИОП № 07-1517/21-0-1 от 25.02.2021 г., нежилое помещение 3-Н, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, дом 8б/231, литера Б, 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-2(32)).

Согласно справкам КГИОП № 07-1518/21-0-1 и № 07-1519/21-0-1 от 25.02.2021 г., нежилые помещения 6-Н и 7-Н, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, дом 8б/231, литера Б, на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относятся к числу выявленных объектов культурного наследия "Службы" в составе ансамбля "Особняк В.Ф. Друри (со службами, садом, кирпичной оградой)".

Объекты подлежат государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом

Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

2.3.4. Фотографии объектов:

Фото 1	Фото 2
Подъездные пути	Подъездные пути
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути	Подъездные пути
Фото 5	Фото 6
Ворота	Ворота

Фото 7	Фото 8
Территория	Территория
Фото 9	Фото 10
Территория	Территория
Фото 11	Фото 12
Проходная	Фасад здания

Фото 13	Фото 14
Фасад здания	Фасад здания
Фото 15	Фото 16
Вход в помещение 2-Н	Вид помещения 2-Н
Фото 17	Фото 18
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н

Фото 19	Фото 20
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н
Фото 21	Фото 22
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н
Фото 23	Фото 24
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н

Фото 25	Фото 26
Вход в помещение 3-Н	Вид помещения 3-Н
Фото 27	Фото 28
Вид помещения 3-Н	Вид помещения 3-Н
Фото 29	Фото 30
Вид помещения 3-Н	Вид помещения 3-Н

Фото 31	Фото 32
Входы в помещения 6-Н и 7-Н	Вид помещения 6-Н
Фото 33	Фото 34
Вид помещения 6-Н	Вид помещения 6-Н
Фото 35	Фото 36
Вид помещения 6-Н	Вид помещения 6-Н

Фото 37	Фото 38
Вид помещения 6-Н	Вид помещения 6-Н
Фото 39	Фото 40
Вид помещения 6-Н	Вид помещения 6-Н
Фото 41	Фото 42
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н

Фото 43	Фото 44
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н
Фото 45	Фото 46
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н
Фото 47	Фото 48
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н

Фото 49	Фото 50
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н
Фото 51	Фото 52
Вид помещения 7-Н	Вид помещения 7-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений
от «30» марта 2021 г.

1. Адрес объектов: **Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, д. 8б/231, литера Б**

2. Данные о помещениях:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние[1]	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
2-Н	1 этаж	62,1	не используется	неудовлетворительное	через проходную	+	-	-	-
3-Н	1 этаж	30,2	не используется	неудовлетворительное	через проходную	+	-	-	-
6-Н	1 этаж	42,9	не используется	неудовлетворительное	через проходную	+	-	-	-
7-Н	1 этаж	37,3	не используется	неудовлетворительное	через проходную	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра были обнаружены следующие перепланировки: в пом. 6-Н установлена антресоль из деревянных досок, в пом. 7-Н между ч.п. 1 и 2 демонтирована перегородка. В пом. 2-Н и 3-Н визуально перепланировки не выявлены.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько 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 - 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.

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется градация состояния «Неудовлетворительное».

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объектов:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов в качестве помещений производственно-складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение объектов на 1 этаже нежилого здания;
3. Вход в помещения – через проходную;
4. Состояние помещений – неудовлетворительное;
5. Высота потолков – 3,00 / 3,00 / 3,85 / 3,00 м;
6. Обеспеченность объектов только электроснабжением;
7. На дату оценки объекты не используются.

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в качестве помещений производственно-складского назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объектов оценки	
Рыночная стоимость объектов оценки, (руб. с учетом НДС)	4 120 000
Удельный показатель стоимости объектов оценки на 1 кв. м общей площади объектов оценки, руб. с учетом НДС	23 884
Рыночная стоимость объектов оценки, (руб. без учета НДС)	3 433 333
Удельный показатель стоимости объектов оценки на 1 кв. м общей площади объектов оценки, руб. без учета НДС	19 903
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объектов оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объектов оценки, руб. с учетом НДС	3 708 000
Максимальное значение рыночной стоимости объектов оценки, руб. с учетом НДС	4 532 000

В том числе:

№	**Номер помещения**	**Площадь, кв. м**	**Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС**	**Рыночная стоимость, руб. без учета НДС**
1	2-Н	62,1	1 483 200	1 236 000
2	3-Н	30,2	721 299	601 082
3	6-Н	42,9	1 024 626	853 855
4	7-Н	37,3	890 875	742 396