Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 133, литера А, помещение 14-Н, общая площадь 220,8 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001066:1220, 1 этаж

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 11.06.2021 г.

1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 133, литера А, помещение 14-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

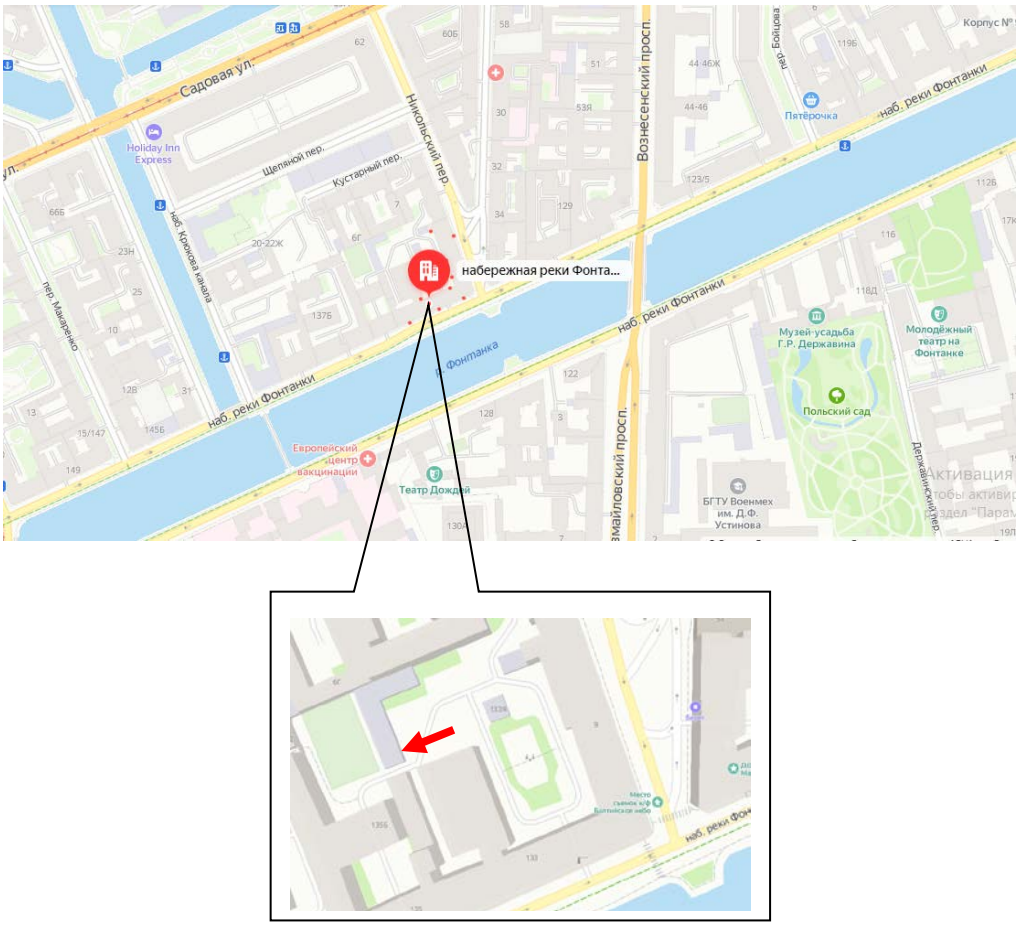


Рисунок 1. Локальное местоположение

– общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

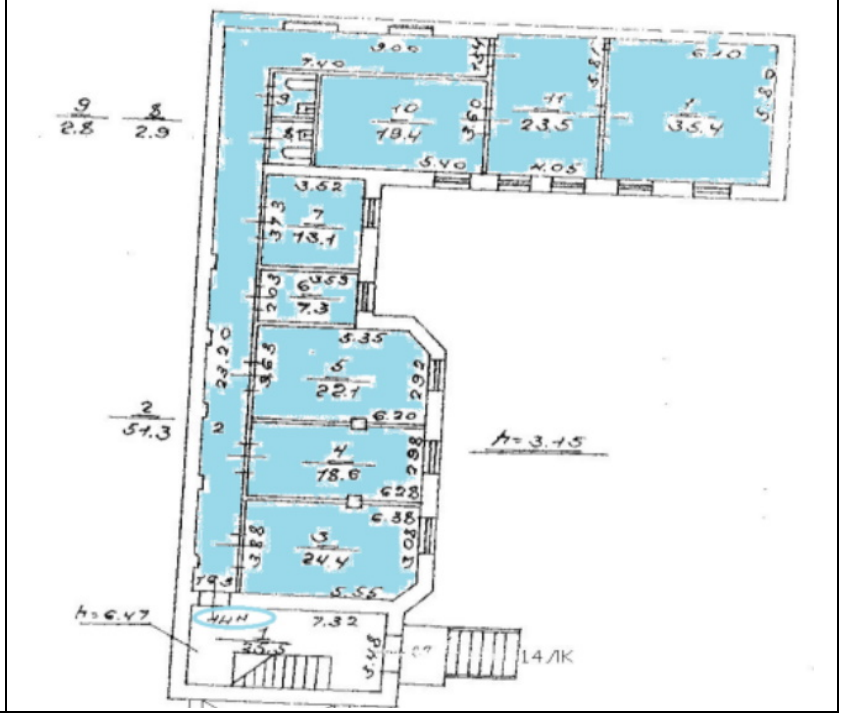
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001066:1006
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	10 509,0 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1856
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	8
Наличие подвала/цоколя (согласно данным Росреестра https://rosreestr.gov.ru)	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно данным Росреестра https://rosreestr.gov.ru)	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, наб. реки Фонтанки, дом 133, литера А, помещение 14-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001066:1220
Общая площадь, кв. м	220,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	10 окон (направленность во двор)
Вход	Общий вход со двора
Высота пол – потолок (по Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.03.2021 г), м	3,15
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: - в ч.п. 3 установлена перегородка, образующую новую ч.п. - в ч.п. 11 установлены перегородки, образующие новую ч.п.
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Помещения не используются
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Щепяным переулком, Никольским переулком, наб. реки Фонтанки, наб. Крюкова канала.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детский сад № 104, школы № 232, 241, 229, отделение почтовой связи № 190005, Николо-Богоявленский Морской собор, Никольские ряды, Клиническая ревматологическая больница № 25, Городской психоневрологический диспансер № 7, Юсуповский сад, БГТУ Военмех им. Д. Ф. Устинова 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 нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Никольского переулка
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,2 км от ст. м. «Садовая» 1,3 км от ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,4 км до остановки общественного транспорта «Никольская площадь/Ново-Никольский мост». В районе локального местоположения объекта осуществляется

	движение автобусов №№ 49, 50, 181, маршрутных такси №№ К-195, К-7, трамвай № 3.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта: не зарегистрировано.

2.3.4. Фотографии объекта:

Фото 1	Фото 2
Фасад здания	Фасад здания
Фото 3	Фото 4
Адресный указатель	Вход в арку
Фото 5	Фото 6
Фасад здания расположения объекта оценки	Фасад здания расположения объекта оценки

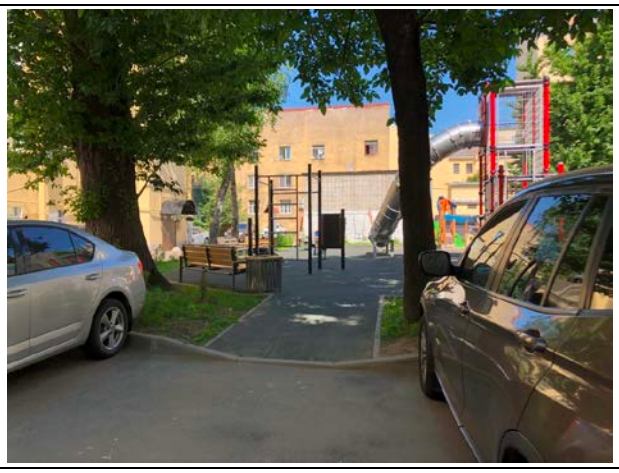
Фото 7	Фото 8
Вид на общий вход со двора	Здание расположения объекта оценки
Фото 9	Фото 10
Двор	Двор
	
Фото 11	Фото 12
Подъездные пути	Ближайшее окружение

Фото 13	Фото 14
Фасад здания	Вид на общий вход со двора

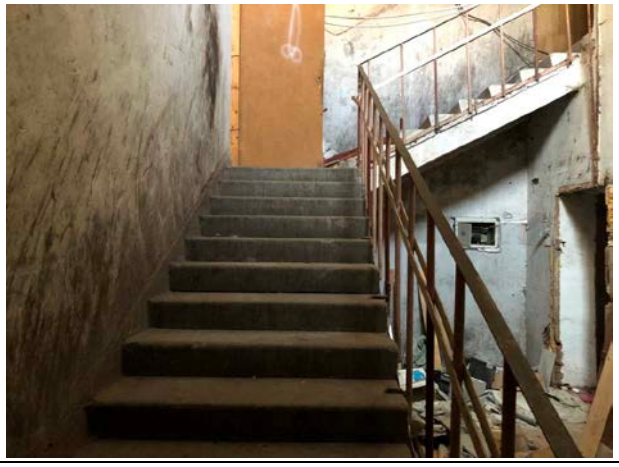



Фото 15	Фото 16
Лестничный марш	Лестничный марш
Фото 17	Фото 18
Лестничный марш	Вид помещения 14-Н

Фото 19	Фото 20
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
Фото 21	Фото 22
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
Фото 23	Фото 24
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н

Фото 25	Фото 26
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
Фото 27	Фото 28
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
Фото 29	Фото 30
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н

Фото 31	Фото 32
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
Фото 33	Фото 34
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
Фото 35	Фото 36
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н

Фото 37	Фото 38
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
Фото 39	Фото 40
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
Фото 41	Фото 42
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н

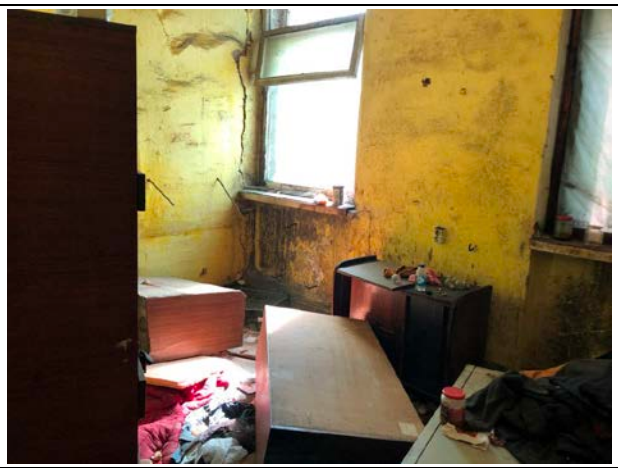


Фото 43	Фото 44
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
Фото 45	Фото 46
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н

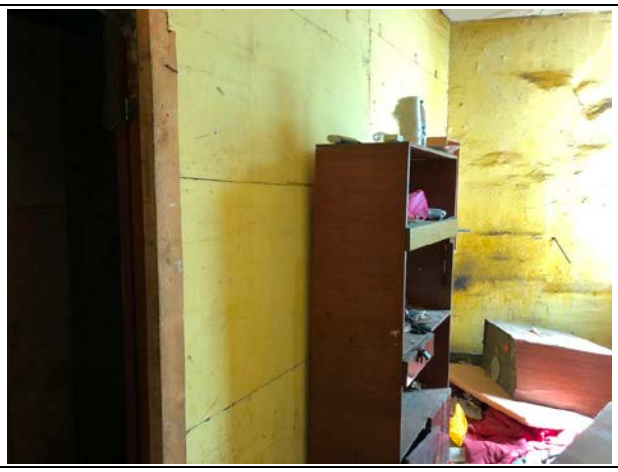



Фото 47	Фото 48
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н

Фото 49	Фото 50
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
Фото 51	Фото 52
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
Фото 53	Фото 54
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н

Фото 55	Фото 56
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
Фото 57	Фото 58
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н
Фото 59	Фото 60
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н

Фото 61	Фото 62
Вид помещения 14-Н	Вид помещения 14-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от «11» июня 2021 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 133, литера А, помещение 14-Н.

Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние[1]	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
14-Н	1	220,8	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:
- в ч.п. 3 установлена перегородка, образующая новую ч.п.
- в ч.п. 11 установлена перегородки, образующие новую ч.п

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 (мелки 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.

2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Близость метро (ближайшие станции метрополитена 1,2 км от ст. м. «Садовая», 1,3 км от ст. м. «Технологический институт»);
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение объекта на 1 этаже двухэтажного дома;
4. Вход в помещение – общий вход со двора;
5. Состояние помещений – удовлетворительное;
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
7. На дату оценки 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)	12 980 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	58 786
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	10 816 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	48 989
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	11 682 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	14 278 000

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 133, литера А, помещение 15-Н, общая площадь 125,7 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001066:1223, 2 этаж

3. Данные об отчете.

3.1. Дата проведения оценки: 11.06.2021 г.

3.2. Оцениваемые права– право собственности.

4. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 133, литера А, помещение 15-Н.

4.1. Карта местоположения объекта:

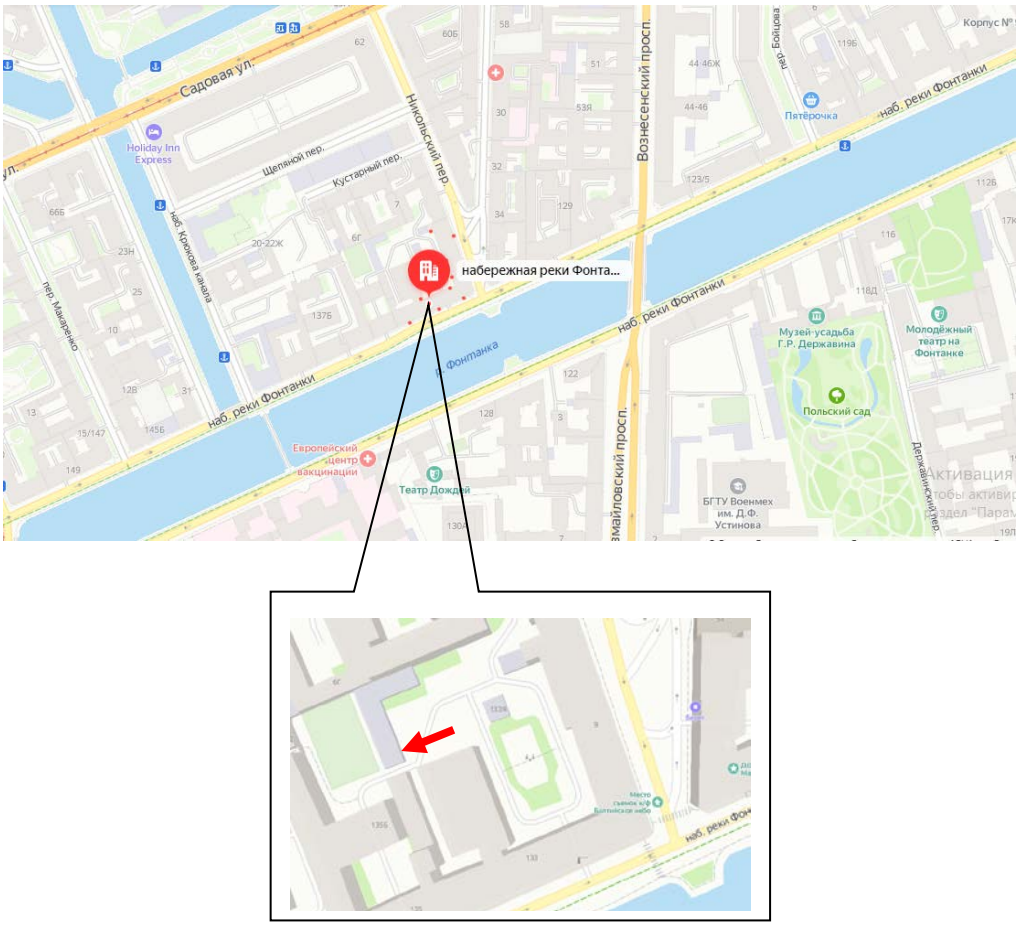


Рисунок 2. Локальное местоположение

– общий вход со двора

4.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

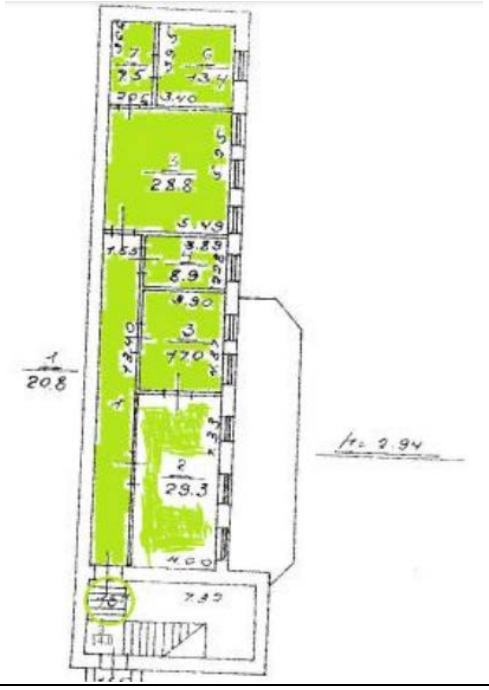
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001066:1006
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	10 509,0 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1856
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	8
Наличие подвала/цоколя (согласно данным Росреестра https://rosreestr.gov.ru)	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно данным Росреестра https://rosreestr.gov.ru)	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

4.3. Описание встроенного помещения.

4.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 133, литера А, помещение 15-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001066:1223
Общая площадь, кв. м	125,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	2 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	10 окон (направленность во двор)
Вход	Общий вход со двора
Высота пол – потолок (по Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.03.2021 г), м	2,94
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: - между ч.п. 1 и ч.п. 2 устроен проем; - в ч.п. 2 установлена перегородка, образующая новую ч.п. - зашит проем между ч.п. 6 и ч.п. 7 - между ч.п. 5 и ч.п. 6 демонтирована перегородка и установлены новые перегородки, образующие новые ч.п.
План объекта оценки	

4.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Помещения не используются
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Щепяным переулком, Никольским переулком, наб. реки Фонтанки, наб. Крюкова канала.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детский сад № 104, школы № 232, 241, 229, отделение почтовой связи № 190005, Николо-Богоявленский Морской собор, Никольские ряды, Клиническая ревматологическая больница № 25, Городской психоневрологический диспансер № 7, Юсуповский сад, БГТУ Военмех им. Д. Ф. Устинова 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 нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Никольского переулка
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,2 км от ст. м. «Садовая» 1,3 км от ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,4 км до остановки общественного транспорта «Никольская площадь/Ново-Никольский мост». В районе локального

	местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 49, 50, 181, маршрутных такси №№ К-195, К-7, трамвай № 3.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

4.3.3. Обременения объекта: не зарегистрировано.

4.3.4. Фотографии объекта:

Фото 63	Фото 64
Фасад здания	Фасад здания
Фото 65	Фото 66
Адресный указатель	Вход в арку
Фото 67	Фото 68
Фасад здания расположения объекта оценки	Фасад здания расположения объекта оценки

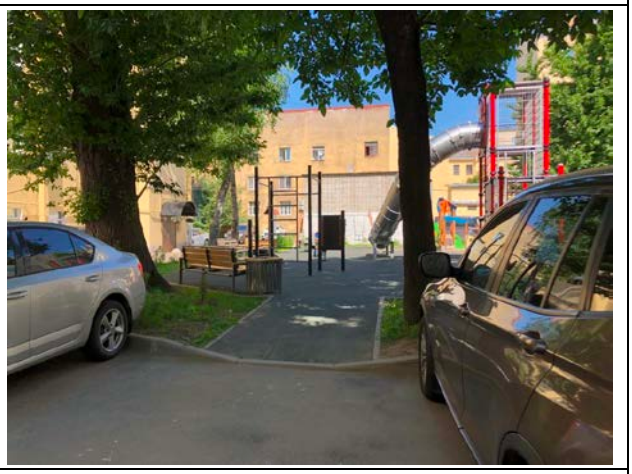
Фото 69	Фото 70
Вид на общий вход со двора	Здание расположения объекта оценки
Фото 71	Фото 72
Двор	Двор
	
Фото 73	Фото 74
Подъездные пути	Ближайшее окружение

Фото 75	Фото 76
Фасад здания	Вид на общий вход со двора

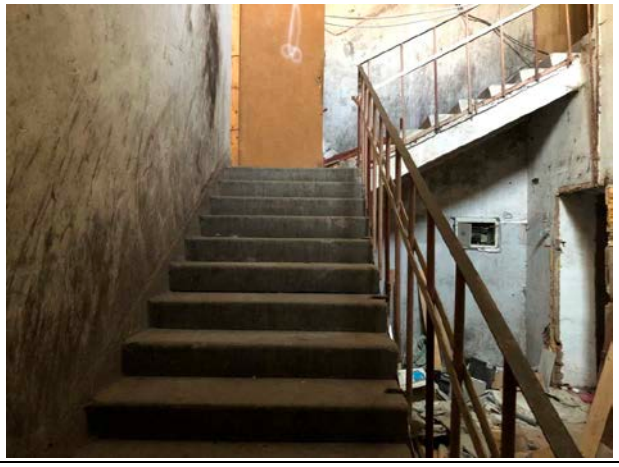



Фото 77	Фото 78
Лестница на 2-ой этаж	Лестница на 2-ой этаж

Фото 79	Фото 80
Лестничный марш	Вид помещения 15-Н
Фото 81	Фото 82
Вид помещения 15-Н	Вид помещения 15-Н
Фото 83	Фото 84
Вид помещения 15-Н	Вид помещения 15-Н

Фото 85	Фото 86
Вид помещения 15-Н	Вид помещения 15-Н
Фото 87	Фото 88
Вид помещения 15-Н	Вид помещения 15-Н
Фото 89	Фото 90
Вид помещения 15-Н	Вид помещения 15-Н

Фото 91	Фото 92
Вид помещения 15-Н	Вид помещения 15-Н
Фото 93	Фото 94
Вид помещения 15-Н	Вид помещения 15-Н
Фото 95	Фото 96
Вид помещения 15-Н	Вид помещения 15-Н

Фото 97	Фото 98
Вид помещения 15-Н	Вид помещения 15-Н
Фото 99	Фото 100
Вид помещения 15-Н	Вид помещения 15-Н
Фото 101	Фото 102
Вид помещения 15-Н	Вид помещения 15-Н

Фото 103	Фото 104
Вид помещения 15-Н	Вид помещения 15-Н
Фото 105	Фото 106
Вид помещения 15-Н	Вид помещения 15-Н
Фото 107	Фото 108
Вид помещения 15-Н	Вид помещения 15-Н

4.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от «11» июня 2021 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 133, литера А, помещение 15-Н.

Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние[1]	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
15-Н	2	125,7	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:
- между ч.п.1 и ч.п.2 устроен проем,
- в ч.п. 2 установлена перегородка, образующая новую ч.п.
- зашит проем между ч.п.6 и ч.п. 7
- между ч.п.5 и ч.п. 6 демонтирована перегодока и установлены новые перегородки, образующие новые ч.п.

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 (мелки 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.

2.7 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

8. Близость метро (ближайшие станции метрополитена 1,2 км от ст. м. «Садовая», 1,3 км от ст. м. «Технологический институт»);
9. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
10. Расположение объекта на 2 этаже двухэтажного дома;
11. Вход в помещение – общий вход со двора;
12. Состояние помещений – удовлетворительное;
13. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
14. На дату оценки объект не используется.

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

2.8 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	6 950 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	55 290
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	5 791 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	46 075
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 255 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 645 000