

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 91,  
литера А, помещение 6-Н, общая площадь 13,8 кв. м,  
кадастровый номер 78:32:0001156:1500, цокольный этаж**

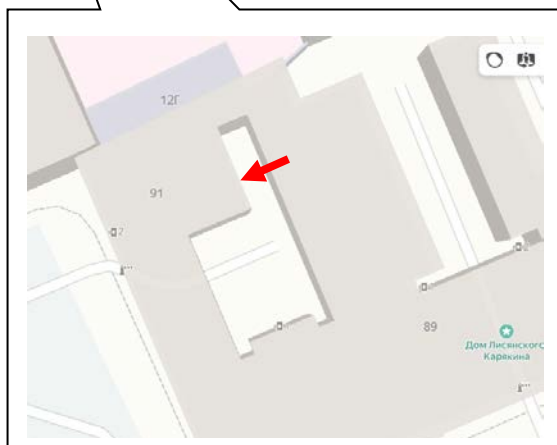
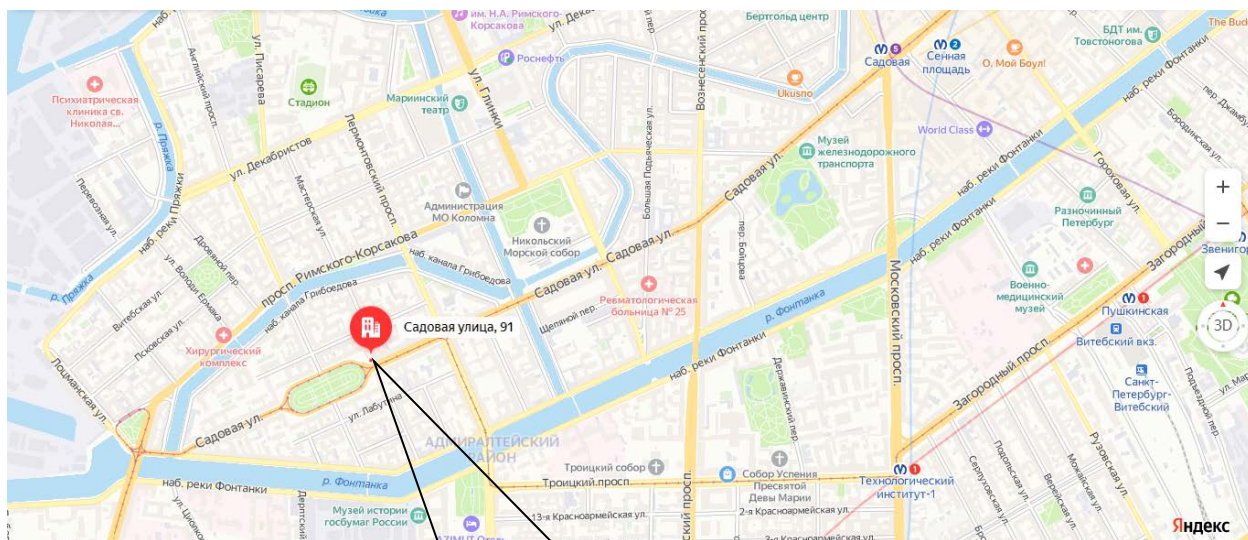
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.06.2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Садовая ул., дом 91, литера А, помещение 6-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** – отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001156:1041
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 067,7 - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1847
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя (согласно данным Росреестра <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно данным Росреестра <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )	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, Садовая ул., дом 91, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001156:1500
Общая площадь, кв. м	13,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок (по Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.03.2021 г), м	2,88
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена





2.3.4. Фотографии объекта:



Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Фасад здания



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Вход в арку







Фото 7

Двор



Фото 8

Двор



Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Отдельный вход со двора



Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н







Фото 13

Вид помещения 6-Н



Фото 14

Вид помещения 6-Н



Фото 15

Вид помещения 6-Н



Фото 16

Вид помещения 6-Н







Фото 17

Вид помещения 6-Н



Фото 18

Вид помещения 6-Н



Фото 19

Вид помещения 6-Н



Фото 20

Вид помещения 6-Н



Фото 21

Вид помещения 6-Н



Фото 22

Вид помещения 6-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:


### Акт контрольного осмотра помещения от «15» июня 2021 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 91, лит. А, пом. 6-Н

#### 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.
6-Н	цоколь	13,8	Не используется	Неудовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.  
Отсутствует сантехническое оборудование.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Андреева Е.Г.
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 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 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 1,8 км от ст. м. «Садовая», 2,0 км от ст. м. «Технологический институт»);
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение объекта в цоколе многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – отдельный со двора;
5. Состояние помещений – неудовлетворительное;
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:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 030 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	74 638
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	858 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	62 198
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	927 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 133 000



**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 91,  
литера А, помещение 9-Н, общая площадь 1,6 кв. м,  
кадастровый номер 78:32:0001156:1506, цокольный этаж**

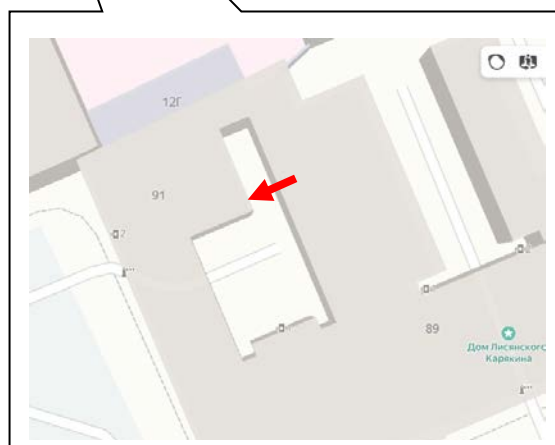
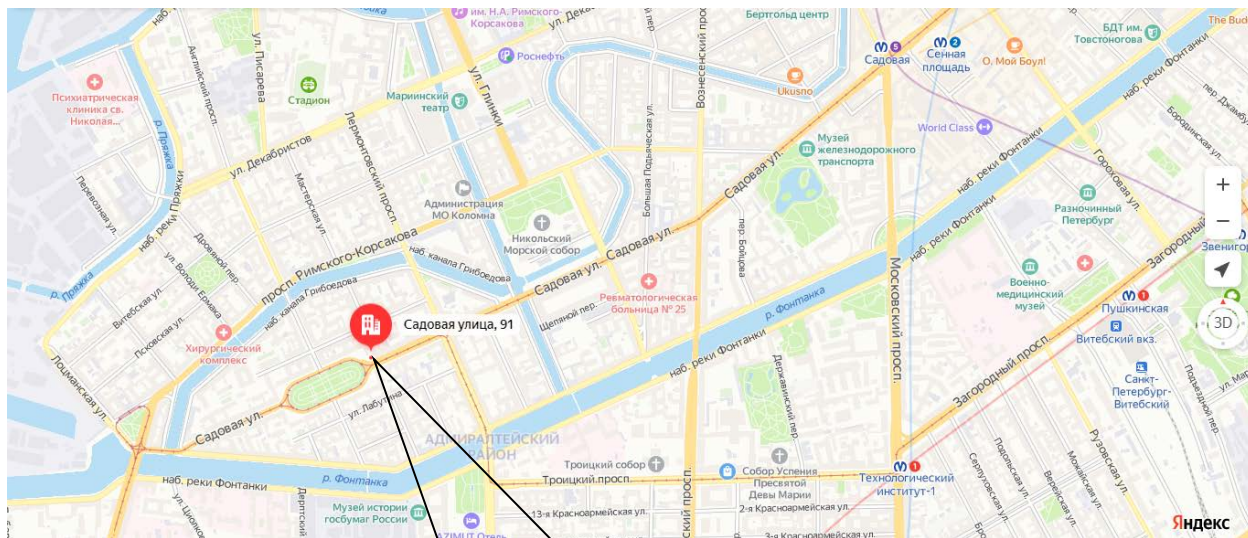
**3. Данные об отчете.**

- 3.1. Дата проведения оценки: 15.06.2021 г.
- 3.2. Оцениваемые права– право собственности.


**4. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Садовая ул., дом 91, литера А, помещение 9-Н.**

**4.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 2. Локальное местоположение*

 – отдельный со двора





4.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001156:1041
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 067,7 - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1847
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя (согласно данным Росреестра <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно данным Росреестра <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )	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, Садовая ул., дом 91, литера А, помещение 9-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001156:1506
Общая площадь, кв. м	1,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок (по Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.03.2021 г), м	2,88
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 перепланировки не выявлены.
План объекта оценки	

#### 4.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Английским проспектом, Канонерской улицей, Лермонтовским проспектом, Садовой улицей.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Покровский сквер, школа № 234, детские сады №№ 1, 41, отделение почтовой связи № 190008 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 Садовой улицы
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,8 км от ст. м. «Садовая» 2,0 км от ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Лермонтовский проспект». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 49, 181, маршрутных такси №№ К-195, К-7, трамваев №№ 3, 16, 41.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

4.3.3. Обременения объекта: согласно выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021- 56837137 от 17.05.2021 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.



#### 4.3.4. Фотографии объекта:



Фото 23

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 24

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 25

Фасад здания



Фото 26

Фасад здания



Фото 27

Адресный указатель



Фото 28

Вход в арку







Фото 29

Двор



Фото 30

Двор



Фото 31

Отдельный вход со двора



Фото 32

Отдельный вход со двора



Фото 33

Вид помещения 9-Н



Фото 34

Вид помещения 9-Н







Фото 35

Вид помещения 9-Н



Фото 36

Вид помещения 9-Н



#### 4.3.5. Акт осмотра помещения:

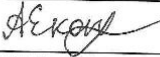
### Акт контрольного осмотра помещения от «15» июня 2021 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 91, лит. А, пом. 9-Н

#### 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.
9-Н	цоколь	1,6	Не используется	Неудовлетворительное	Отдельный со двора	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Андреева Е.Г.
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 охраняемым 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 заполнения 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 1,8 км от ст. м. «Садовая», 2,0 км от ст. м. «Технологический институт»);
9. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
10. Расположение объекта в цоколе многоквартирного дома;
11. Вход в помещение – отдельный со двора;
12. Состояние помещений – неудовлетворительное;
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:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	130 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	81 250
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	108 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	67 708
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	117 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	143 000

