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:

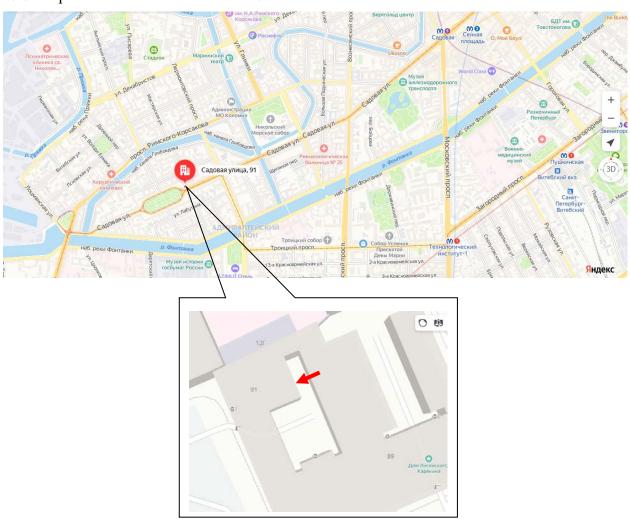


Рисунок 1. Локальное местоположение

- отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

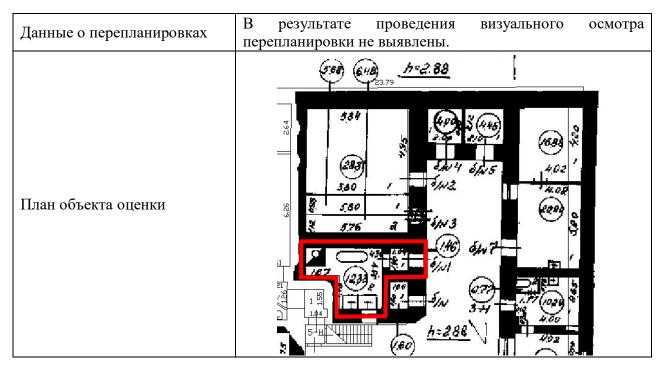


Фото зоания		
Тип здания	Многоквартирный дом	
Кадастровый номер	78:32:0001156:1041	
Материал	Кирпичный	
Общая площадь, кв. м	2 067,7 - по данным Росреестра	
Оощая площадь, кв. м	(https://rosreestr.gov.ru)	
Состояние по осмотру	Удовлетворительное	
Год постройки	1847	
Год последнего капитального ремонта	н/д	
Этажность (в том числе подземная)	6	
Наличие подвала/цоколя (согласно данным	Цоколь	
Pocpeeстра https://rosreestr.gov.ru)	цоколь	
Наличие надстройки, мансарды, чердака,		
технического этажа (согласно данным	Нет	
Pocpeeстра https://rosreestr.gov.ru)		
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение,	
инженерная обеспеченность	волоснабжение, 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	Цокольный этаж
или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество,	Отсутствуют
направленность)	Oleytetsylot
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок (по	
Выписке из ЕГРН об	
основных характеристиках и	2,88
зарегистрированных правах	2,00
на объект недвижимости от	
18.03.2021 г), м	
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение,
итженерные коммуникации	канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена
относящегося к объекту	В натуре не выделена



2.3.2. Описание локального окружения:

2.3.2. Officerine stokes brief of okpyweins.	
Описание помещений,	276
соседствующих с объектом оценки, в	Жилые помещения: используются по назначению
т.ч. их текущее использование	
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	В ближайшем окружении расположены:
территории (наличие скверов,	Покровский сквер, школа № 234, детские сады
детских площадок, мусорных баков	№№ 1, 41, отделение почтовой связи № 190008 и
и т.д.)	пр.
Наличие парковки	Парковка неорганизованная на улице и во дворе
(организованная/неорганизованная)	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	1,8 км от ст. м. «Садовая»
метро, км.	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

2.3.3. Обременения объекта: согласно выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-37805577 от 13.04.2021 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

2.3.4. Фотографии объекта:

Фото 5

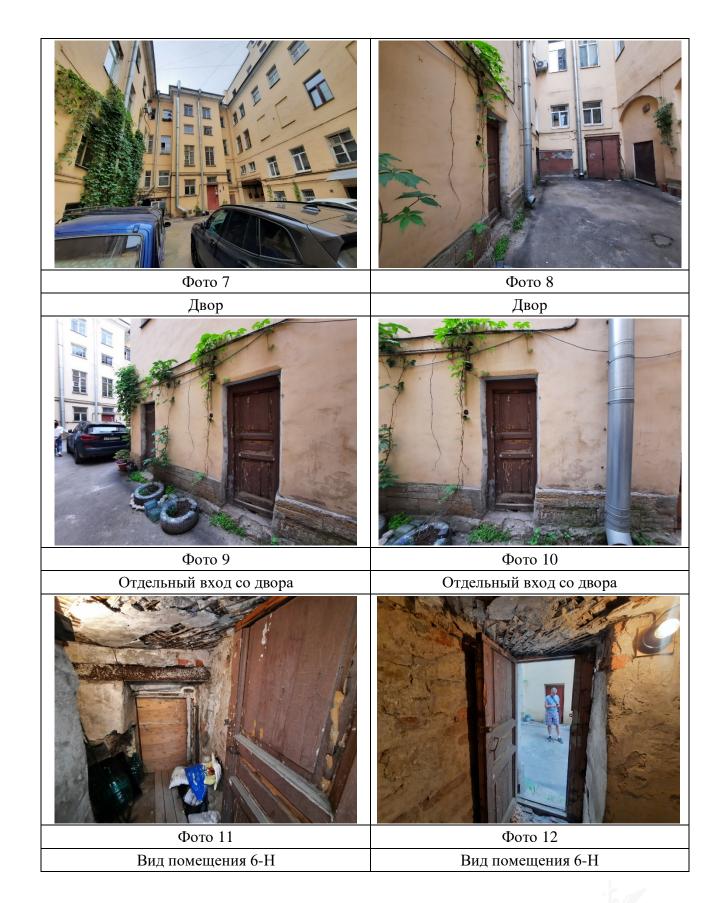
Адресный указатель



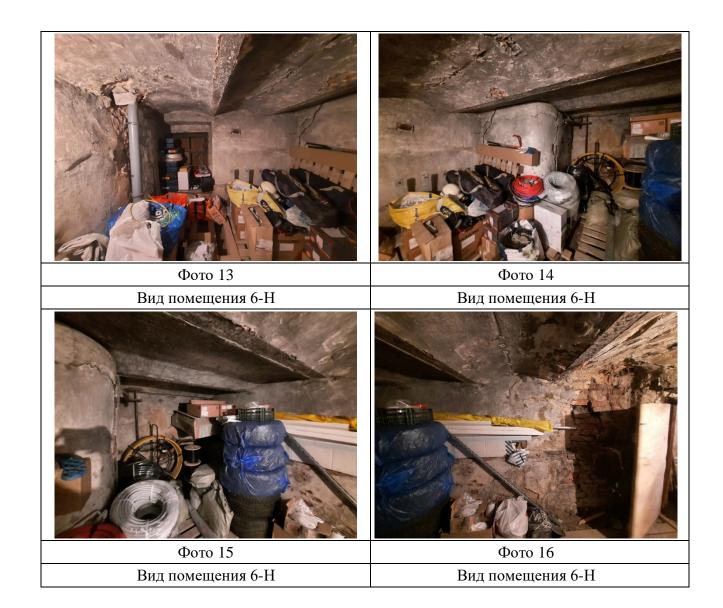


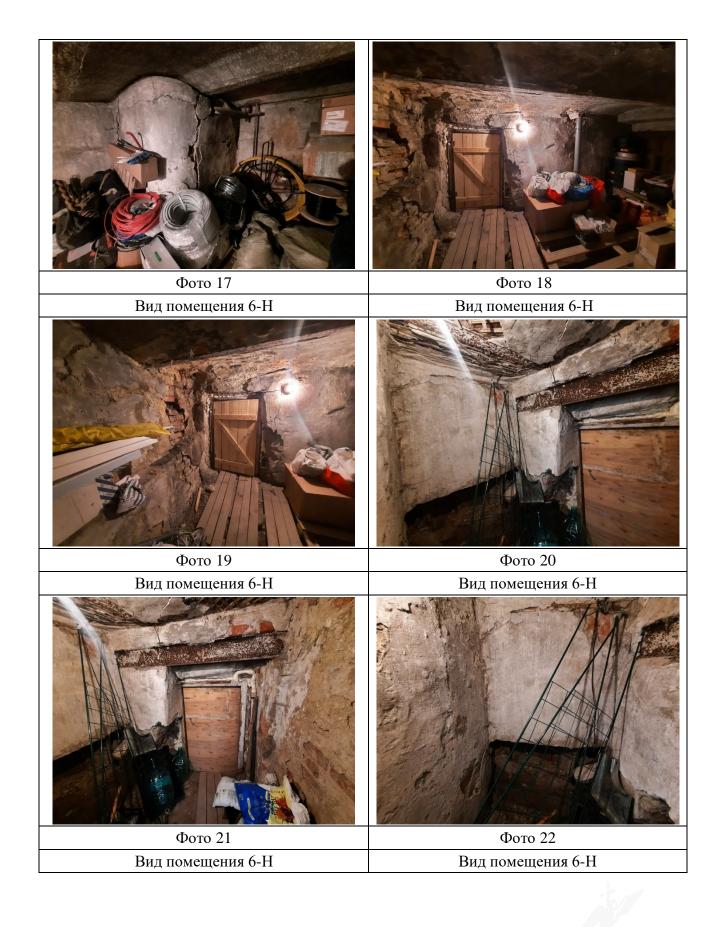
Фото 6

Вход в арку











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:

Nº	Занимаемый	Общая площадь,	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение				
пом.	этаж	кв. м		0 10 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00	101	Эл.	OT.	Вод.	Кан.	
6-H	цоколь	13,8	Не используется	Неудовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+	

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

Представитель ОО	О «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика	
ФИО	Андреева Е.Г.	
Подпись	FEROIS	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru	9

^{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 электротектическим, санитарно-техническим, пожарно-техниче 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 высококачеств

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 меня плитами перекрытий; следы протечек и ружения перегородок с глитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах меня плитами перекрытий; следы протечек и руженые пата на площеди 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 іх 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 1,8 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:

Рыночная стоимость объекта оценки				
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			
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость				
объекта оценки				
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:

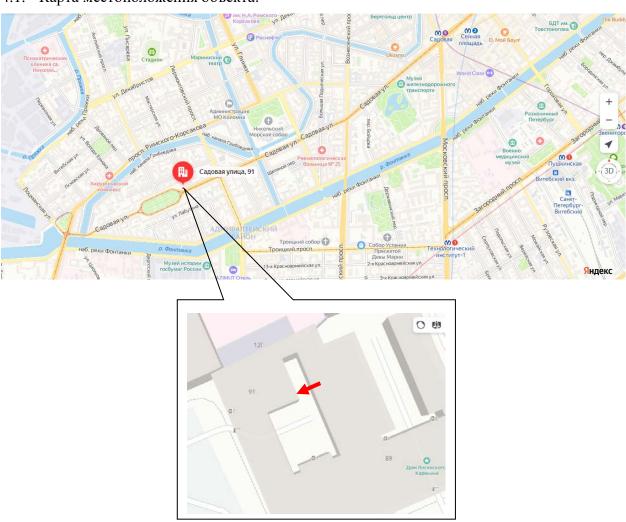


Рисунок 2. Локальное местоположение

– отдельный со двора



4.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

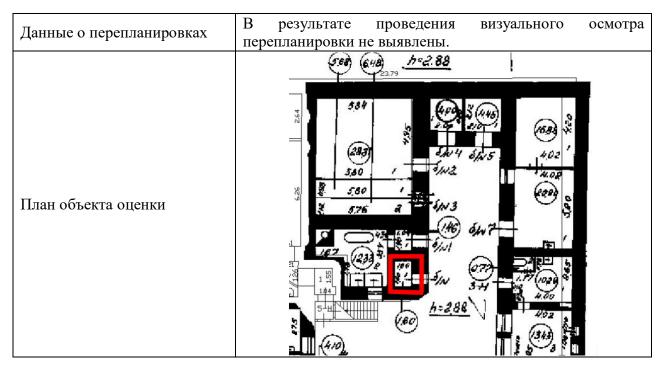


Фото здания		
Тип здания	Многоквартирный дом	
Кадастровый номер	78:32:0001156:1041	
Материал	Кирпичный	
Общая площадь, кв. м	2 067,7 - по данным Росреестра	
Оощая площадь, кв. м	(https://rosreestr.gov.ru)	
Состояние по осмотру	Удовлетворительное	
Год постройки	1847	
Год последнего капитального ремонта	н/д	
Этажность (в том числе подземная)	6	
Наличие подвала/цоколя (согласно данным	Цоколь	
Pocpeeстра https://rosreestr.gov.ru)	Цоколь	
Наличие надстройки, мансарды, чердака,		
технического этажа (согласно данным	Нет	
Pocpeecтра https://rosreestr.gov.ru)		
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение,	
инженерная обеспеченность	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 A, 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



4.3.2. Описание локального окружения:

0	
Описание помещений,	are.
соседствующих с объектом оценки, в	Жилые помещения: используются по назначению
т.ч. их текущее использование	
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	В ближайшем окружении расположены:
территории (наличие скверов,	Покровский сквер, школа № 234, детские сады
детских площадок, мусорных баков	№№ 1, 41, отделение почтовой связи № 190008 и
и т.д.)	пр.
Наличие парковки	Парковка неорганизованная на улице и во дворе
(организованная/неорганизованная)	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	1,8 км от ст. м. «Садовая»
метро, км.	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 погрузочноразгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

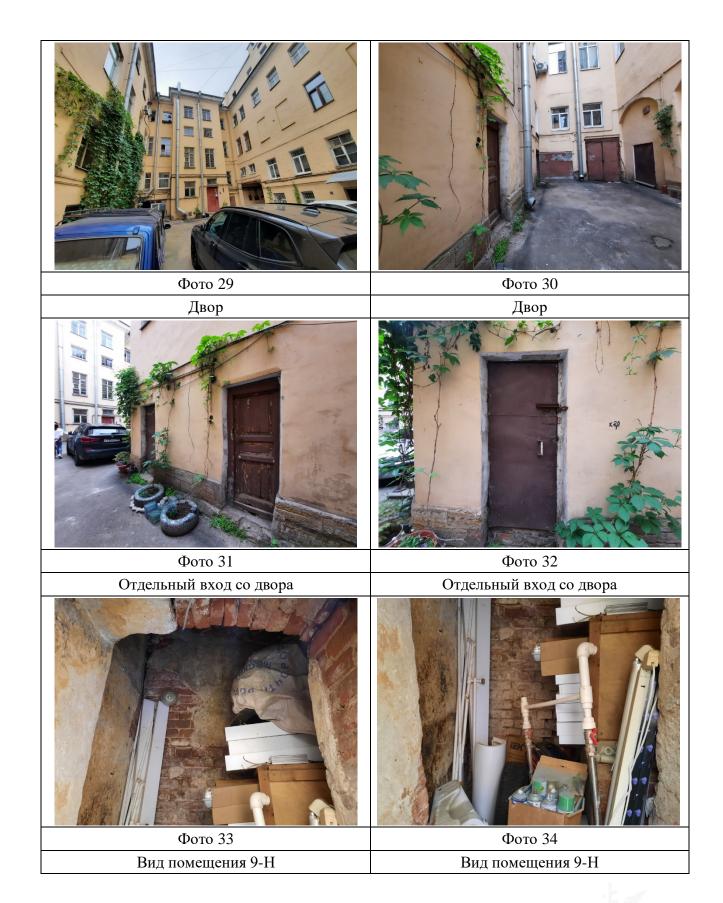
4.3.3. Обременения объекта: согласно выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021- 56837137 от 17.05.2021 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.



Адресный указатель



Вход в арку







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,	Текущее использование	Обеспе Тип входа Инженерно-			-техниче ечение	ское	
		KB. M			700	Эл.	От.	Вод.	Кан
9- H	цоколь	1,6	Не используется	Неудовлетворительное	Отдельный со двора	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Представитель ОО	О «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика	
ФИО	Андреева Е.Г.	
Подпись	DEKON	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru	

чемостандарт» объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным * «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием 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

[«]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 стеч и полов).
«Удовлетворительное» — объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью комелического ремонта (мелки трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с 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 чана установки в загрязнения и обрывы покрытий стен в чана установки в загрязнение (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состояние и пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью занчительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в плитах перекрытий; отпаделие штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпаделие штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпаделие штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпаделие и штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более и капитальных протечемые трещины в плитах перекрытий; отпаделие потактивками.

^{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 1,8 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:

Рыночная стоимость объекта оценки				
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			
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость				
объекта оценки				
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	117 000			
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	143 000			