

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Театральная площадь, дом 16,
литера А, помещение 9-Н, общая площадь 23,4 кв. м, кадастровый номер
78:32:0001249:1143, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.08.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Театральная площадь, дом 16, литера А, помещение 9-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

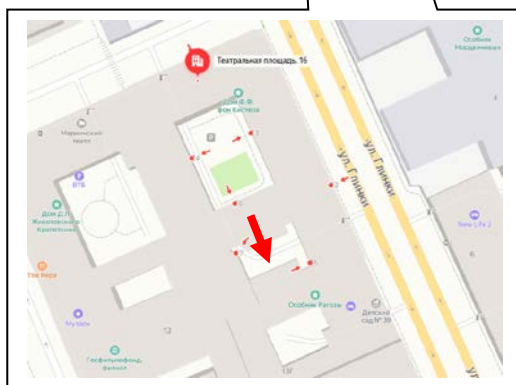
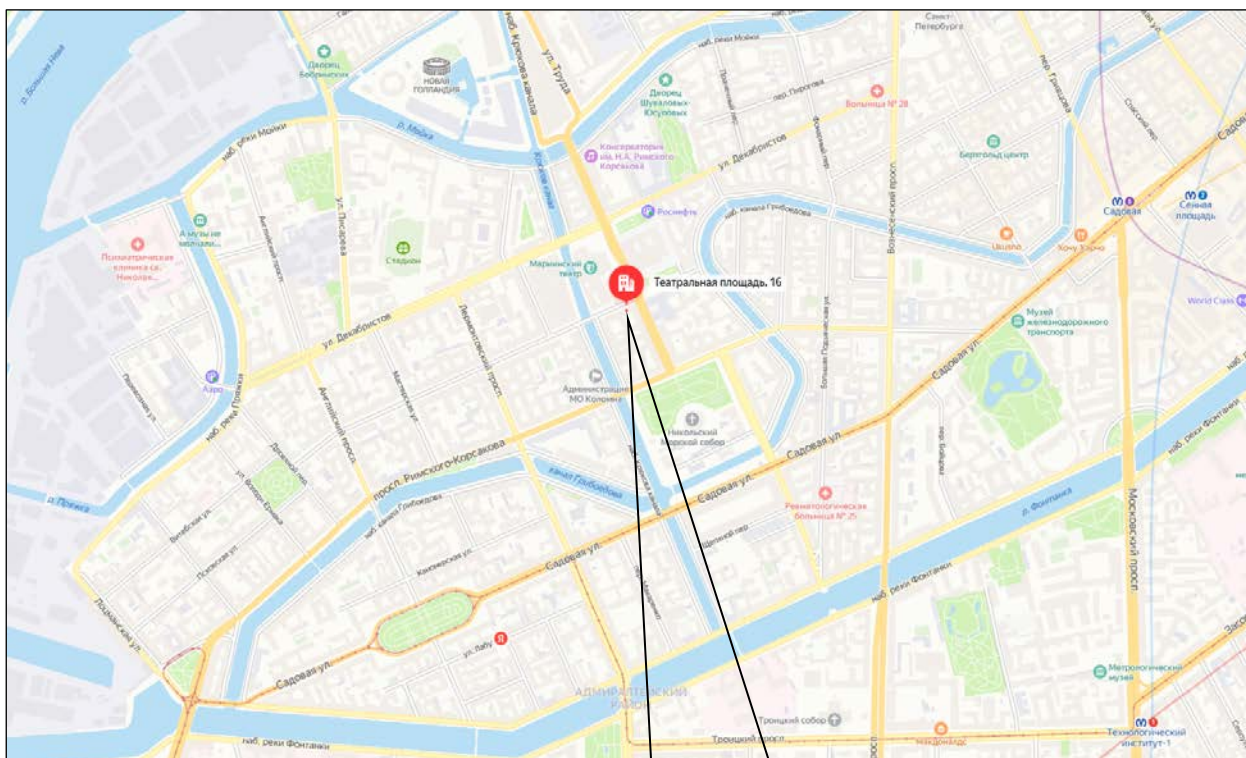


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001249:1004
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	5 901,7 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1854
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	5
Наличие подвала/цоколя	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта Наш Санкт-Петербург (https://gorod.gov.spb.ru/)

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Театральная площадь, дом 16, литера А, помещение 9-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001249:1143
Общая площадь, кв. м	23,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно (направленность во двор), зашито металлическими листами
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	3,10 – по данным Приложения 1 Протокола № 13 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация ¹
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена

¹ Согласно Акту осмотра от 25.08.2021, в помещении визуально выявлено наличие электроснабжения, водоснабжения и канализации. Согласно письму Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-619/21-0-1 от 09.07.2021, возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения на объекте имеется.

относящегося к объекту	
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра установлено: оконный проем зашит металлическими листами, перепланировки не выявлены
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Театральной площадью, улицей Глинки, проспектом Римского-Корсакова, набережной канала Крюкова и каналом Крюкова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детский сад № 39, рестораны «Vincent» и «The Rera», гостиницы «В гости на чашку чая», «Сварог-Фильм-Отель» и «Призрак оперы», хостел «New Life 2», СПб ГБУЗ ГП № 27 (детское поликлиническое отделение), Мариинский театр, Николо-Богоявленский Морской собор 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 отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны улицы Глинки и Театральной площади
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,4 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Проспект Римского-Корсакова, 39». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 27, 50 и маршрутных такси №№ К-1, К-2, К-350
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-77397177 от 24.06.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-15648/21-0-1 от 01.07.2021, здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Театральная площадь, дом 16, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом К.К. фон Кистера» (Глинки ул., 9-11; Театральная пл., 16).

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Фасад здания с улицы	Фасад здания с улицы



Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Фасад здания со двора



Фото 9

Въезд во двор



Фото 10

Въезд во двор



Фото 11

Двор



Фото 12

Двор





Фото 13

Двор



Фото 14

Отдельный вход со двора



Фото 15

Отдельный вход со двора



Фото 16

Вид помещения 9-Н



Фото 17

Вид помещения 9-Н



Фото 18

Вид помещения 9-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «25» августа 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Театральная пл., дом 16, литера А, помещение 9-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.
9-Н	1	23,4	не используется	неудовлетворительное	отдельный со двора	+	-	+	+

В результате проведения визуального осмотра установлено: оконный проем зашит металлическими листами, перепланировки не выявлены.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Тараканов 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 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 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 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. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение в непосредственной близости от ст. метрополитена (1,4 км от ст. м. «Садовая»);
6. Высота потолков – 3,10 м;
7. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация².

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	2 090 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	89 316
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 741 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	74 430
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 881 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 299 000

² Согласно Акту осмотра от 25.08.2021, в помещении визуально выявлено наличие электроснабжения, водоснабжения и канализации. Согласно письму Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-619/21-0-1 от 09.07.2021, возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения на объекте имеется.

