

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Театральная площадь, дом 16, литера А, помещения 5-Н и 6-Н

1. Данные об отчете.

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

2. Описание объектов оценки:

Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Театральная площадь, дом 16, литера А, помещения 5-Н и 6-Н

2.1. Карта местоположения объекта:

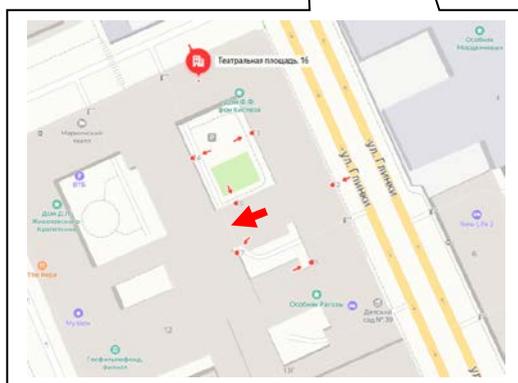
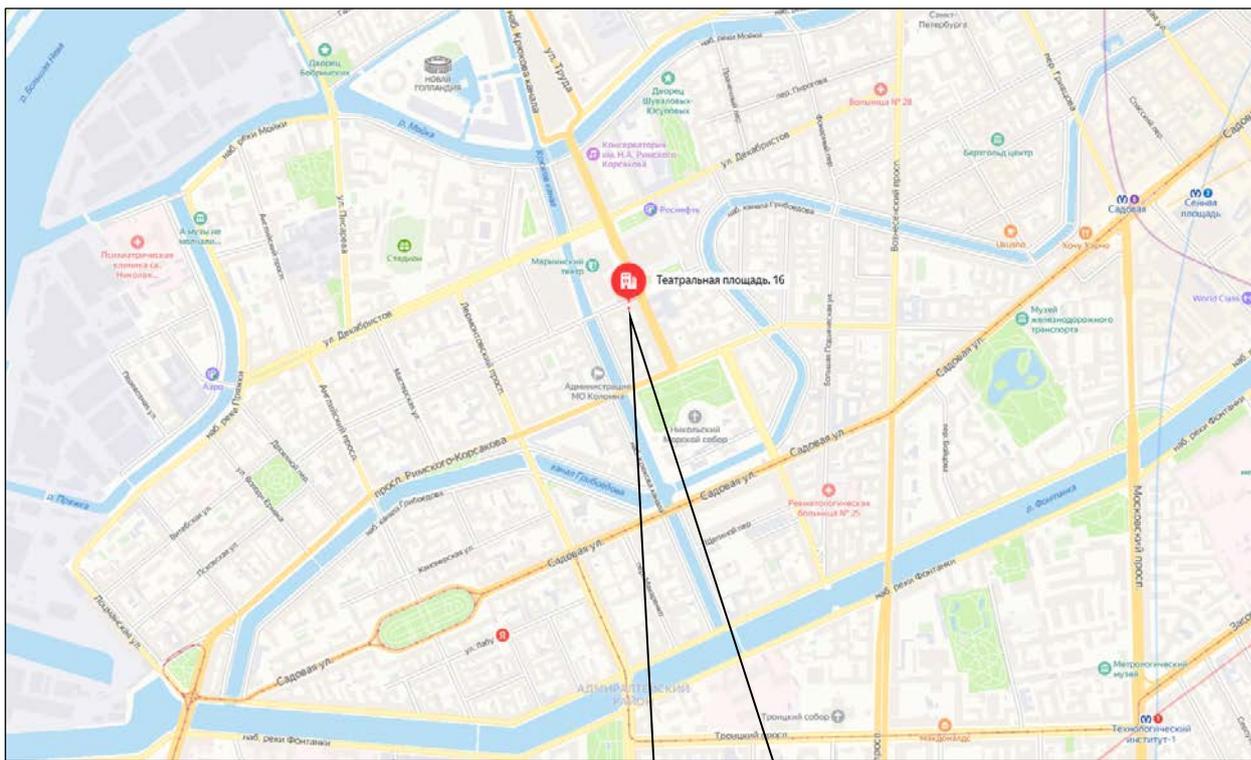


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельные входы из-под арки в помещения 5-Н и 6-Н (отдельные со двора)



2.2. Описание здания, в котором расположены объекты оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный 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 встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещений:

Вид объектов	Встроенные помещения	
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Театральная площадь, дом 16, литера А	
Номер помещения	5-Н	6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001249:1138	78:32:0001249:1140
Общая площадь, кв. м	81	10,5
Занимаемый объектами этаж или этажи	1 этаж	
Состояние	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна (направленность во двор), защиты металлическими листами	Отсутствуют
Вход	Отдельный из-под арки (отдельный со двора)	
Высота пол – потолок, м	3,10	2,69
	по данным Приложения 1 Протокола № 13 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 05.11.2020	

Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация ¹
Текущее использование	Не используются
Доля земельного участка, относящегося к объектам	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра помещений перепланировки не выявлены. Оконные проемы помещения 5-Н защиты металлическими листами
План объектов оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектами оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположены объекты оценки	Здание, в котором расположены Объекты 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 Vera», 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 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 улицы Глинки и Театральной площади
удаленность от ближайшей станции метрополитена, км.	1,4 км до ст. м. «Садовая»

¹ Согласно Акту осмотра от 25.08.2021, в помещении 6-Н визуально выявлено наличие только электроснабжения. 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.

ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Проспект Римского-Корсакова, 39». В районе локального местоположения объектов 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 объектов:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-77294736 от 23.06.2021, на рассматриваемое помещение 5-Н ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-77300270 от 23.06.2021, на рассматриваемое помещение 6-Н 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).

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, ранее на помещения 5-Н и 6-Н являющиеся частью названного объекта культурного наследия, охранные обязательства КГИОП не заключались.

2.3.4. Фотографии объектов:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 4

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 5

Фасад здания с улицы



Фото 6

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

Двор





Фото 15

Отдельные входы из-под арки



Фото 16

Вид на окна помещения 5-Н



Фото 17

Отдельный вход из-под арки в пом. 5-Н



Фото 18

Вид помещения 5-Н



Фото 19

Вид помещения 5-Н



Фото 20

Вид помещения 5-Н



	
<p>Фото 21</p>	<p>Фото 22</p>
<p>Вид помещения 5-Н</p>	<p>Вид помещения 5-Н</p>
	
<p>Фото 23</p>	<p>Фото 24</p>
<p>Вид помещения 5-Н</p>	<p>Отдельный вход из-под арки в пом. 6-Н</p>
	
<p>Фото 25</p>	<p>Фото 26</p>
<p>Вид помещения 6-Н</p>	<p>Вид помещения 6-Н</p>



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, помещения 5-Н, 6-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.
5-Н	1	81	не используется	удовлетворительное	отдельный из под арки	+	+	+	+
6-Н	1	10,5	не используется	неудовлетворительное	отдельный из под арки	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра помещений перепланировки не выявлены. Оконные проемы помещения 5-Н зашиты металлическими листами.

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 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.



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объектов:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов в качестве помещений свободного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже;
3. Вход в помещения – отдельные из-под арки (отдельные со двора);
4. Состояние – удовлетворительное (пом. 5-Н), неудовлетворительное (пом. 6-Н);
5. Расположение в непосредственной близости от ст. метрополитена (1,4 км от ст. м. «Садовая»);
6. Высота потолков – 3,10 м (пом. 5-Н), 2,69 м (пом. 6-Н);
7. Обеспеченность объектов следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация².

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в качестве помещений свободного назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объектов оценки	
Рыночная стоимость объектов оценки, (руб. с учетом НДС)	7 070 000
Удельный показатель стоимости объектов оценки на 1 кв. м общей площади объектов оценки, руб. с учетом НДС	77 268
Рыночная стоимость объектов оценки, (руб. без учета НДС)	5 891 667
Удельный показатель стоимости объектов оценки на 1 кв. м общей площади объектов оценки, руб. без учета НДС	64 390
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объектов оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объектов оценки, руб. с учетом НДС	6 363 000
Максимальное значение рыночной стоимости объектов оценки, руб. с учетом НДС	7 777 000

В том числе:

№	Номер помещения	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	5-Н	81	6 258 689	5 215 574
2	6-Н	10,5	811 311	676 093

² Согласно Акту осмотра от 25.08.2021, в помещении 6-Н визуально выявлено наличие только электроснабжения. 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.

