

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская ул., дом 2-4, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 22,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001233:536, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.08.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская ул., дом 2-4, литера А, помещение 9-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

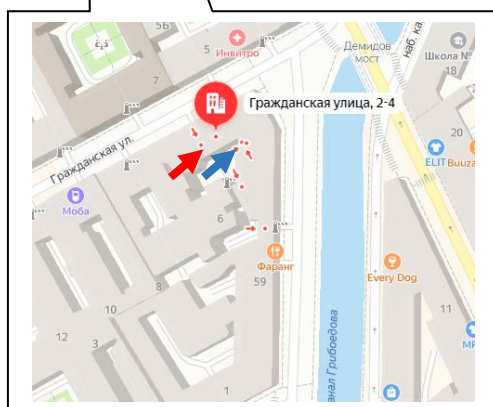
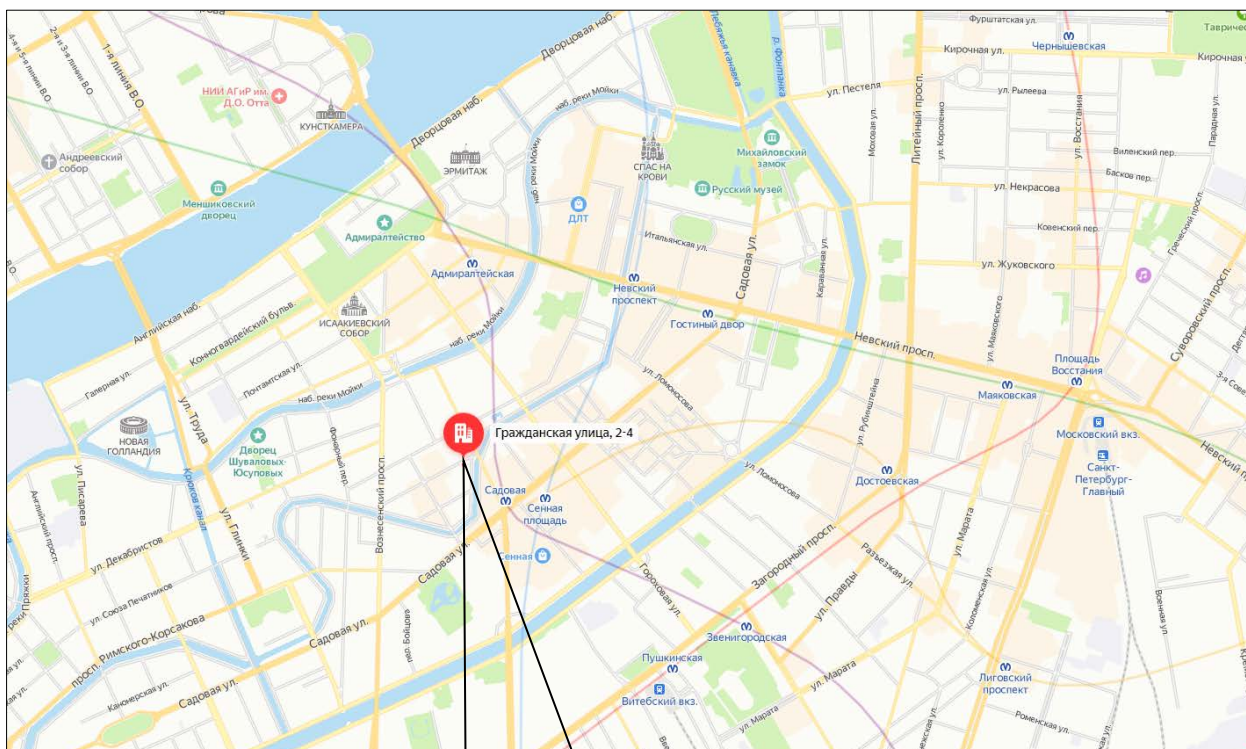




Рисунок 1. Локальное местоположение

-  – общий вход из-под арки
-  – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



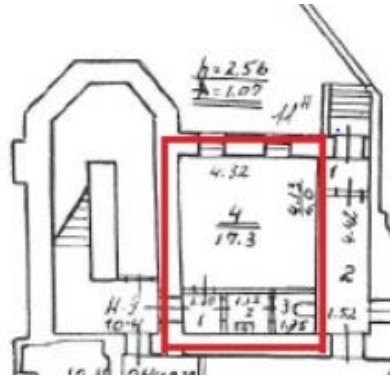
Фото здания

| | |
|---|--|
| Тип здания | Многokвартирный дом |
| Кадастровый номер | 78:32:0001233:18 |
| Материал | Кирпичный |
| Общая площадь, кв. м | 5 842,7 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru) |
| Состояние по осмотру | Удовлетворительное |
| Год постройки | 1894 |
| Год последнего капитального ремонта | н/д |
| Этажность (в том числе подземная) | 5 – на основании визуального осмотра и по данным сайта Реформа ЖКХ (https://www.reformagkh.ru) 7 – по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru) |
| Наличие подвала/цоколя | есть |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | н/д |
| Инженерная обеспеченность | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, – по данным сайта Реформа ЖКХ (https://www.reformagkh.ru) |

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

| Вид объекта | Встроенное помещение |
|---|---|
| Местоположение | г. Санкт-Петербург, Гражданская ул., дом 2-4, литера А, помещение 9-Н |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0001233:536 |
| Общая площадь, кв. м | 22,3 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | подвал |
| Состояние | Неудовлетворительное |
| Окна (количество, направленность) | 2 окна (направленность во двор) |
| Вход | 1 общий из под арки, 1 общий со двора |
| Высота пол – потолок, м | 2,56 |
| 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 |  |

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 Гражданской ул., наб. канала Грибоедова, Столярным пер., Казначейской ул. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: школа №243, Медицинская лаборатория «Инвитро», канал Грибоедова, ресторан «Фаранг», офис «Петербургэнерго» 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 Гражданской ул. |
| удаленность от ближайшей станции метро, км. | 0,35 км до ст. м. «Садовая» |
| ближайшие остановки общественного транспорта | Около 340 м. до остановки общественного транспорта «Набережная канала Грибоедова». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение, маршрутного такси № К-1. |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | Возможность подъезда легковых автомобилей |

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-77395431 от 24.06.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-5119/21-0-1 от 26.06.2021, объект недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская ул., дом 2-4, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(32)).

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-22795 от 12.07.2021 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: С г. Санкт-Петербург, Гражданская ул., дом 2-4, литера А, помещение 9-Н не является объектом гражданской обороны.

2.3.4. Фотографии объекта:



Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания с улицы



Фото 4

Фасад здания с улицы



Фото 5

Фасад здания с улицы



Фото 6

Адресный указатель





Фото 7

Вид на общий вход из под арки



Фото 8

Вид на общий вход из под арки



Фото 9

Вид помещения 9-Н



Фото 10

Вид помещения 9-Н



Фото 11

Вид помещения 9-Н



Фото 12

Вид помещения 9-Н





Фото 13

Вид помещения 9-Н



Фото 14

Вид помещения 9-Н



Фото 15

Вид помещения 9-Н



Фото 16

Вид помещения 9-Н



Фото 17

Вид помещения 9-Н



Фото 18

Вид помещения 9-Н





Фото 19

Вид помещения 9-Н



Фото 20

Вид помещения 9-Н



Фото 21

Вид помещения 9-Н



Фото 22

Вид помещения 9-Н



Фото 23

Вид помещения 9-Н



Фото 24

Вид помещения 9-Н





Фото 25

Вид помещения 9-Н



Фото 26

Вид помещения 9-Н



Фото 27

Вид помещения 9-Н



Фото 28

Вид помещения 9-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

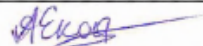
Акт контрольного осмотра помещения от «24» августа 2021 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Гражданская, дом 2-4, литера А, помещение 9-Н.

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 | подвал | 22,3 | Не используется | Неудовлетворительное | Общий из-под арки, общий со двора | + | + | + | + |

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:
- отсутствует дверное полотно между ч.п. 2 и ч.п. 3.

| 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 |

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.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение в подвале;
3. Вход в помещение – 1 общий из-под арки, 1 общий со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение в непосредственной близости от ст. метрополитена (0,35 км от ст. м. «Садовая»);
6. Высота потолков – 2,56 м;
7. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация.

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 | 1 450 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС | 65 022 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 1 208 333 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 54 185 |
| Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки | |
| Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС | 1 305 000 |
| Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС | 1 595 000 |

