

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 105, литера А, помещение 21-Н, общая площадь 38,6 кв.м., кадастровый номер 78:32:0125201:287, цокольный этаж**

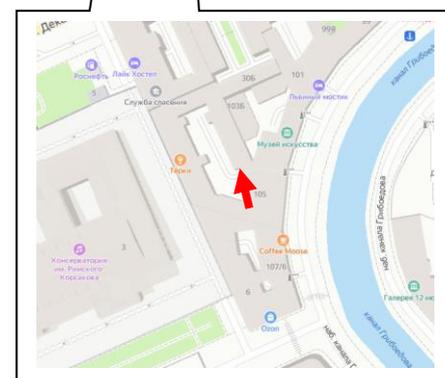
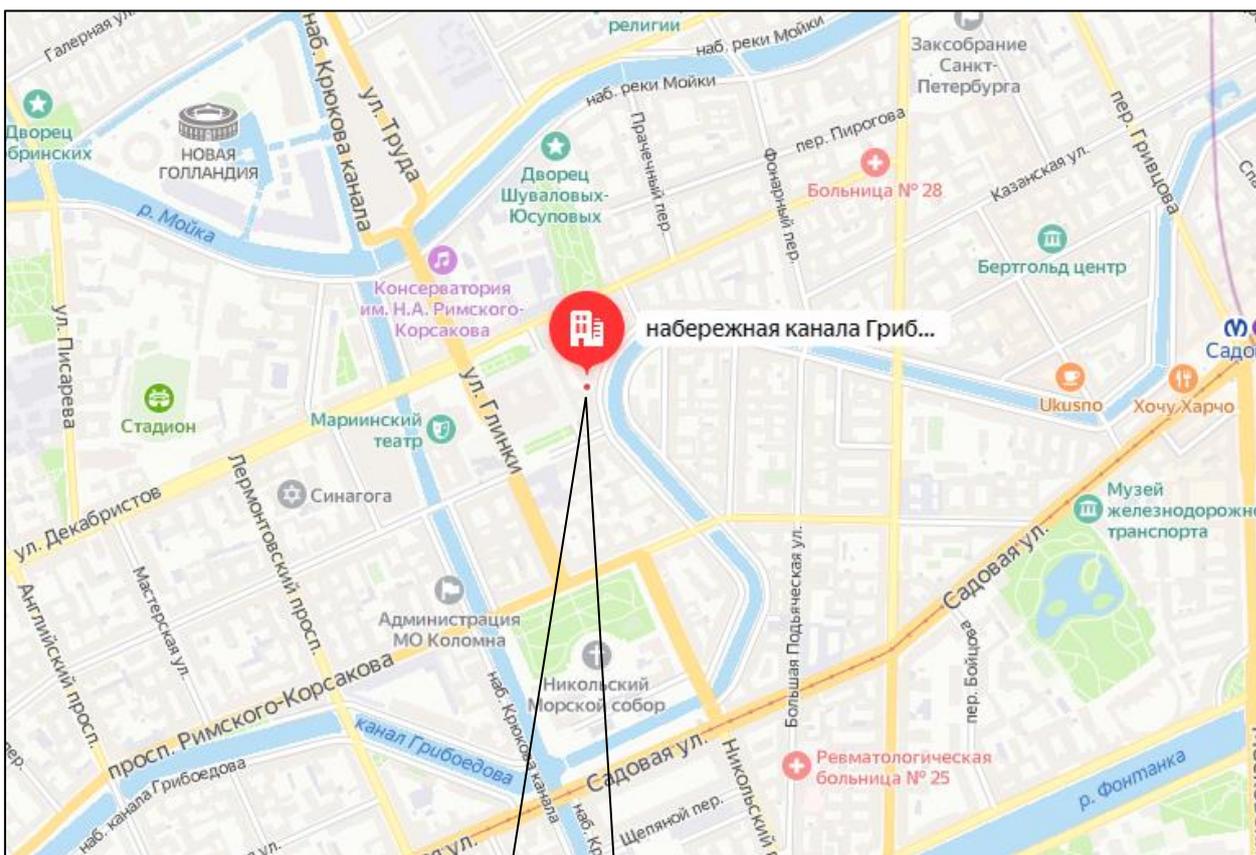
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 30.09.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 105, литера А, помещение 21-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** – отдельный вход из-под арки (отдельный со двора)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



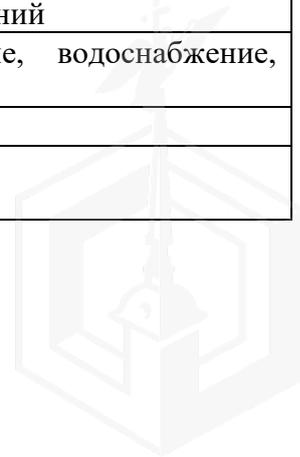
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0125201:14
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	3 672 кв. м - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1852
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	5
Наличие подвала/цоколя	цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, – по данным сайта Реформа ЖКХ ( <a href="https://www.reformagkh.ru">https://www.reformagkh.ru</a> )

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 105, литера А, помещение 21-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0125201:287
Общая площадь, кв. м	38,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	цокольный этаж
Состояние	нормальное
Окна (количество, направленность)	3 окна (направленность во двор), зашито металлическими листами
Вход	отдельный вход из-под арки (отдельный со двора)
Высота пол – потолок, м	2,90 – по данным ведомости помещений
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 выявлены следующие перепланировки: в ч.п. 1 установлены перегородки с дверью, образовано помещение, в котором оборудована душевая, в ч.п. 3 установлена перегородка с дверью, образована новое помещение. Оконные проемы защиты металлическими листами. Внешние границы помещения не изменены.
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 ул. Декабристов, Львиным пер., просп. Римского-Корсакова наб. канала Грибоедова и ул. Глинки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Музей искусства, кафе «Coffee Moose», бар «Терки», Генконсульство Италии, Консерватория им. Римского-Корсакова, Мариинский театр, отделение полиции», Юсуповский Дворец, продуктовый магазин «Дикси» 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 наб. канала Грибоедова.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,1 км до ст. м. «Садовая»

ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Мариинский театр», 0,3 км до остановки общественного транспорта «Театральная площадь». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 6, 22, 27, 50, 71, 100 и маршрутных такси №№ К-1, К-2, К-169, К-306, 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 б/н от 08.07.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-6418/21-0-1 от 10.08.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 105, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Е.Т. Соколова (Бухгольца)».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

### 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	Фасад здания с улицы



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Арка



Фото 8

Двор



Фото 9

Вид на окно помещения 21-Н



Фото 10

Отдельный вход из-под арки





Фото 11

Отдельный вход из-под арки



Фото 12

Вид помещения 21-Н



Фото 13

Вид помещения 21-Н



Фото 14

Вид помещения 21-Н



Фото 15

Вид помещения 21-Н



Фото 16

Вид помещения 21-Н





Фото 17

Вид помещения 21-Н



Фото 18

Вид помещения 21-Н



Фото 19

Вид помещения 21-Н



Фото 20

Вид помещения 21-Н



Фото 21

Вид помещения 21-Н



Фото 22

Вид помещения 21-Н





Фото 23

Вид помещения 21-Н



Фото 24

Вид помещения 21-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «30» сентября 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, наб. кан. Грибоедова, д. 105, лит А, пом. 21-Н

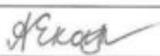
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
21-Н	цоколь	38,6	Не используется	Нормальное	Отдельный из-под арки	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- в ч.п. 1 установлены перегородки с дверью, образовано новое помещение, в котором оборудована душевая;
- в ч.п. 3 установлена перегородка с дверью, образовано новое помещение.

Внешние границы помещения не изменены. Окна защиты металлическими листами.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
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 высококачественными 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 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 заполнений 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 цокольном этаже;
3. Вход в помещение – отдельный вход из-под арки (отдельный со двора);
4. Состояние помещения – нормальное;
5. Расположение в непосредственной близости от ст. метрополитена (1,1 км от ст. м. «Садовая»);
6. 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:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	4 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	103 627
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 333 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	86 356
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 600 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 400 000

