

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 121, литера А, помещение 13-Н, общая площадь 11,6 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001061:1602, 1 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 реки Фонтанки, дом 121, литера А, помещение 13-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

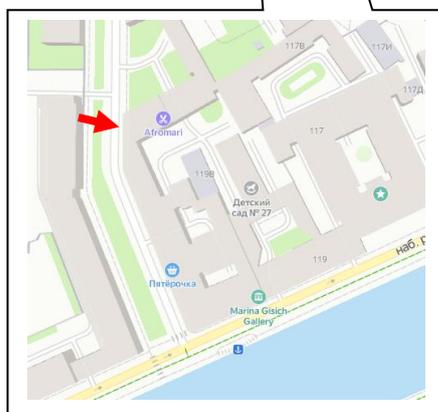
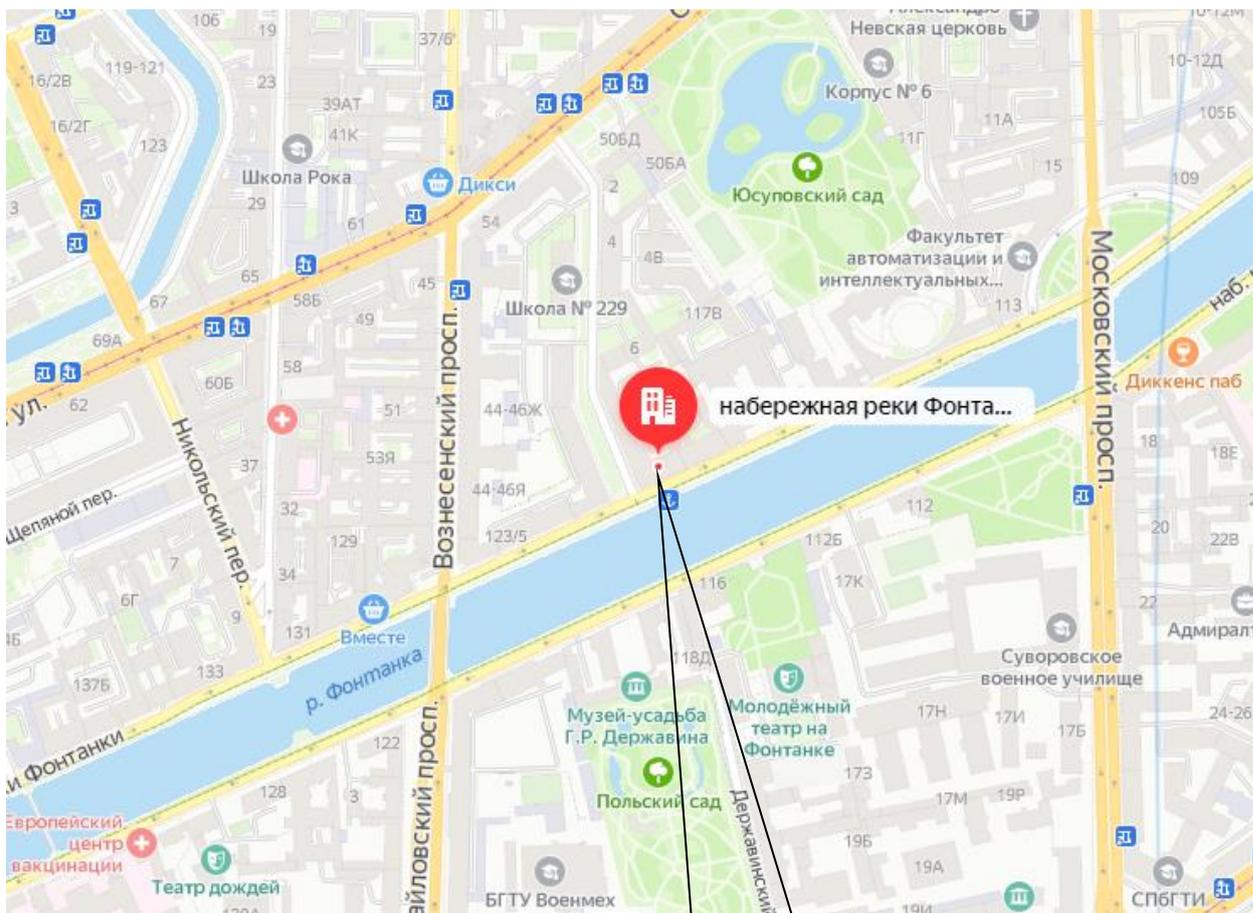


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001061:1037
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	12 801,2 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1913
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	9
Наличие подвала/цоколя	Цоколь / подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	мансарда
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, набережная реки Фонтанки, дом 121, литера А, помещение 13-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001061:1602
Общая площадь, кв. м	11,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Окно заменено на дверной проем (направленность на улицу)
Вход	отдельный вход с улицы
Высота пол – потолок, м	3,69 – согласно ведомости помещений
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение (согласно визуального осмотра) ¹
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Внешних признаков наличия коммуникаций (канализации и водоотведения), а также точек подключения к ним, при осмотре не обнаружено. Согласно письму от Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-638/21-0-1 от 22.07.2021 возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения на объекте имеется.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: оконный проем переоборудован в дверной проем.
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 наб. реки Фонтанки, Московским просп., Садовой ул. и пер. Бойцова.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Юсуповский сад, Александро-Невская церковь, Санкт-Петербургский государственный университет промышленных технологий и дизайна, Университет путей сообщения, школа №229, детский сад № 27, почта, продуктовый магазин «Пятерочка», «Магнит», «ВкусВилл», рестораны «Караван», «Текила Бум», «Чебуречная Салхино», «The Top Lounge» «Gunters» 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 пер. Бойцова.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,9 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Вознесенский проспект/Юсуповский сад», 0,4 км до остановки общественного транспорта «Садовая улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 49, 50, 70, 181 и маршрутных такси №№ К-195, К-350, К-7, трамваев № 3.
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-002/2021-84688749 от 09.07.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-5456/21-0-1 от 12.07.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 121, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

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

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 6

Фасад здания с улицы



Фото 7

Фасад здания с улицы



Фото 8

Адресный указатель



Фото 9

Отдельный вход с улицы



Фото 10

Вид помещения 13-Н





Фото 11

Вид помещения 13-Н



Фото 12

Вид помещения 13-Н



Фото 13

Вид помещения 13-Н



Фото 14

Вид помещения 13-Н



Фото 15

Вид помещения 13-Н



Фото 16

Вид помещения 13-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

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

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 121, лит А, пом. 13-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.
13-Н	1	11,6	Не используется	Неудовлетворительное	Отдельный с улицы	+	+	-	-

Внешних признаков наличия коммуникаций (канализации и водоотведения), а также точек подключения к ним, при осмотре не обнаружено.

Согласно письму от Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-638/21-0-1 от 22.07.2021 возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения на объекте имеется.

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- оконный проем переоборудован в дверной проем.

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

¹ «Ивростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащён 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 проёмов; 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 впадины; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проёмов; 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 перекрытия; 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 проёмов 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, установке оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установке 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 с улицы;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение в непосредственной близости от ст. метрополитена (0,9 км от ст. м. «Садовая»);
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение².

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)	1 150 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	99 138
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	958 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	82 615
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 035 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 265 000

² Внешних признаков наличия коммуникаций (канализации и водоотведения), а также точек подключения к ним, при осмотре не обнаружено. Согласно письму от Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-638/21-0-1 от 22.07.2021 возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения на объекте имеется.

