

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 91, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 12,5 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001156:1502, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.12.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 91, литера А, помещение 7-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

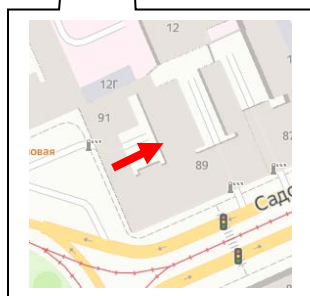
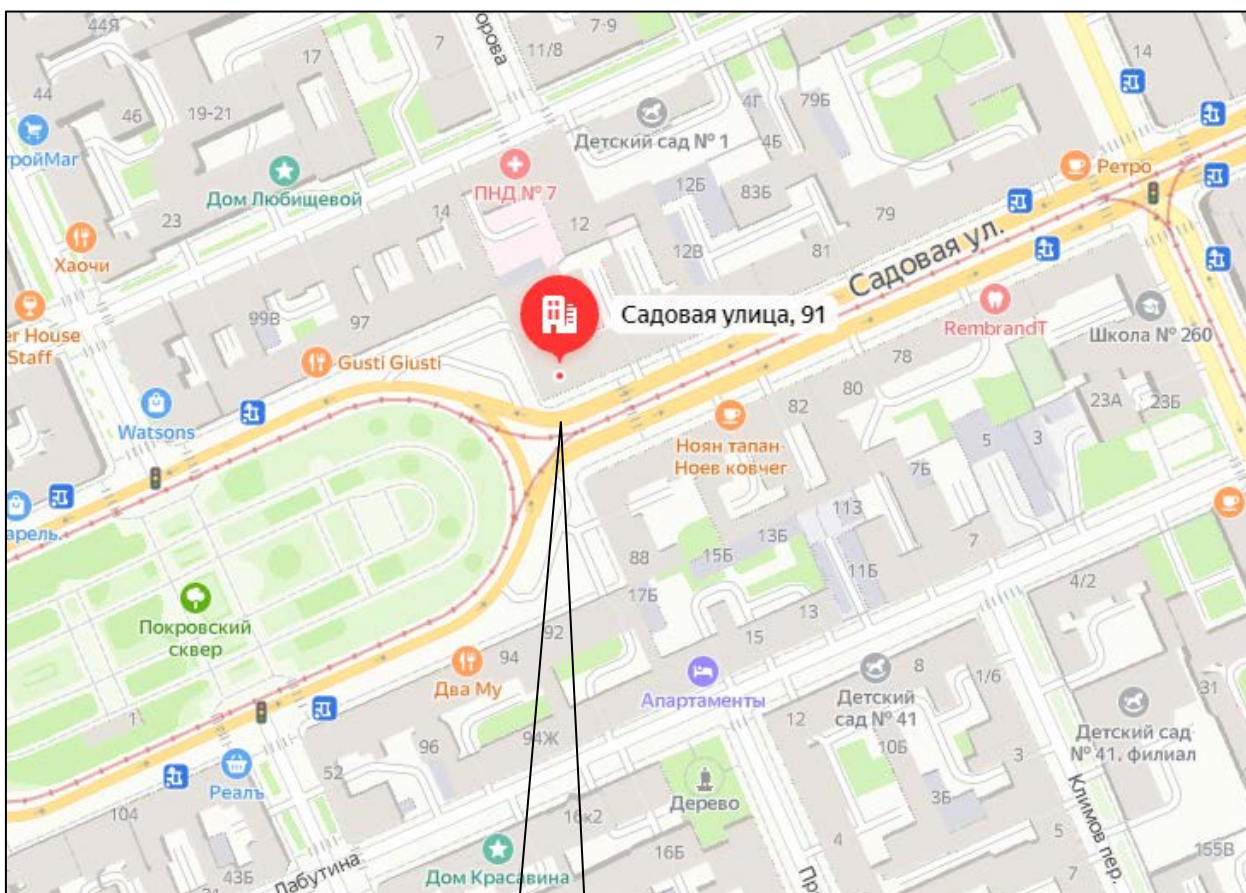


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

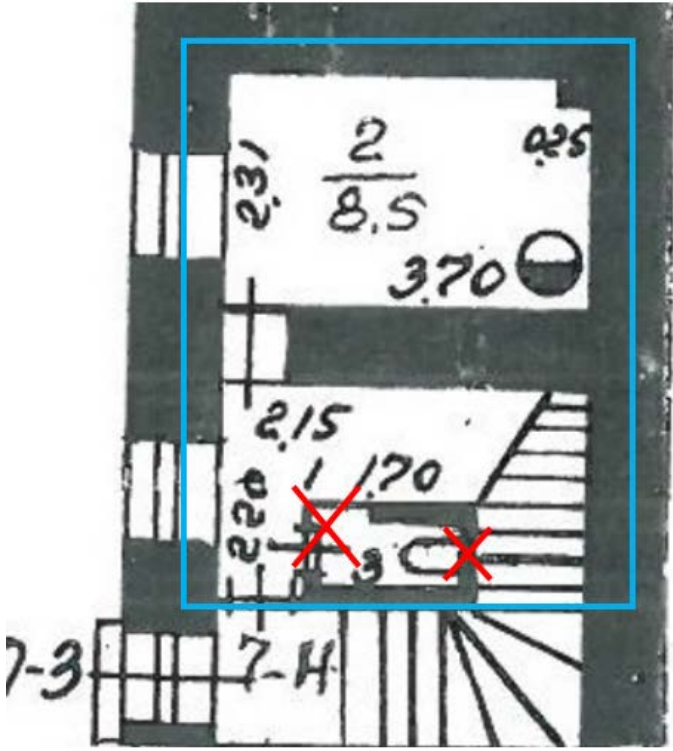
Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001156:1041
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 067,7 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1847
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 91, литера А, помещение 7-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001156:1502
Общая площадь, кв. м	12,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна (направленность во двор). Окна заложены
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,3– по данным выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация (согласно визуального осмотра) ¹
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Согласно письма Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-27-1191/21-0-1 от 21.06.2021 возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и канализации на объекте имеется.

Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - демонтаж перегородок с дверным проемом между ч.п. 1 и ч.п. 3; - из ч.п. 3 пробит лаз в подлестничное пространство. <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
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 Канонерской улицей, Лермонтовским проспектом, Садовой улицей, Английским проспектом.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Покровский сквер, школа № 234, детские сады №№1, 41, отделение почтовой связи № 190008 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 Садовой улицы
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,7 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Площадь Тургенева». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 49, 181, маршрутных такси №№ К-195, К-7, трамваев

	№№ 3, 16, 41.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-68087502 от 07.06.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-26/21-0-1 от 31.03.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 91, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.

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





Фото 5

Фасад здания



Фото 6

Адресный указатель



Фото 7

Въезд во двор



Фото 8

Двор



Фото 9

Фасад здания со двора



Фото 10

Общий вход со двора





Фото 11

Окно помещения 7-Н



Фото 12

Вход в помещение 7-Н



Фото 13

Вид помещения 7-Н



Фото 14

Вид помещения 7-Н



Фото 15

Вид помещения 7-Н



Фото 16

Вид помещения 7-Н





Фото 17

Вид помещения 7-Н



Фото 18

Вид помещения 7-Н



Фото 19

Вид помещения 7-Н



Фото 20

Вид помещения 7-Н



Фото 21

Вид помещения 7-Н



Фото 22

Вид помещения 7-Н





Фото 23

Вид помещения 7-Н



Фото 24

Вид помещения 7-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «10» декабря 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 91, литера А, помещение 7-Н

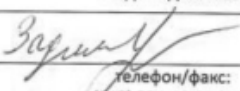
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
7-Н	1 этаж	12,5	Не используется	удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- демонтаж перегородок с дверным проемом между ч.п. 1 и ч.п. 3;
- из ч.п. 3 пробит лаз в подлестничное пространство.

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько 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 (волосяные 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, поврежден, 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 – общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 1,7 км от ст. м. «Балтийская»;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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)	1 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	104 000
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 083 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	86 667
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 170 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 430 000

