

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Пряжки, дом 48,  
литера А, помещение 4-Н, общая площадь 75,1 кв.м., кадастровый номер  
78:32:0001164:1183, 1 этаж**

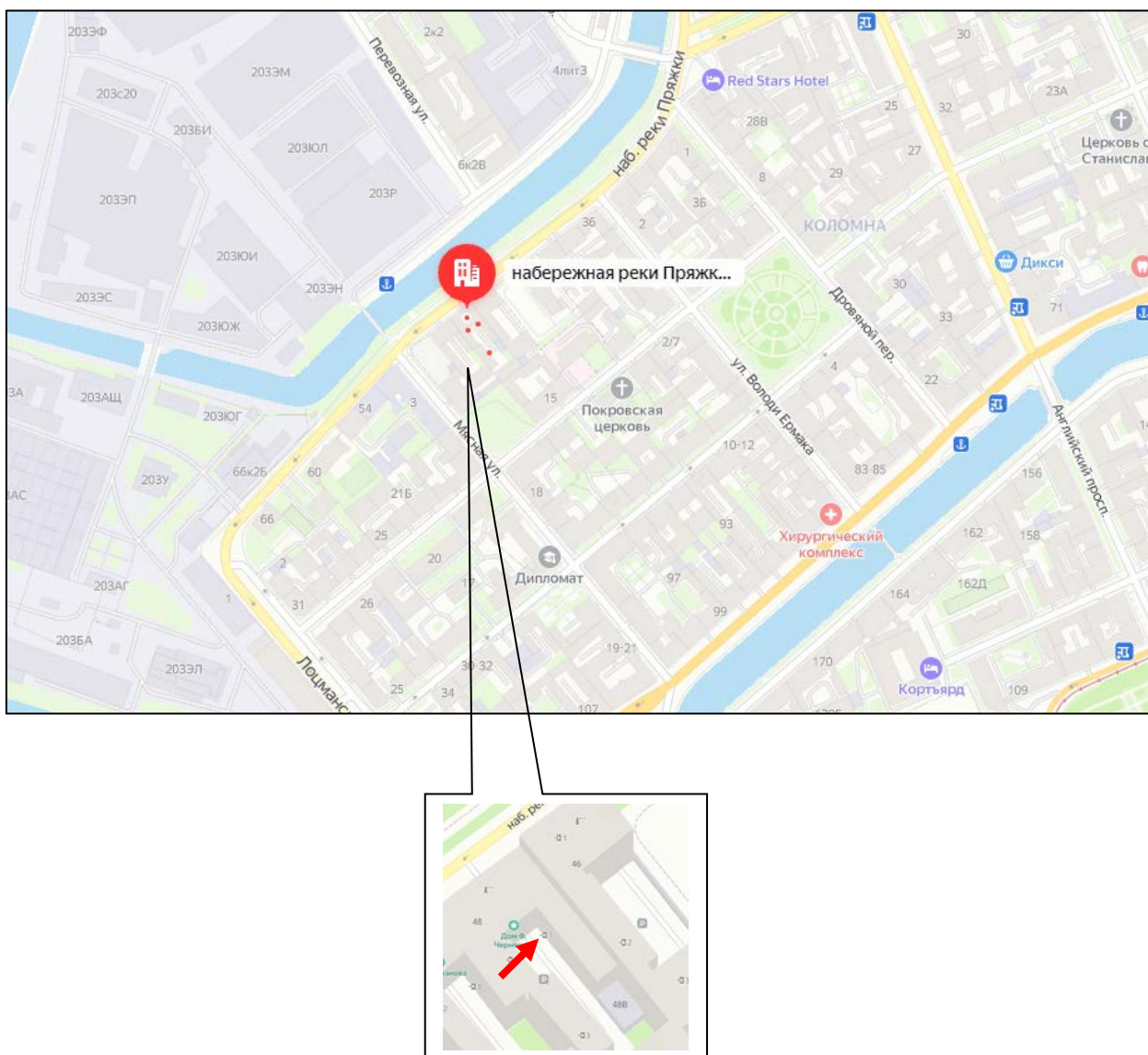
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 29.12.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
набережная реки Пряжки, дом 48, литера А, помещение 4-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001164:1008
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 612,2 - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1832
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	4
Наличие подвала/цоколя	Подвал / цокольный
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – 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 реки Пряжки, дом 48, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001164:1183
Общая площадь, кв. м	75,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное (54,3 кв.м), неудовлетворительное (20,8 кв.м)
Окна (количество, направленность)	6 окон (направленность во двор)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, по данным выписки из ЕГРН, м	2,64–
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация (согласно визуального осмотра)
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 наб. реки Пряжки, Мясной ул., Витебской ул., ул. Володи Ермака
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детские сады №№ 6, 30, школы №№ 231, 245, школа народного искусства, церковь Покрова Пресвятой Богородицы, Воскресенский сквер, музей-квартира А.А. Блока 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 набережной реки Пряжки
удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,6 км от ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,5 км до остановки общественного транспорта «Английский проспект». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 71, маршрутных такси №№ К-1, К-169, К-2, К-306, К-6к.
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-002/2021-28013043 от 27.03.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

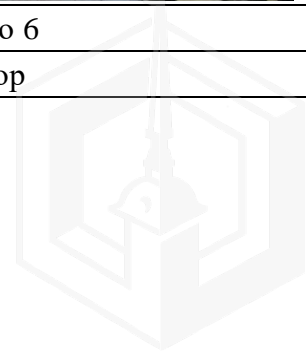
Согласно справке КГИОП № 07-2747/21-0-1 от 04.04.2021 г. здание, в котором расположено рассматриваемое помещение, частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Ф. Черныгина». Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами. Объект расположен в единой зоне регулирования

застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.

Помещение 4-Н, кадастровый номер 78:32:0001164:1183, дом 48, литера А, набережная реки Пряжки не относится к выявленным объектам 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
Фасад здания	Адресный указатель
	
Фото 5	Фото 6
Въезд во двор	Двор



	
<p align="center">Фото 7</p>	<p align="center">Фото 8</p>
<p align="center">Фасад здания со двора</p>	<p align="center">Окна помещения 4-Н</p>
	
<p align="center">Фото 9</p>	<p align="center">Фото 10</p>
<p align="center">Окна помещения 4-Н</p>	<p align="center">Общий вход со двора</p>
	
<p align="center">Фото 11</p>	<p align="center">Фото 12</p>
<p align="center">Вход в помещение 4-Н</p>	<p align="center">Вид помещения 4-Н</p>





Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н



Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н



Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н





Фото 19

Вид помещения 4-Н



Фото 20

Вид помещения 4-Н



Фото 21

Вид помещения 4-Н



Фото 22

Вид помещения 4-Н



Фото 23

Вид помещения 4-Н



Фото 24

Вид помещения 4-Н





Фото 25

Вид помещения 4-Н



Фото 26

Вид помещения 4-Н



Фото 27

Вид помещения 4-Н



Фото 28

Вид помещения 4-Н



Фото 29

Вид помещения 4-Н



Фото 30

Вид помещения 4-Н





## 2.3.5. Акт осмотра помещения:


### Акт контрольного осмотра помещения от «29» декабря 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, набережная реки Пряжки, дом 48, литера А, помещение 4-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.
4-Н	1	75,1	не используется	удовлетворительное (54,3 кв.м), неудовлетворительное (20,8 кв.м)	общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
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 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 на 1 этаже;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное (54,3 кв.м), неудовлетворительное (20,8 кв.м);
5. Расположение на расстоянии 2,6 км от ст. м. «Садовая»;
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:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	5 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	69 241
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	4 333 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	57 701
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 680 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 720 000

