

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 101, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 64,9 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001156:1320, цокольный этаж**

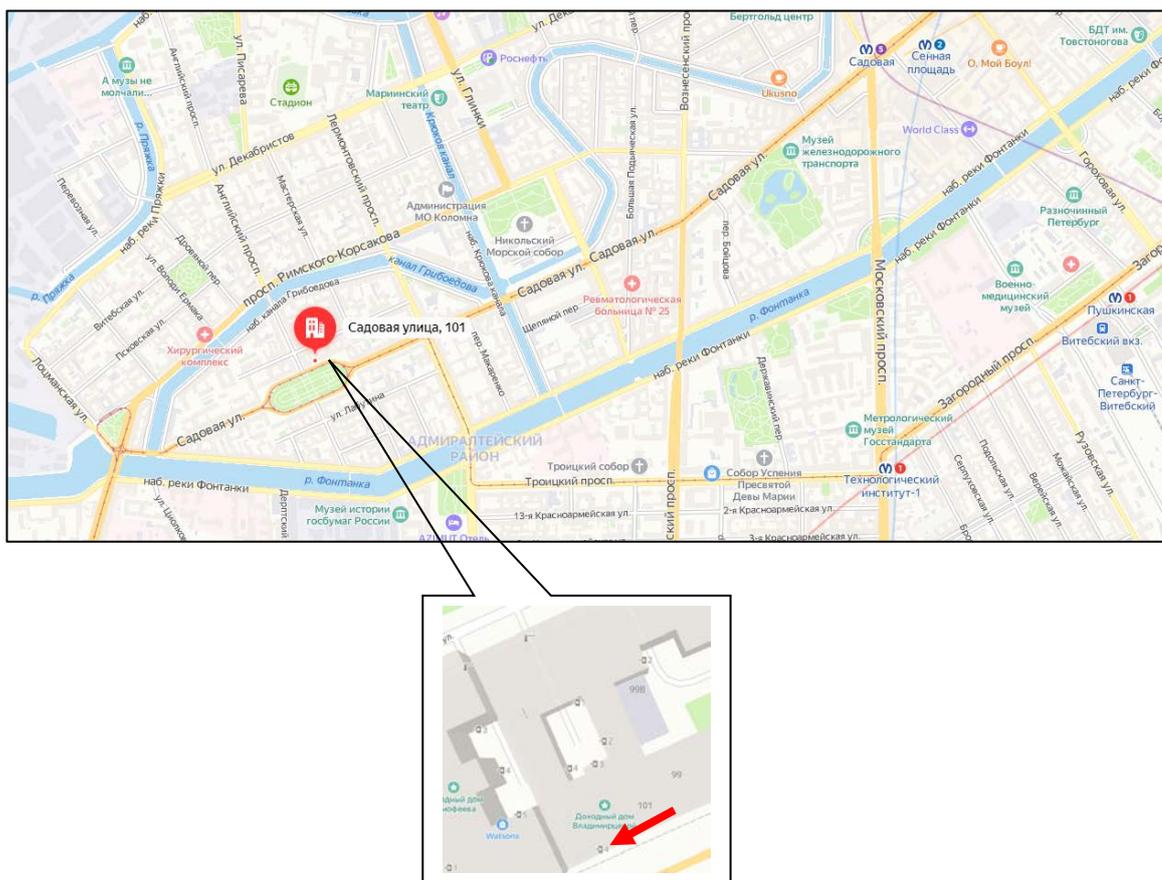
**1. Данные об отчете.**

- 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 ул., дом 101, литера А, помещение 5-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

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



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

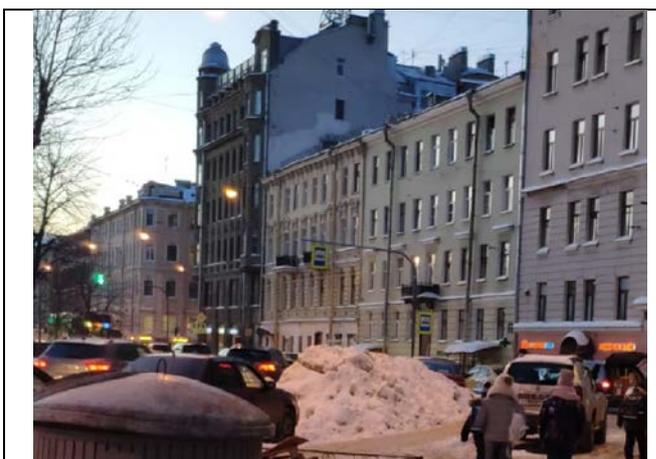


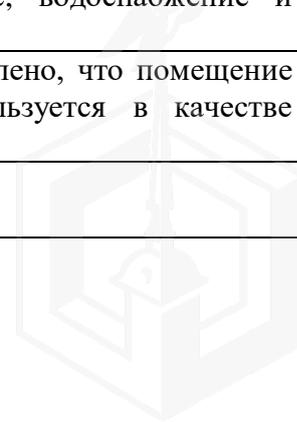
Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001156:1022
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 006,7 - 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	Подвал / цокольный этаж
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
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 ул., дом 101, литера А, помещение 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001156:1320
Общая площадь, кв. м	64,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 окна (направленность на улицу)
Вход	Отдельный со двора (отдельный из-под арки)
Высота пол – потолок, м	2,51– по данным ведомости помещений и их площадей
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация
Текущее использование	В результате осмотра было установлено, что помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



<p>Данные о перепланировках</p>	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- из ч.п. 1 оборудован проход в подлестничное пространство;</li> <li>- из ч.п. 6 оборудован проход в подлестничное пространство, установлены перегородки, устроена душевая кабина.</li> </ul> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
<p>План объекта оценки</p>	

### 2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Канонерской улицей, Лермонтовским проспектом, Садовой улицей, Английским проспектом.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: Покровский сквер, школа № 234, детские сады №№1, 41, отделение почтовой связи № 190008 и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Канонерской улицы</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, км.</p>	<p>1,8 км до ст. м. «Балтийская»</p>

ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 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-002/2021-24494180 от 18.03.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-2262/21-0-1 от 20.03.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 101, литера А:

- частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Владимирцевой».

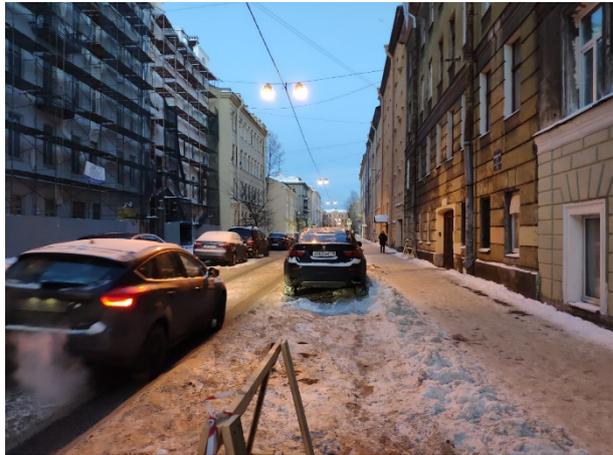
Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в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

- частично относится к единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-940 от 22.04.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 101, литера А, помещение 5-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

### 2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение



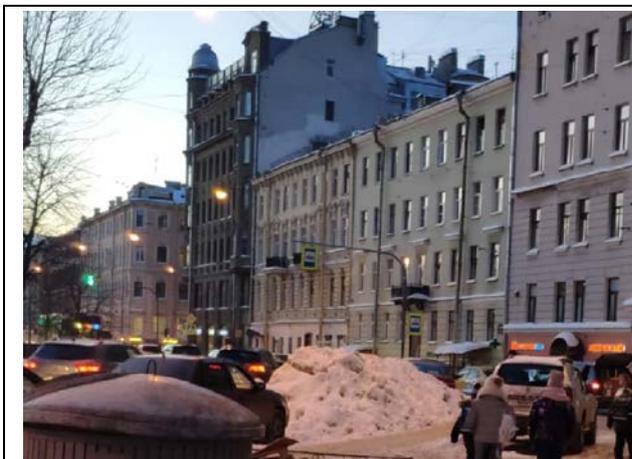


Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор

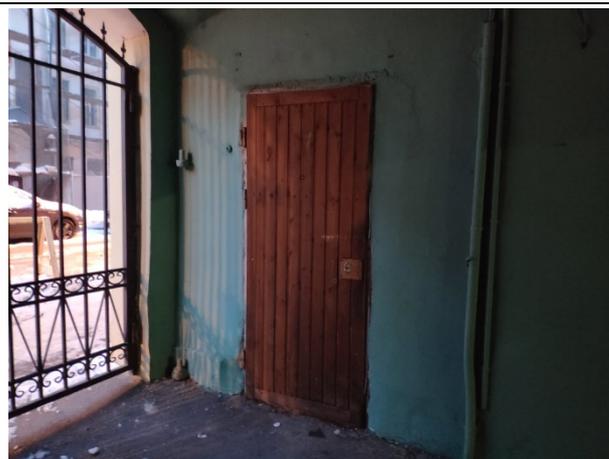


Фото 6

Отдельный вход со двора (из-под арки)



Фото 7

Вид помещения 5-Н

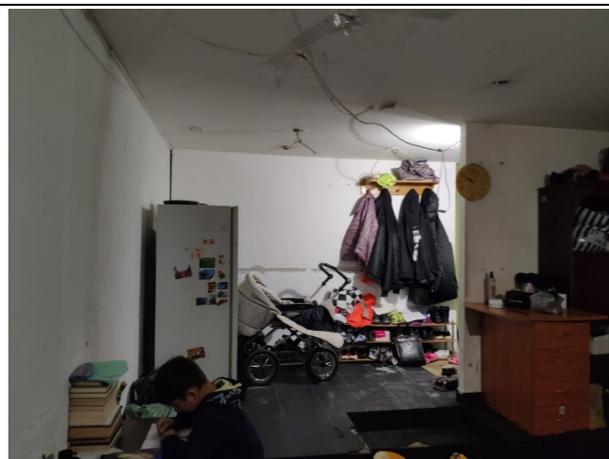


Фото 8

Вид помещения 5-Н





Фото 9

Вид помещения 5-Н



Фото 10

Вид помещения 5-Н



Фото 11

Вид помещения 5-Н



Фото 12

Вид помещения 5-Н



Фото 13

Вид помещения 5-Н



Фото 14

Вид помещения 5-Н





Фото 15

Вид помещения 5-Н



Фото 16

Вид помещения 5-Н



Фото 17

Вид помещения 5-Н

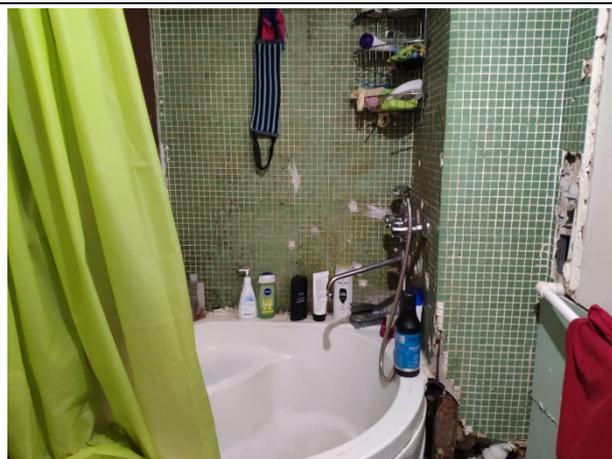


Фото 18

Вид помещения 5-Н



Фото 19

Вход в помещение 5-Н



Фото 20

Вход в помещение 5-Н





Фото 21

Вход в помещение 5-Н



Фото 22

Вход в помещение 5-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 101, литера А, помещение 5-Н

2. Данные о помещении:

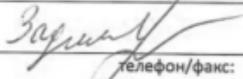
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение				
						Эл.	От.	Вод.	Кан.	Газ
5-Н	1 этаж	64,9	жилое	удовлетворительное	Отдельный из-под арки	+	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- из ч.п. 1 оборудован проход в подлестничное пространство;
- из ч.п. 6 оборудован проход в подлестничное пространство, установлены перегородки, устроена душевая кабина.

Внешние границы помещения не изменены.

Помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения

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

<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 электротехническими, санитарно-техническими, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящийся 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 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 со двора (отдельный из-под арки);
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 1,8 км от ст. м. «Балтийская»;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией;
7. В результате осмотра было установлено, что помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения.

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)	5 070 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	78 120
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	4 225 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	65 100
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 563 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 577 000

