

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений в количестве 2 (Двух) штук, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 91, литера А.**

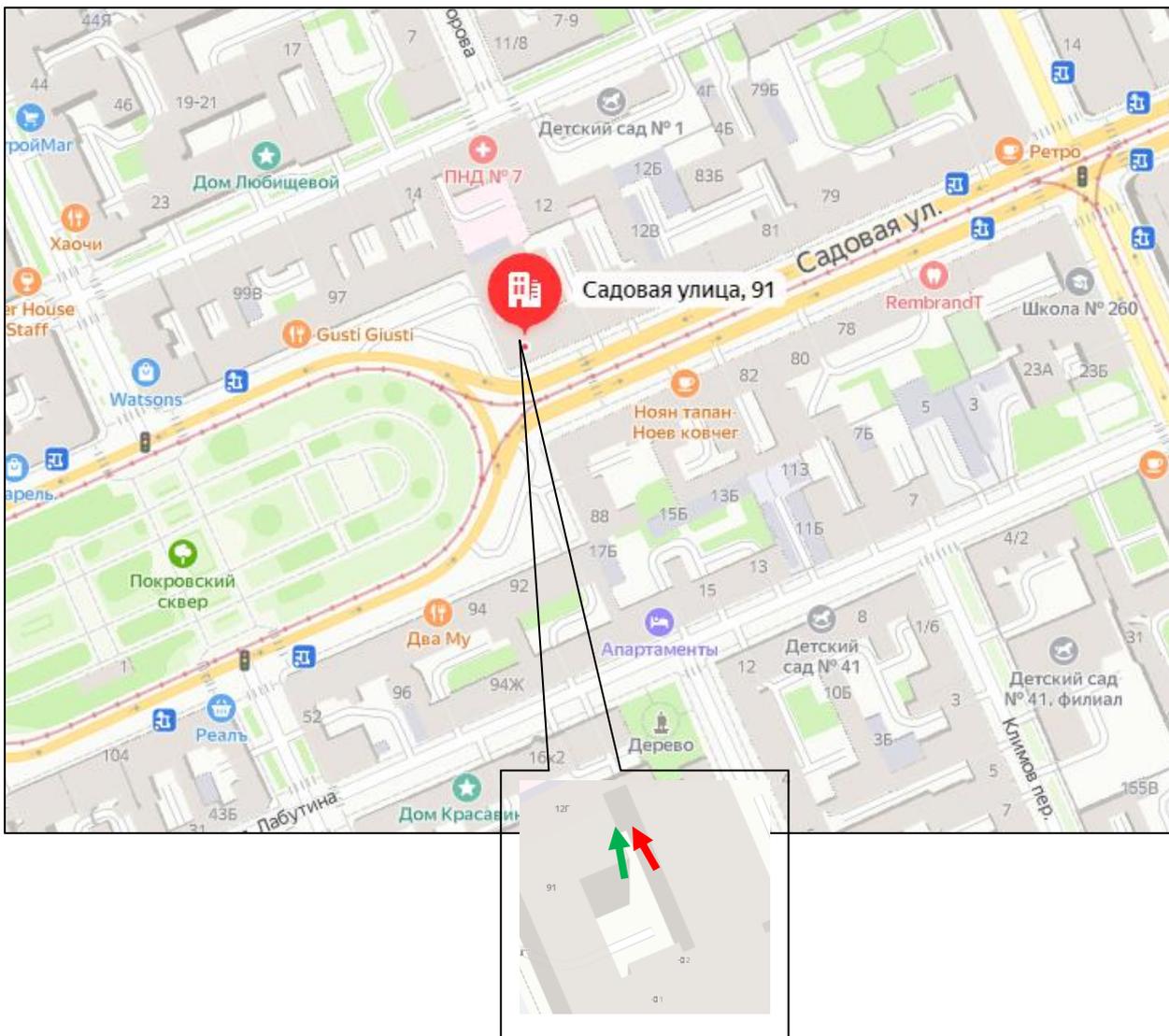
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.02.2022 г.
- 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 12-Н и 13-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

-  – отдельный вход со двора в помещение 12-Н
-  – отдельный вход со двора в помещение 13-Н



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Множкквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001156:1041
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2067,7 - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1847
Год последнего капитального ремонта	2015
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
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	Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 91, литера А	
Номер помещения	12-Н	13-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001156:1479	78:32:0001156:1481
Общая площадь, кв. м	4,0	4,4
Занимаемый объектами этаж или этажи	Цоколь	
Состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют	
Вход	Отдельный со двора	
Высота пол – потолок, м	2,88– по данным поэтажного плана	
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение (согласно данным визуального осмотра)	Электроснабжение, теплоснабжение (согласно данным 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 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-002/2021-57017084 от 17.05.2021, на нежилое помещение 12-Н ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

№ КУВИ-002/2021-57022602 от 17.05.2021, на нежилое помещение 13-Н ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно письму от Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № UN-130-420 от 19.02.2021 объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 91, литера А не являются объектами гражданской обороны.

Согласно справке КГИОП № 07-368/21-0-1 от 11.02.2021, объекты 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:

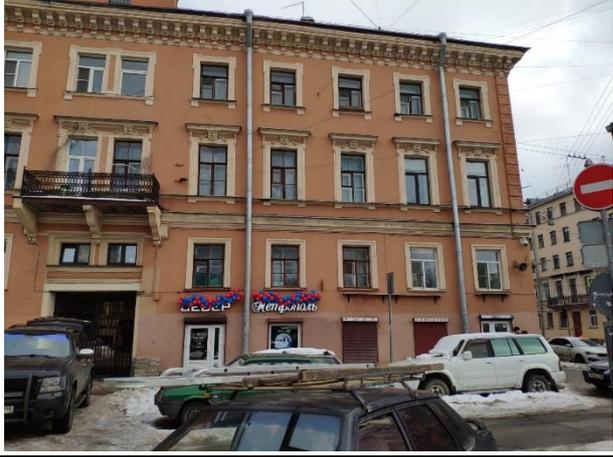
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Фасад здания	Адресный указатель



Фото 7

Отдельный вход со двора в помещения 12-Н и 13-Н



Фото 8

Вход в помещение 12-Н



Фото 9

Вход в помещение 12-Н



Фото 10

Вид помещения 12-Н



Фото 11

Вид помещения 12-Н



Фото 12

Вход в помещение 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 помещений от «11» февраля 2022 г.

1. Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 91, литера А

2. Данные о помещениях:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
12-Н	Цокольный	4,0	не используется	неудовлетворительное	отдельный со двора	-	+	-	-
13-Н	Цокольный	4,4	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. В помещениях проходят транзитные трубы. Внешние границы объектов 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

<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 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 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 во 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.



#### 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объектов:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов в качестве помещений складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение объектов на цокольном этаже жилого здания;
3. Вход в помещения – отдельный со двора;
4. Состояние помещений – неудовлетворительное/удовлетворительное;
5. Высота потолков – 2,88 м;
6. Обеспеченность помещения 12-Н – теплоснабжением;
7. Обеспеченность помещения 13-Н – электроснабжением и теплоснабжением;
8. На дату оценки объекты не используются.

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки является его использование в качестве помещений складского назначения.

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объектов оценки</b>	
Рыночная стоимость объектов оценки, (руб. с учетом НДС)	800 000
Удельный показатель стоимости объектов оценки на 1 кв.м общей площади объектов оценки, руб. с учетом НДС	95 238
Рыночная стоимость объектов оценки, (руб. без учета НДС)	666 667
Удельный показатель стоимости объектов оценки на 1 кв.м общей площади объектов оценки, руб. без учета НДС	79 365
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объектов оценки, руб. с учетом НДС	720 000
Максимальное значение рыночной стоимости объектов оценки, руб. с учетом НДС	880 000

В том числе:

<b>№</b>	<b>Номер помещения</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>Рыночная стоимость, руб. без учета НДС</b>
1	12-Н	4,0	380 952	317 460
2	13-Н	4,4	419 048	349 206

