

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 107/6, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 29,2 кв.м, кадастровый номер 78:32:0125201:224, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 29.11.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 107/6, литера А, помещение 9-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

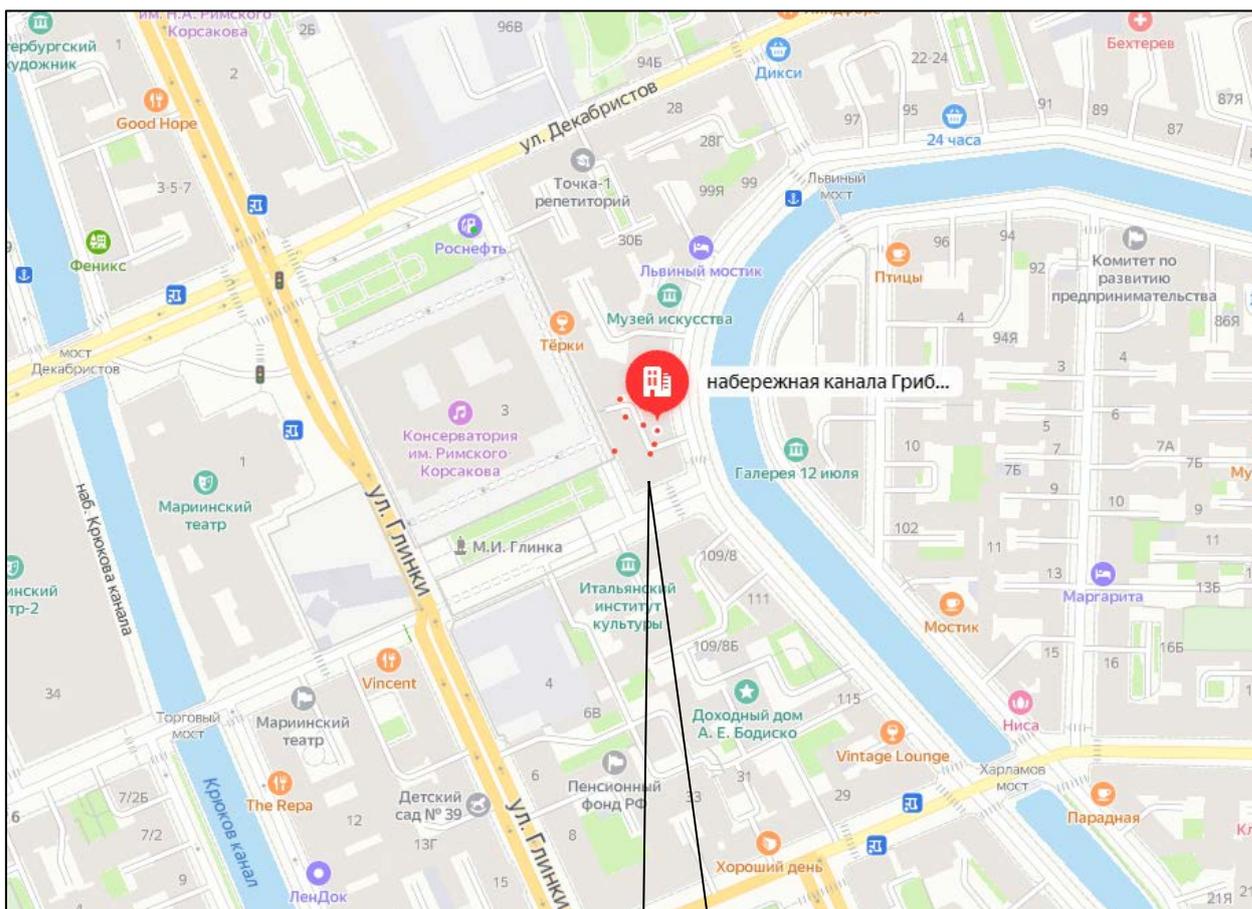


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0125201:7
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	3 908,1 (данные https://pkk.rosreestr.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1877
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	Цокольный этаж
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
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 канала Грибоедова, дом 107/6, литера А, помещение 9-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0125201:224
Общая площадь, кв. м	29,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна, направленность во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,75– по данным Протокола № 20 от 17.08.2021 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение
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. канала Грибоедова, ул. Глинки, пр. Римского-Корсакова, ул. Декабристов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Консерватория им. Римского-Корсакова, Театральный сквер, Генконсульство Италии, Пенсионный фонд РФ в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга, детский сад № 39, кафе «Red Paint Cafe», «Coffe Moose», «Българ», бар «Терки» 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 наб. канала Грибоедова
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,2 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановок общественного транспорта «Театральная площадь», «Мариинский театр». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 6, 22, 27, 50, 71, 100, маршрутных такси №№ К-1, К-2, К-169, К-306, К-350.
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-002/2021-112035731 от 25.08.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-7034/21-0-1 от 01.09.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 107/6, 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 охранной зоне (участок ООЗ (32)).

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-30748 от 16.09.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 107/6, литера А, помещение 9-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	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Фасад здания





Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Вид помещения 9-Н



Фото 9

Вид помещения 9-Н



Фото 10

Вид помещения 9-Н





Фото 11

Вид помещения 9-Н



Фото 12

Вид помещения 9-Н



Фото 13

Вид помещения 9-Н



Фото 14

Вид помещения 9-Н



Фото 15

Вид помещения 9-Н



Фото 16

Вид помещения 9-Н





Фото 17

Вид помещения 9-Н



Фото 18

Вид помещения 9-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

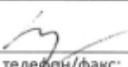
Акт контрольного осмотра помещения от «29» ноября 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, дом 107/б, литера А, помещение 9-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.
9-Н	цокольный этаж	29,2	не используется	удовлетворительное	отдельный 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

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 (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 изъят, 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 цокольном этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 1,2 км от ст. м. «Садовая»;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и водоотведением.

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)	4 320 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	147 945
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	123 288
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 888 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 752 000

