

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 189, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 86,8 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001074:1432, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.11.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 189, литера А, помещение 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

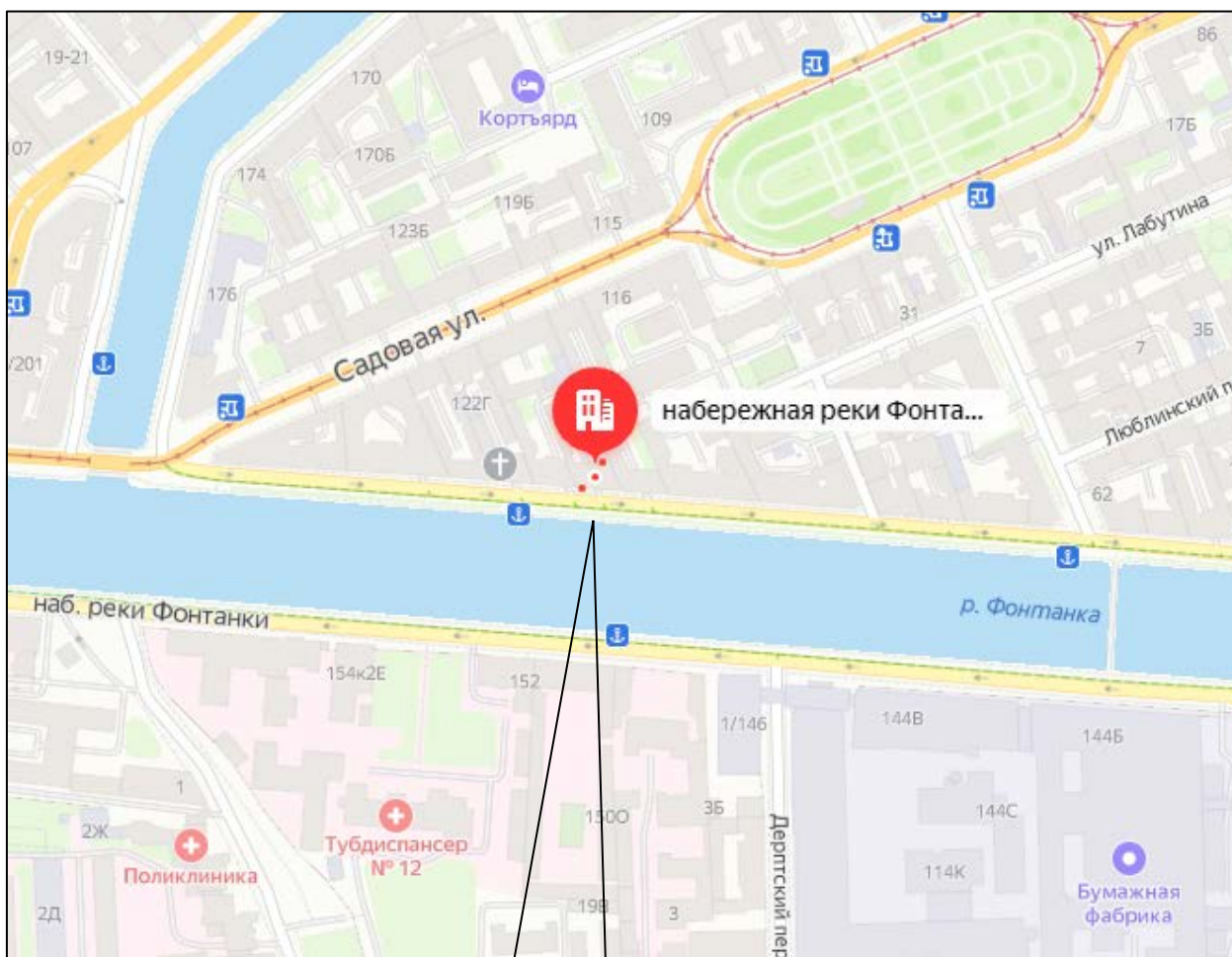



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



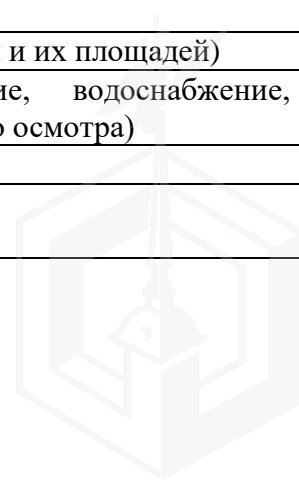
Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001074:1009
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 135,2 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1833
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	4
Наличие подвала/цоколя	Подвал / цокольный этаж
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – 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 реки Фонтанки, дом 189, литера А, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001074:1432
Общая площадь, кв. м	86,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	5 (направленность во двор)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,47 (согласно ведомости помещений и их площадей)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение (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 установлено: в ч.п. 2 установлены перегородки с дверными проемами, образована новая ч.п.; в ч.п. 1, ч.п. 2 и ч.п. 3 находятся оконные проемы, не указанные на плане. Внешние границы объекта не изменены.
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 Фонтанки, Садовой ул. Калинкиным пер., ул. Лабутина и Английским просп.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Домовая церковь Всех скорбящих радость, школа № 234, детский сад № 1, Покровский сквер, почтовое отделение № 190008, продуктовые магазины «Красное и белое», «Реал», «Норман», «Продукты Ермолино», 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 Фонтанки
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,8 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановок общественного транспорта «Садовая улица», «Набережная канала Фонтанки». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 49, 181 маршрутного такси № К-7, трамваев №№ 3, 16, 41.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-11687818 от 12.02.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-7828/21-0-1 от 24.09.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 189, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Богдановича».

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.

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-637 от 22.03.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 189, литера А, помещение 2-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

2.3.4. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Фасад здания с улицы</p>





Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Двор



Фото 8

Фасад дома со двора



Фото 9

Общий вход со двора



Фото 10

Вход в помещение 2-Н



	
<p>Фото 11</p>	<p>Фото 12</p>
<p>Вид помещения 2-Н</p>	<p>Вид помещения 2-Н</p>
	
<p>Фото 13</p>	<p>Фото 14</p>
<p>Вид помещения 2-Н</p>	<p>Вид помещения 2-Н</p>
	
<p>Фото 15</p>	<p>Фото 16</p>
<p>Вид помещения 2-Н</p>	<p>Вид помещения 2-Н</p>





Фото 17

Вид помещения 2-Н



Фото 18

Вид помещения 2-Н



Фото 19

Вид помещения 2-Н



Фото 20

Вид помещения 2-Н



Фото 21

Вид помещения 2-Н



Фото 22

Вид помещения 2-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:


Акт контрольного осмотра помещения от «15» ноября 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 189, лит. А, пом. 2-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.
2-Н	цокольный	86,8	не используется	удовлетворительное	общий со двора	+	+	+	+

Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 2 установлены перегородки с дверными проемами, образована новая ч.п.; в ч.п. 1, ч.п. 2 и ч.п. 3 находятся оконные проемы, не указанные на плане. Внешние границы объекта не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Тараканов 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, 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 – общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 1,8 км от ст. м. «Балтийская»;
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение.

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)	8 600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	99 078
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	7 166 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	82 565
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 740 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	9 460 000

