

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 31, литера А,  
помещение 6-Н, общая площадь 16,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001133:3737,  
1 этаж**

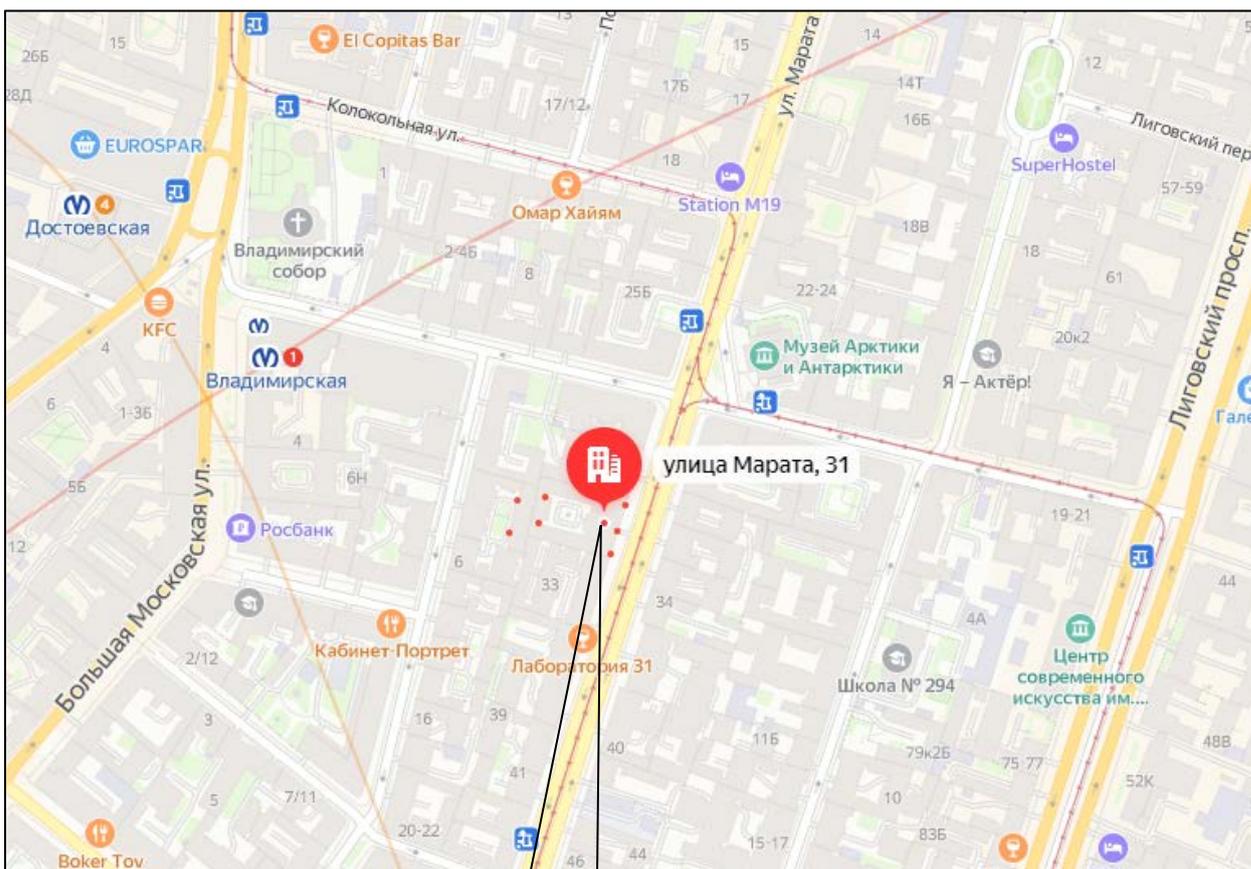
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.04.2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
улица Марата, дом 31, литера А, помещение 6-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

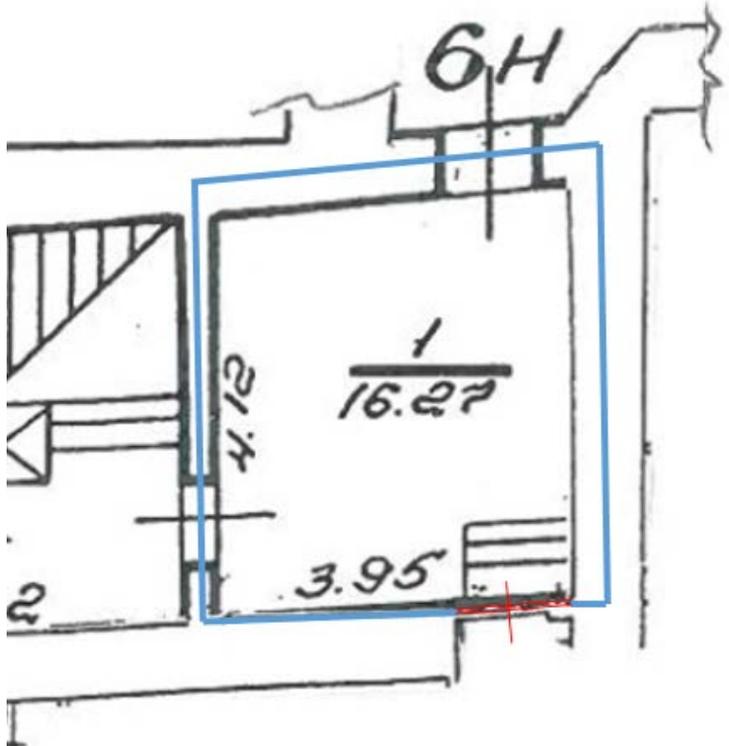
Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001133:3016
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	5 952,8 (данные <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1897
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
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, улица Марата, дом 31, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001133:3737
Общая площадь, кв. м	16,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	-
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,2 (согласно ведомости помещений и их площадей)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение <sup>1</sup>
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

<sup>1</sup> Внешних признаков наличия теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, а так же точек подключения, при осмотре не обнаружено. Согласно письму Администрации Центрального района Санкт-Петербурга № 01-10-8332/21-0-1 от 17.09.2021 на объекте имеется возможность подключения к сетям водоснабжения, водоотведения и отопления.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлена перепланировка. Из ч.п. 1 помещения б-Н оборудован проход в соседнее помещение б/н. 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 Кузнечным пер., ул. Достоевского, Свечным пер. и Марата ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Фонд доноров, кафе «Пури Оджахури», «Subway», «Мансарда», «Babe's Bakery», столовая «Столовкин», ресторан «Мангал&Гриль», бар «Bristol Pub», «Wood Bar», СПбГЭУ «Кафедра международного бизнеса», продуктовые магазины «Финские продукты», «Красное и белое», «Дикси», Никольская Церковь 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
<i>удобство подъезда к объекту</i>	<i>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Марата.</i>
<i>удаленность от ближайшей станции метро, км.</i>	<i>0,3 км до ст. м. «Владимирская»</i>
<i>ближайшие остановки общественного транспорта</i>	<i>Около 0,1 км до остановок общественного транспорта «Кузнечный переулок», «Улица Марата». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение трамваев №№ 16, 25, 49</i>

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-001/2022-12263046 от 28.01.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-6698/21-0-1 от 19.08.2021, объект по адресу: 191002, г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 31, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом А.Я. Барышникова».

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.

### 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 с улицы	Адресный указатель

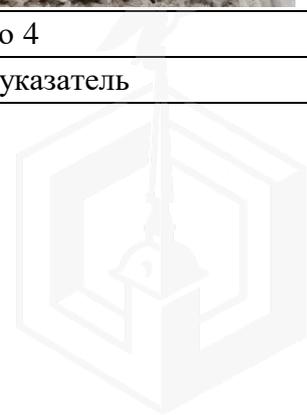




Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Двор

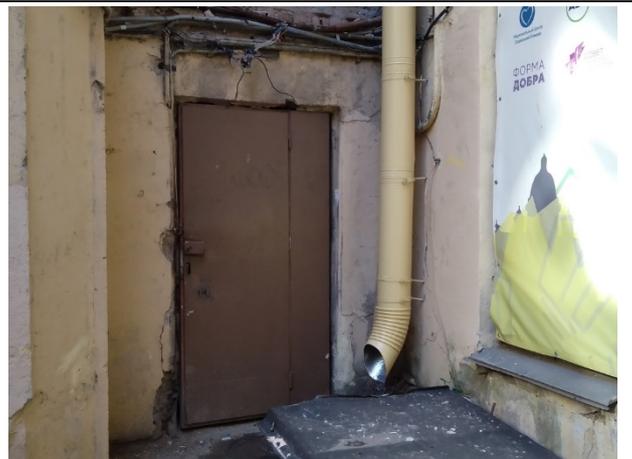


Фото 8

Отдельный вход со двора



Фото 9

Вид помещения 6-Н



Фото 10

Вид помещения 6-Н





Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н



Фото 13

Вид помещения 6-Н



Фото 14

Вид помещения 6-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «01» апреля 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 31, литера А, помещение 6-Н

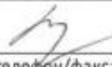
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
6-Н	1	16,3	не используется	неудовлетворительное	отдельный со двора	+	-	-	-

Внешних признаков наличия теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, а так же точек подключения, при осмотре не обнаружено.

Согласно письму Администрации Центрального района Санкт-Петербурга № 01-10-8332/21-0-1 от 17.09.2021 на объекте имеется возможность подключения к сетям водоснабжения, водоотведения и отопления.

В результате проведения визуального осмотра выявлена перепланировка. Из ч.п. 1 помещения 6-Н оборудован проход в соседнее помещение б/н. Внешние границы объекта не изменены.

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 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 заполнения 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 0,3 км от ст. м. «Владимирская»;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением<sup>2</sup>.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения.

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 940 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	119 018
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 616 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	99 182
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 746 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 134 000

<sup>2</sup> Внешних признаков наличия теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, а так же точек подключения, при осмотре не обнаружено. Согласно письму Администрации Центрального района Санкт-Петербурга № 01-10-8332/21-0-1 от 17.09.2021 на объекте имеется возможность подключения к сетям водоснабжения, водоотведения и отопления.

