

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 24, лит В, помещение 75-Н, общая площадь 24,9 кв. м., кадастровый номер 73:31:0001189:3187, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 30.06.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 24, лит В, помещение 75-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

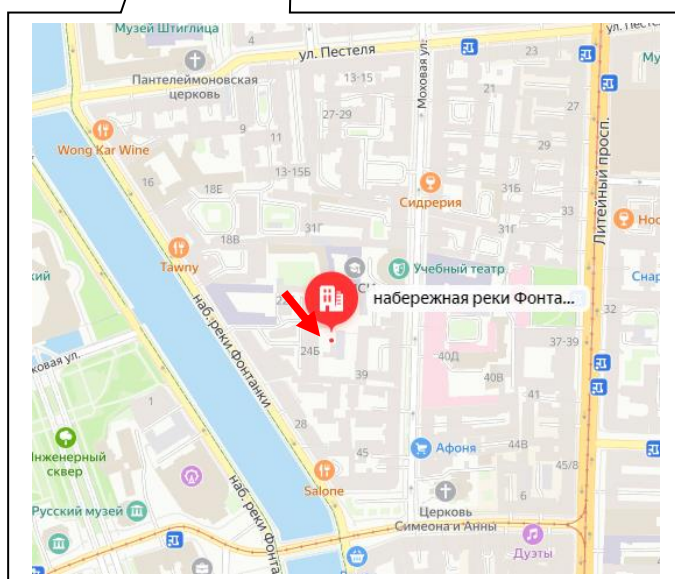
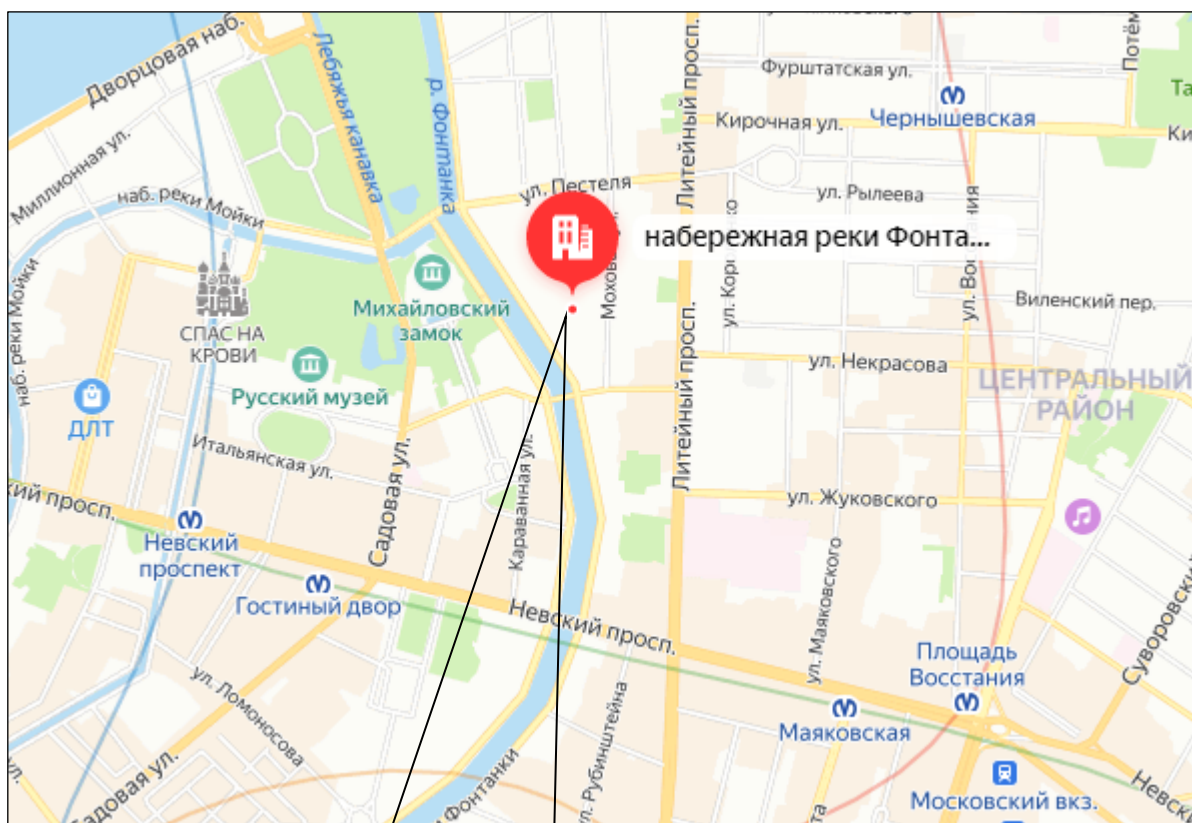

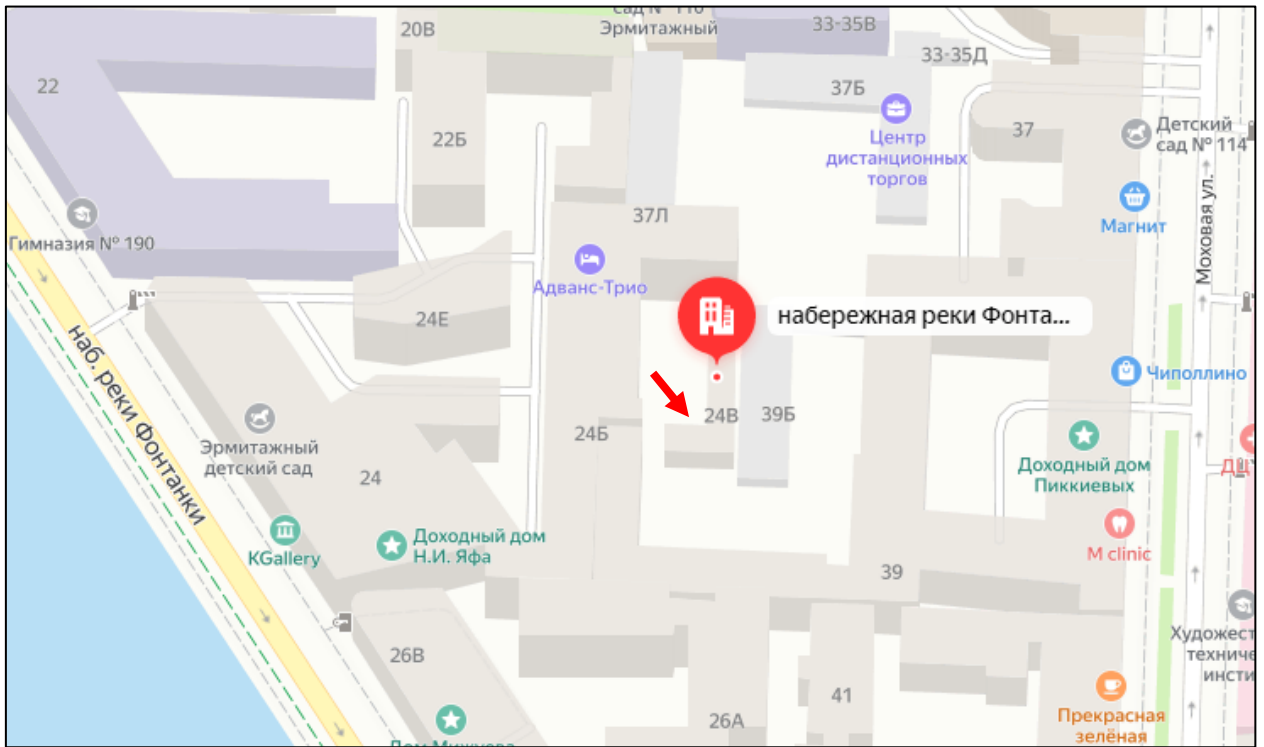


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



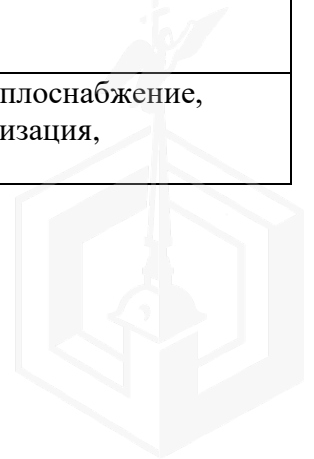


2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001189:2024
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	236 кв.м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1874
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность (в том числе подземная)	3
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, наб. Реки Фонтанки, д. 24, лит В, помещение 75-Н
Кадастровый номер объекта	73:31:0001189:3187
Общая площадь, кв. м	24,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Три окна во двор (защиты металлическим листом)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,6
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение. В помещениях проходят транзитные трубы и кабельные линии
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: - Демонтаж разграничительной перегородки с дверным проемом между частями помещения № 1 и № 2, в результате чего образовано единое помещение; - Оконные проемы в частях помещения № 1 и № 3 защиты. Внешние границы помещения 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, ул. Белинского, ул. Пестеля, Моховой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Академия им. Штигилица, институт Сценических искусств, Пантелеймоновская церковь, церковь Симеона и Анны, Преображенский собор, школы №№ 181,

	189, детские сады №№ 110, 114, 88, 81, Дом страхового общества России и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны наб. Реки Фонтанки
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,2 км до ст. м. «Гостиный двор»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,4 км до остановки общественного транспорта «Цирк». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусы №№ 27, 191, 22, 24, 3, 7 и трамвай № 3
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Имеется 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-001/2022-28782593 от 02.03.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1807/22-0-1 от 31.05.2022, объект по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 24, лит В 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-1(31)).

2.3.4. Фотографии объекта:

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





Окна объекта оценки



Фото 3

Фото 4

Фасад здания

Адресный указатель

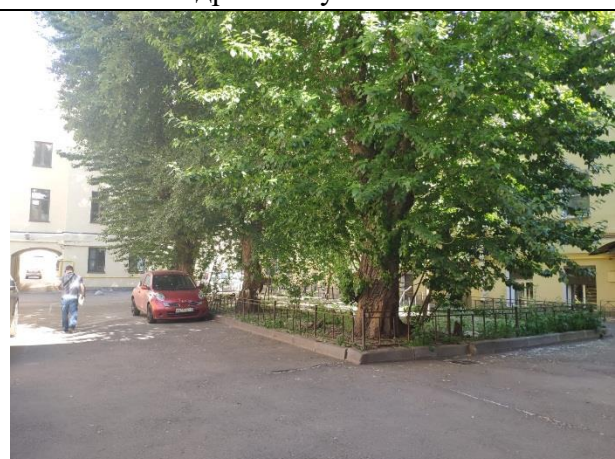


Фото 5

Фото 6

Двор

Двор

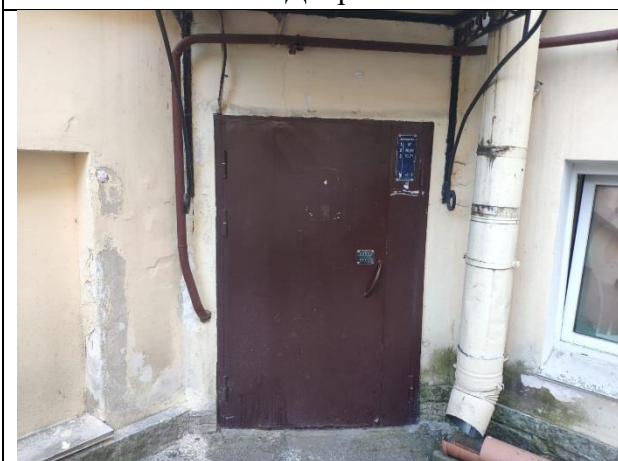




Фото 7

Фото 8

Общий вход со двора

Вход в объект оценки



<p>Фото 9</p>	<p>Фото 10</p>
<p>Вид помещения 75-Н</p>	<p>Вид помещения 75-Н</p>
	
<p>Фото 11</p>	<p>Фото 12</p>
<p>Вид помещения 75-Н</p>	<p>Вид помещения 75-Н</p>



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «30» июня 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 24, лит. В, пом. 75-Н

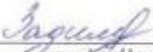
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
75-Н	Первый этаж	24,9	Не используется	Неудовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Демонтаж разграничительной перегородки с дверным проемом между частями помещения № 1 и № 2, в результате чего образовано единое помещение;
- Оконные проемы в частях помещения № 1 и № 3 зашиты.

Внешние границы помещения 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

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 перекрытия; 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 перекрытия; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола исперт, пробит, поражен, 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 объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения – неудовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже;
5. Оконные проемы в частях помещения № 1 и № 3 защиты;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 860 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	74 699
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 550 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	62 249
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 674 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 046 000

