

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 189, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 93,6 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001074:1439, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.07.2022
- 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 7-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

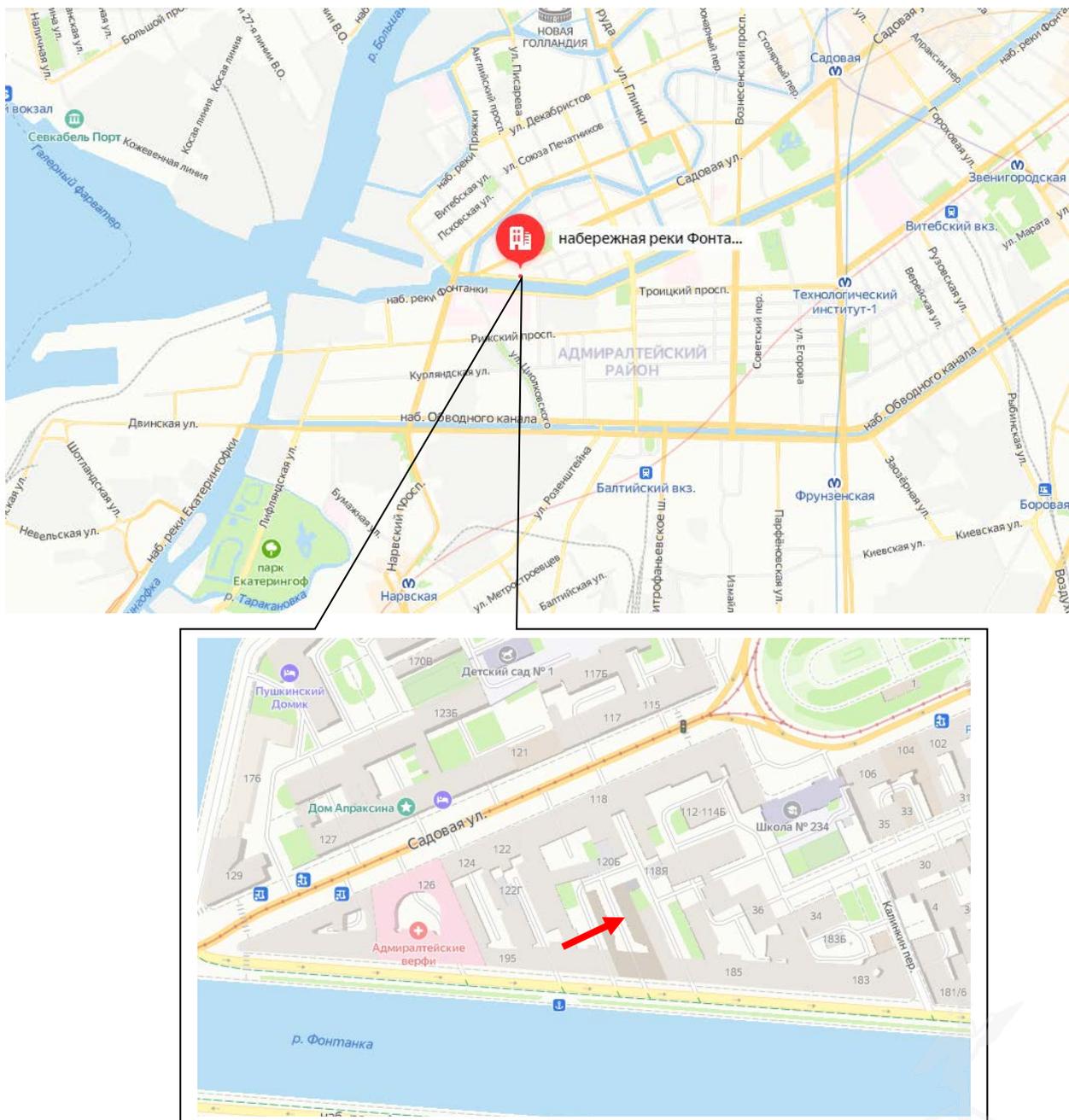
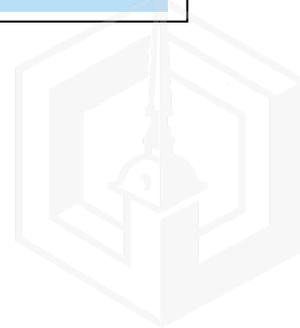


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – 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
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	г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 189, литера А, помещение 7-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001074:1439
Общая площадь, кв. м	93,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	6, во двор (защиты)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	н/д
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение. В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: Перегородки с дверями между ч.п 1, ч.п 2 и ч.п 4 демонтированы, в ч.п 3 установлены перегородки, образована новая часть помещения. Оконные проемы защиты.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
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 Садовой ул., Английским пр., ул. Лабутина, Калининским пер., наб. реки Фонтанки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школа № 234, детский сад № 1, медицинский центр «Адмиралтейские верфи», агентство занятости населения Адмиралтейского района, супермаркет «Реаль», магазины «Акварель», «Строймаг», Покровский сквер 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 и Садовой ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,75 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Набережная реки Фонтанки». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 49, 189, 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-001/2022-60395161 от 21.04.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1465/22-0-1 от 22.04.2022, 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.

Согласно письму Главного управления МЧС России № ИВ-130-5580 от 19.05.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 189, литера А, пом. 7-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
Фасад здания	Адресный указатель

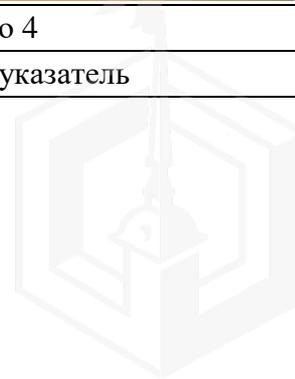




Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Оконные проемы помещения 7-Н



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Вход в помещение 7-Н



Фото 10

Вид помещения 7-Н





Фото 11

Вид помещения 7-Н



Фото 12

Вид помещения 7-Н



Фото 13

Вид помещения 7-Н



Фото 14

Вид помещения 7-Н



Фото 15

Вид помещения 7-Н



Фото 16

Вид помещения 7-Н





Фото 17

Вид помещения 7-Н



Фото 18

Вид помещения 7-Н



Фото 19

Вид помещения 7-Н



Фото 20

Вид помещения 7-Н



Фото 21

Вид помещения 7-Н



Фото 22

Вид помещения 7-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «26» июля 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 189, литера А, помещение 7-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.
7-Н	цоколь	93,6	не используется	удовлетворительное	общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: Перегородки с дверями между ч.п 1, ч.п 2 и ч.п 4 демонтированы, в ч.п 3 установлены перегородки, образована новая часть помещения. Оконные проемы зашиты.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

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, устраняемые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкции, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; осыпание 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 осыпания и вдутия; 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, устраняемые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытия; отслаивание 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 объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
3. Расположение в многоквартирном доме;
4. Вход в помещение – общий со двора;
5. Состояние помещения –удовлетворительное;
6. Расположение на цокольном этаже;
7. Наличие оконных проемов, ориентированных во двор (6);
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	8 650 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	92 415
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	7 208 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	77 012
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 785 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	9 515 000

