

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 41, литера А, помещение 18-Н, общая площадь 2,9 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001145:3377, цокольный этаж

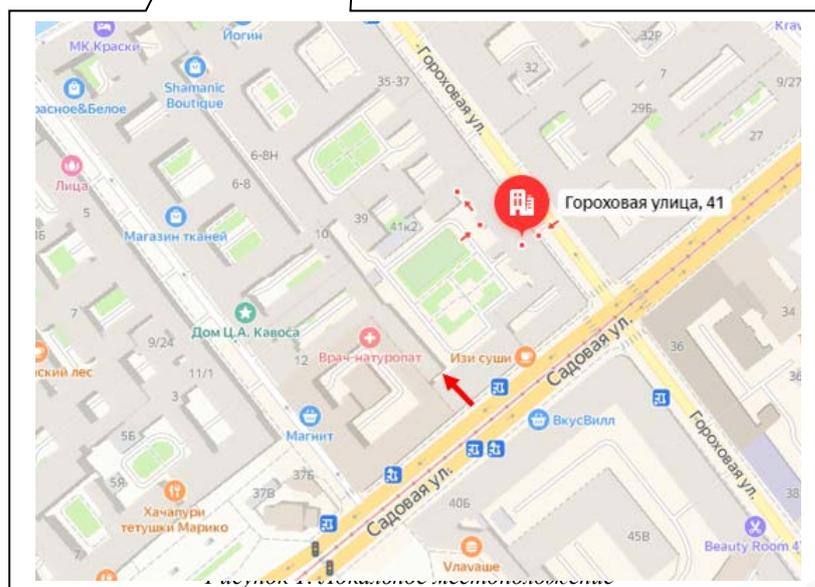
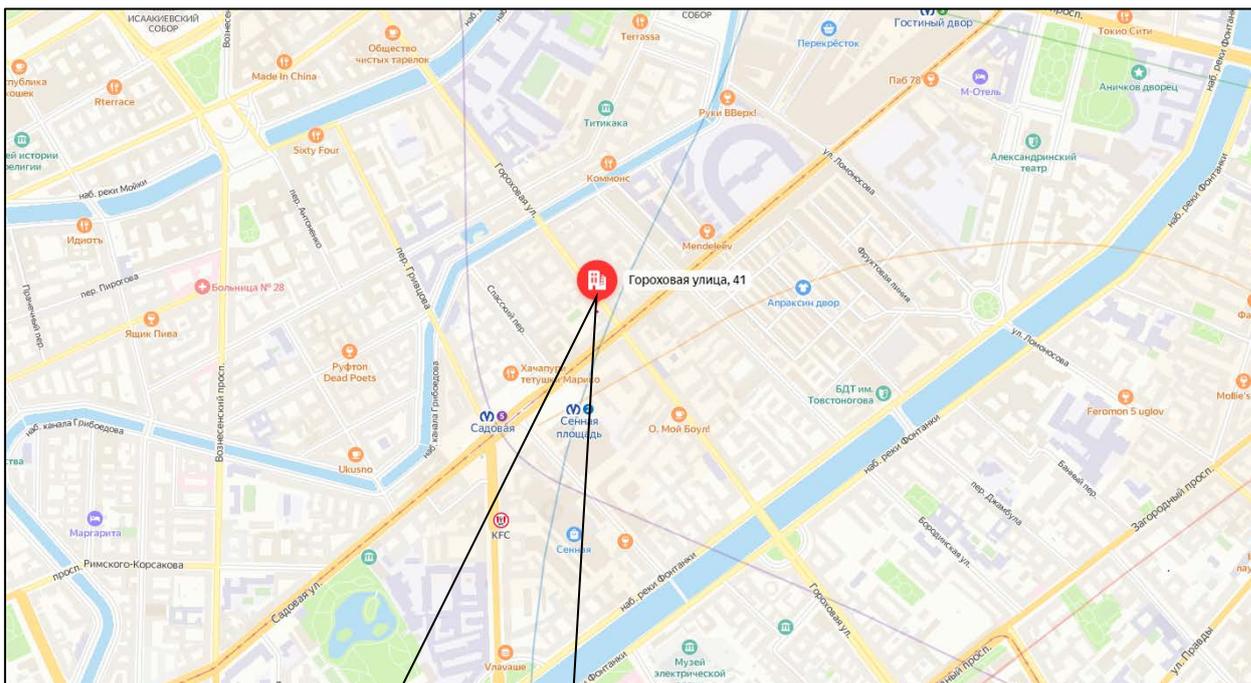
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.08.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

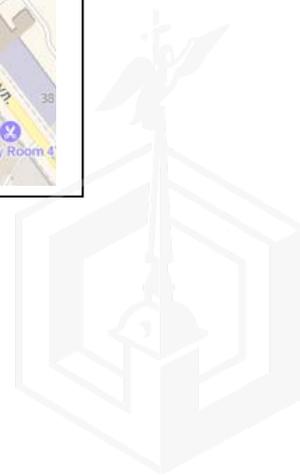
2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 41, литера А, помещение 18-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:



→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

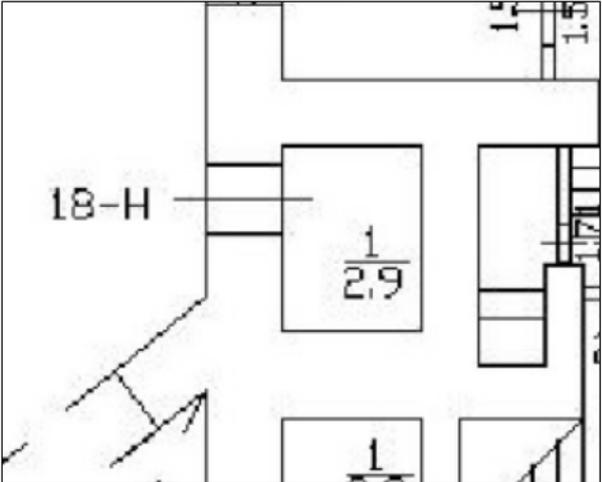
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001145:3005
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	7 336,40 кв.м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1825
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	7 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Наличие подвала/цоколя	Есть
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, Гороховая улица, дом 41, литера А, помещение 18-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001145:3377
Общая площадь, кв. м	2,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,8– по данным поэтажного плана
Инженерные коммуникации	Отсутствуют
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, Спасским пер., Садовой ул., Гороховой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: площадка СПбГЭУ, рынок «Апраксин двор», театр «Приют комедианта», школа № 243, ТРК «Пик», кафе, рестораны, медицинские центры 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 ул. Гороховая
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,3 км до ст. м. «Сенная площадь»
ближайшие остановки общественного транспорта	менее 100 м до троллейбусной остановки «Садовая улица» (маршрут 17), порядка 200 метров до автобусной (маршруты 49, 181) и трамвайной (маршрут 3) остановок «Станция метро Сенная площадь»
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-001/2022-92670453 от 10.06.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

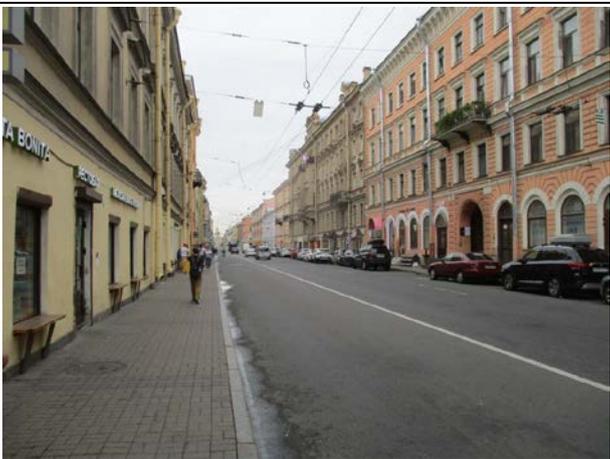
Согласно справке КГИОП № 07-1695/22-0-1 от 24.05.2022, объект по адресу г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 41, литера А:

- частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом по Гороховой улице», входящего в состав ансамбля «Дома Дурышкина».
- частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Угловой дом», входящего в состав ансамбля «Дома Дурышкина».
- частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом по Садовой улице», входящего в состав ансамбля «Дома Дурышкина».

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.

Помещение № 18-Н расположено в части здания относящейся к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом по Садовой улице», входящего в состав ансамбля «Дома Дурышкина».

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

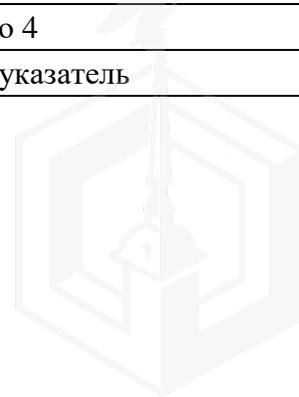




Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Вид помещения 18-Н



Фото 9

Вид помещения 18-Н



Фото 10

Вид помещения 18-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «25» августа 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 41, литера А, помещение 18-Н.

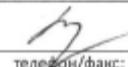
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
18-Н	цоколь	2,9	не используется	неудовлетворительное	отдельный со двора	-	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены.

Входная дверь в помещение отсутствует.

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, оснащён высококачественным электроинженерным, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отлично» – 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 (включая 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 конструкции, местные нарушения штукатурного слоя и стяжки, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проёмов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия; следы протечек и разовые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вдутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проёмов; 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 продавливание через стыки панелей; материал пола испорт, пропит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проёмов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» – сюда входит работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурке, заливке и выравниванию полов, разводке электропроводки с установкой розеток и выключателей, установке оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установке 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 – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – неудовлетворительное;
4. Расположение на цокольном этаже;
5. Отсутствие оконных проемов;
6. Отсутствие коммуникаций.

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)	240 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	82 759
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	68 966
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	216 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	264 000

