

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 101, литера А, пом. 4-Н, общая площадь 17,9 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001156:1319, цокольный этаж**

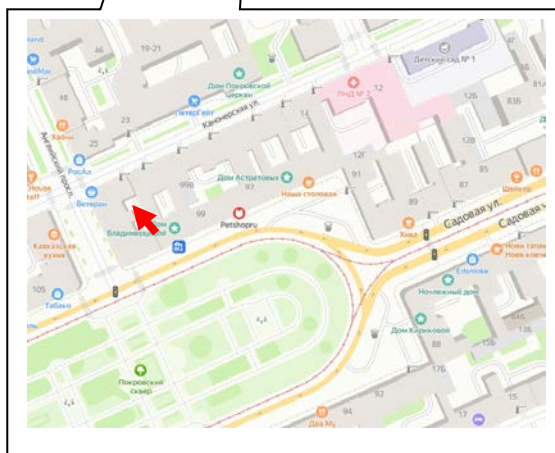
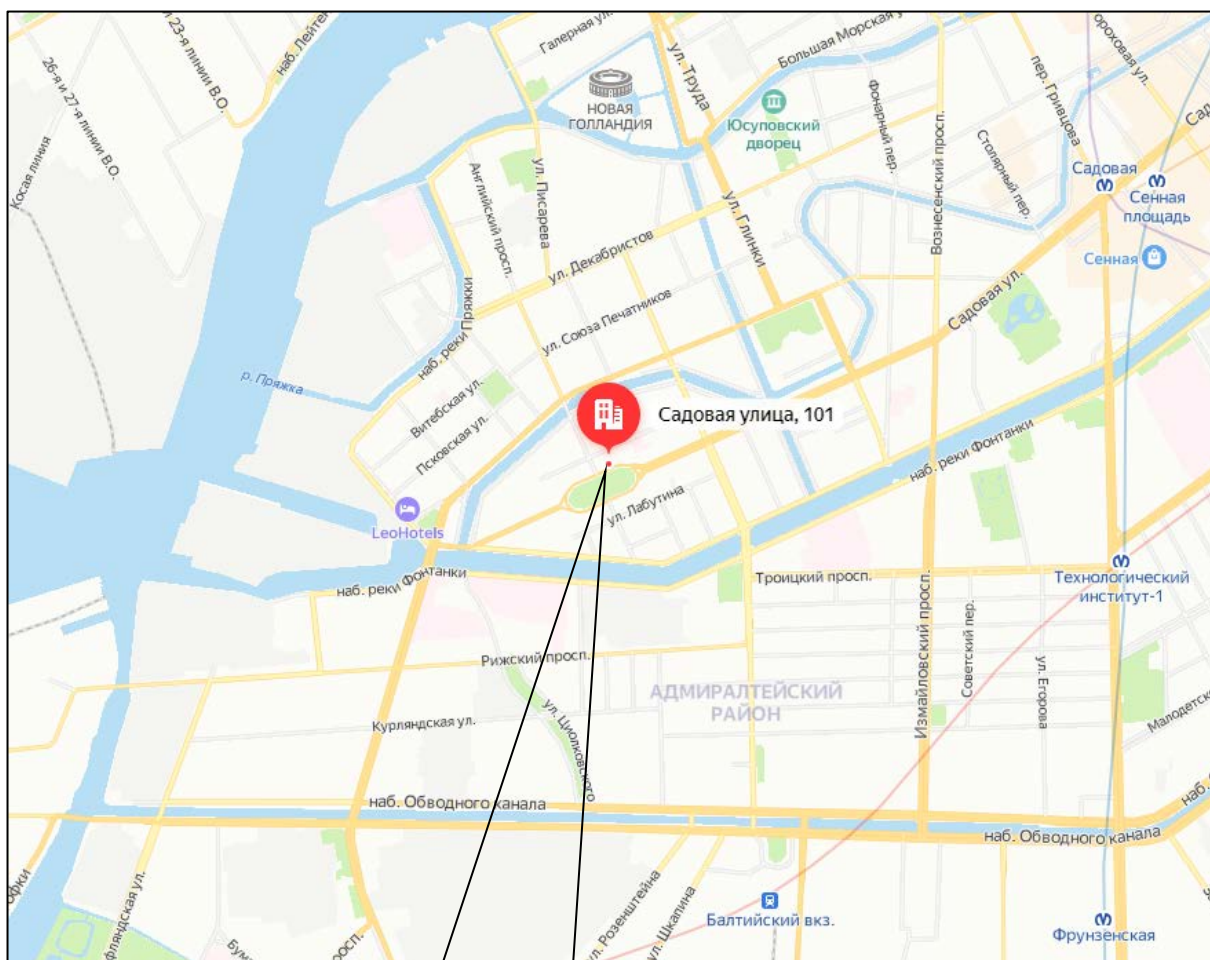
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.09.2022.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 101, литера А, пом. 4-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	78:32:0001156:1022
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 006,7 (данные <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a> )
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1852
Год последнего капитального ремонта	2020 (согласно <a href="https://dominfospb.ru">https://dominfospb.ru</a> )
Этажность (в том числе подземная)	5
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, Садовая ул., д. 101, литера А, пом. 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001156:1319
Общая площадь, кв. м	17,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,75 – согласно Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.05.2022
Инженерные коммуникации	Водоснабжение и водоотведение (согласно визуальному осмотру) <sup>1</sup> В помещении проходят транзитные трубы
Текущее использование	Не используется

<sup>1</sup> Внешних признаков наличия коммуникаций (теплоснабжения и электроснабжения), отопительных и электротехнических приборов, а также точек подключения к ним, при осмотре не обнаружено. Согласно Акту обследования нежилого фонда ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 02.06.2022 в помещении выявлены элементы водоснабжения, отопления и канализации.

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 Садовой ул., Английским пр., Канонерской ул. и Лермонтовским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Покровский сквер, школа № 234, детские сады №№1, 41, отделение почтовой связи № 190008, рестораны: «Кавказская кухня», «Два Му», «Хаочи», «Мон Амур» 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 нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Канонерской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,8 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Площадь Тургенева». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 49, 181, трамваев №№ 3, 16, 41
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть 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 от 26.05.2022, зарегистрировано обременение: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

Согласно справке КГИОП № 07-1707/22-0-1 от 24.05.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 101, литера А, помещение 4-Н расположен в

части здания, относящейся на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Владимирцевой».

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 № ИВ-130-4214 от 15.04.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 101, литера А, помещение 4-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

Фасад здания со двора



Фото 6

Отдельный вход со двора



Фото 7

Вид помещения 4-Н



Фото 8

Вид помещения 4-Н

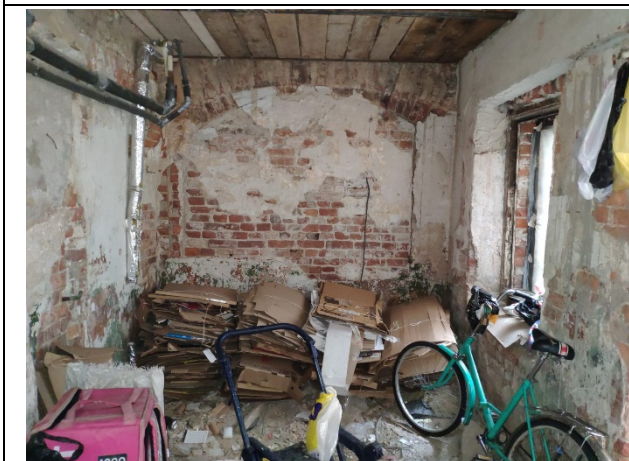


Фото 9

Вид помещения 4-Н



Фото 10

Вид помещения 4-Н





Фото 11

Вид помещения 4-Н



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н



Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Окно помещения 4-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

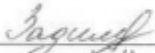
### Акт контрольного осмотра помещений от «01» сентября 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 101, лит. А, пом. 4-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.
4-Н	цоколь	17,9	не используется	неудовлетворительное	Отдельный со двора	-	-	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы помещения не изменены. В помещении проходят транзитные трубы.

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

<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 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 заполнения в дверных проемах; 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 впадины; 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; 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположен на цокольном этаже многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Кабинетная планировка;
5. Состояние помещения – неудовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 1,8 км от ст. м. «Балтийская»;
7. Объект обеспечен водоснабжением и канализацией<sup>2</sup>.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 350 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	75 419
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 125 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	62 849
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 215 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 485 000

<sup>2</sup> Внешних признаков наличия коммуникаций (теплоснабжения и электроснабжения), отопительных и электротехнических приборов, а также точек подключения к ним, при осмотре не обнаружено. Согласно Акту обследования нежилого фонда ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 02.06.2022 в помещении выявлены элементы водоснабжения, отопления и канализации.

