

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 57, литера А, помещение 17-Н, общая площадь 12 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001007:2269, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 13.09.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 57, литера А, помещение 17-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

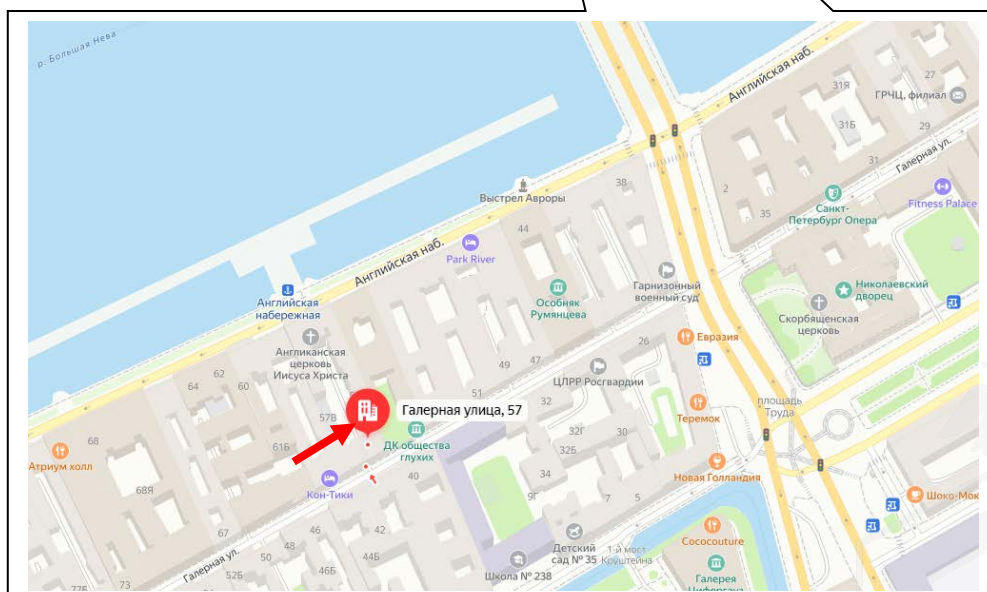
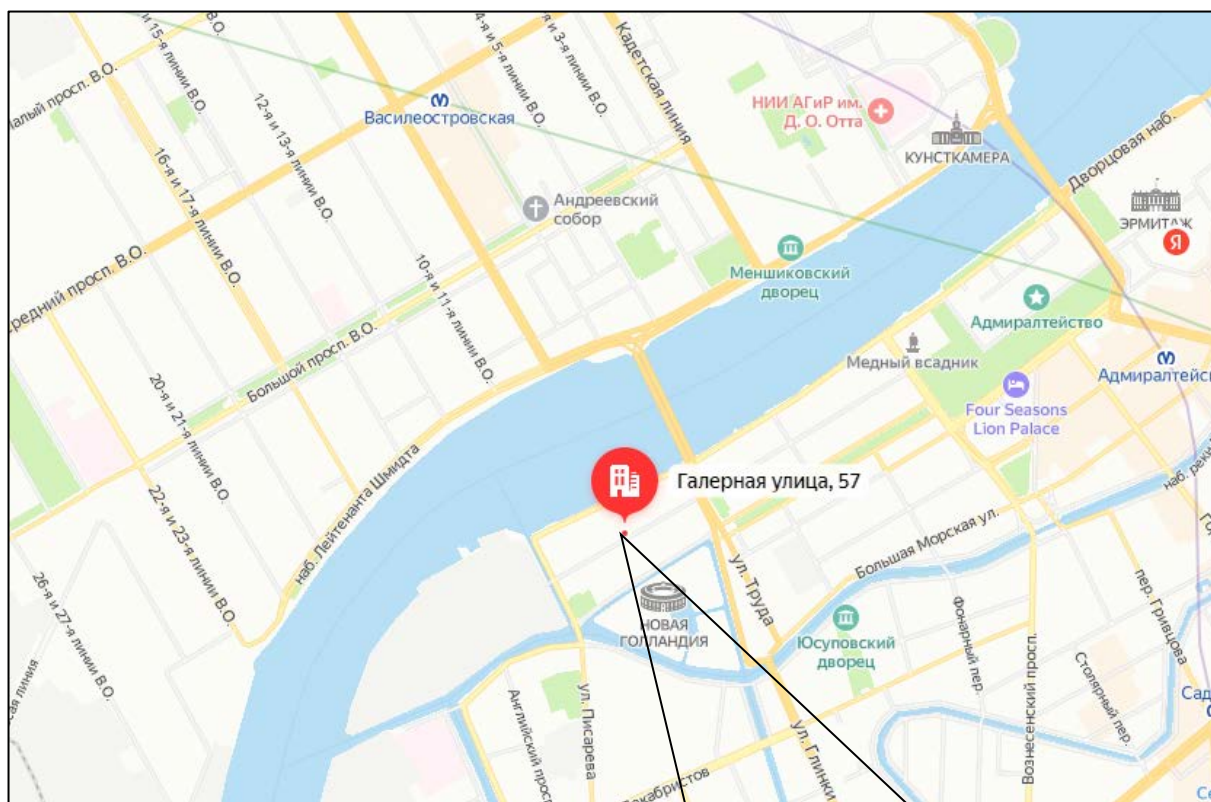



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

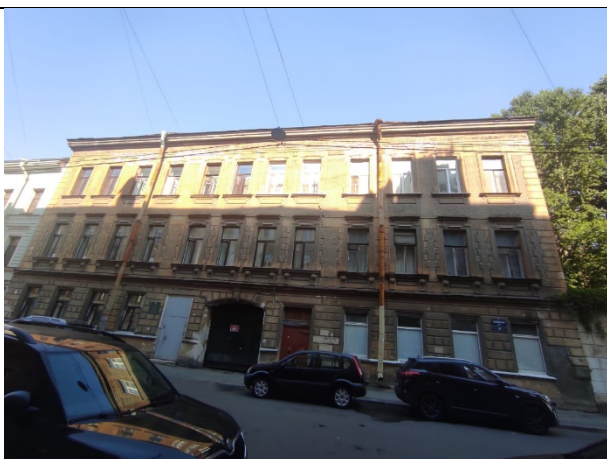


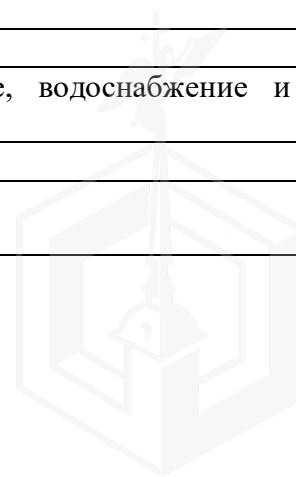
Фото здания

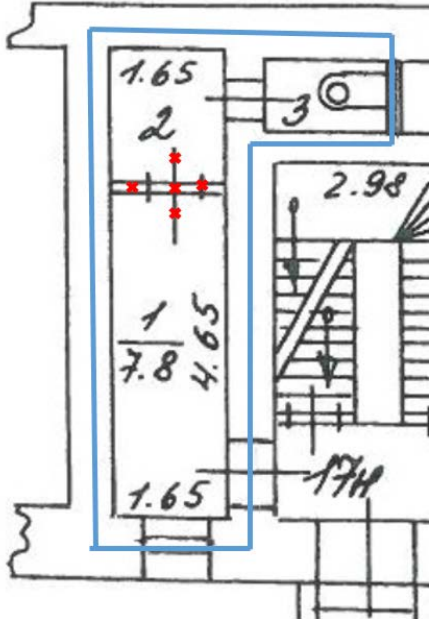
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001007:2007
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 182,2 кв.м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1857
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	3
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, Галерная улица, дом 57, литера А, помещение 17-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001007:2269
Общая площадь, кв. м	12
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж – по данным визуального осмотра Согласно Выписке из ЕГРН, помещение 17-Н расположено в подвале
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	3,4 – по данным Выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: перегородка с дверью между ч.п 1 и ч.п 2 демонтирована. Внешние границы объекта не изменены.
План объекта оценки	<p style="text-align: center;">$h = 3.40$</p> 

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 расположено в квартале, ограниченном Английской наб., наб. Крюкова канала, Галерной ул., наб. Ново-Адмиралтейского канала.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: СПбГУ, Факультет свободных искусств и наук, различные гостиницы и hostels; кафе, рестораны и заведения общественного питания «Атриум холл, «Князь Романов», «Евразия», «Теремок», «Новая Голландия»; Парк культуры и отдыха «Остров Новая Голландия», Скорбященская церковь, детский сад № 36, школа № 238 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 Галерной ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,9 км до ст. м. «Василеостровская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Площадь Труда». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 6, 100, 262
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-001/2022-25821931 от 24.02.2022, на рассматриваемое помещение имеется следующее обременение:

- Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Основание: Постановление «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге», № 527, выдан 10.07.2001.

Согласно справке КГИОП № 07-2079/22-0-1 от 30.06.2022 объект по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 57, литера А на основании Постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Дом жилой», входящего в состав ансамбля «Церковь англиканская Иисуса Христа».

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ 130-1767 от 04.02.2022, объект недвижимости расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 57, лит. А, пом. 17-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

Общий вход со двора



Фото 6

Окно помещения 17-Н



Фото 7

Вход в помещение 17-Н



Фото 8

Вид помещения 17-Н



Фото 9

Вид помещения 17-Н



Фото 10

Вид помещения 17-Н





Фото 11

Вид помещения 17-Н



Фото 12

Вид помещения 17-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «13» сентября 2022 г.

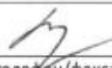
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 57, лит А, пом. 17-Н.

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
17-Н	1	12	не используется	удовлетворительное	общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: перегородка с дверью между ч.п 1 и ч.п 2 демонтирована. Внешние границы объекта не изменены.

По данным визуального осмотра помещение находится на 1 этаже, заглубление 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 «**Баростандарт**» - 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 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.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Планировка помещения – кабинетная;
5. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
6. Наличие оконного проема, ориентированного во двор;
7. Расположение на расстоянии 1,9 км от ст. м. «Василеостровская»;
8. Объект обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией и 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)	1 390 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	115 833
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 158 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	96 528
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 251 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 529 000

