

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 108,
литера Е, помещение 8-Н, общая площадь 20,2 кв. м.,
кадастровый номер 78:32:0001617:2283, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 04.06.2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
наб. реки Фонтанки, дом 108, литера Е, помещение 8-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

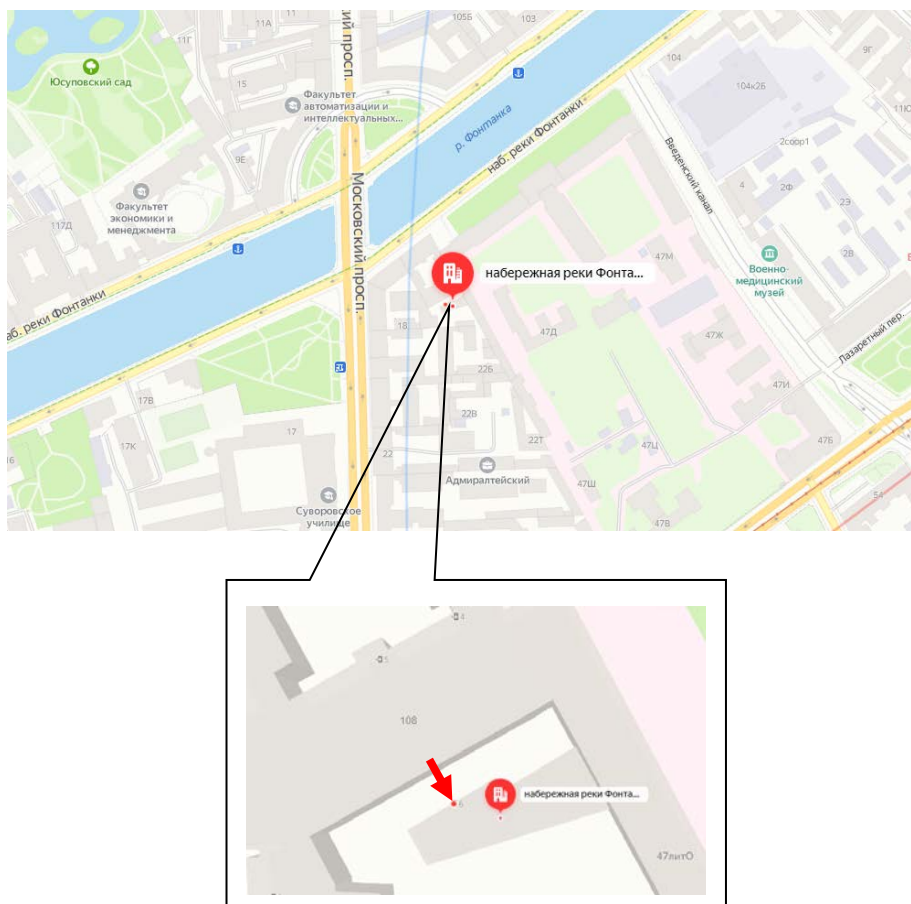


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

	
<i>Фото здания</i>	
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001617:2007
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	205,9 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1914
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	3
Наличие подвала/цоколя (согласно данным Росреестра https://rosreestr.gov.ru)	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно данным Росреестра https://rosreestr.gov.ru)	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 108, литера Е, помещение 8-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001617:2283
Общая площадь, кв. м	20,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна (направленность во двор)
Вход	Отдельный вход со двора
Высота пол – потолок (по Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.03.2021 г), м	3,35
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра были установлены следующие перепланировки: - между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтирована дверь; - в ч.п. 2 огорожен сан. узел. Оборудованы душевая кабина и унитаз; - в ч.п. 2 оборудована антресоль.
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено наб. реки Фонтанки, Московским проспектом, Введенским каналом, Загородным проспектом.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: БЦ «Адмиралтейский», Технологический институт, Константиновское артиллерийское училище, Военно-медицинский музей Министерства обороны РФ, Электростанция № 3 Центральной ТЭЦ, Введенский сад, Сад Маршала Говорова 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 наб. реки Фонтанки
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,7 км от ст. м. «Технологический институт» 0,8 км от ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Набережная реки Фонтанки». В районе локального местоположения объекта

	осуществляется движение автобусов №№ 50, 70, маршрутных такси №№ К-115, К-213, К-3, К-350, К-36.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта: не зарегистрировано.

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Вид на отдельный вход со двора
	
Фото 3	Фото 4
Вид на отдельный вход со двора	Фасад здания



Фото 5

Двор



Фото 6

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 7

Двор

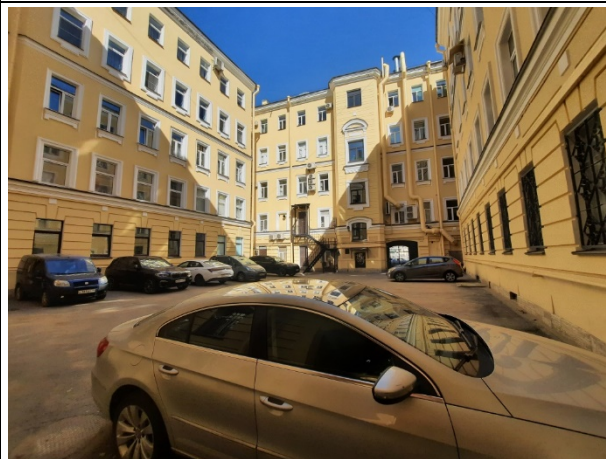


Фото 8

Двор

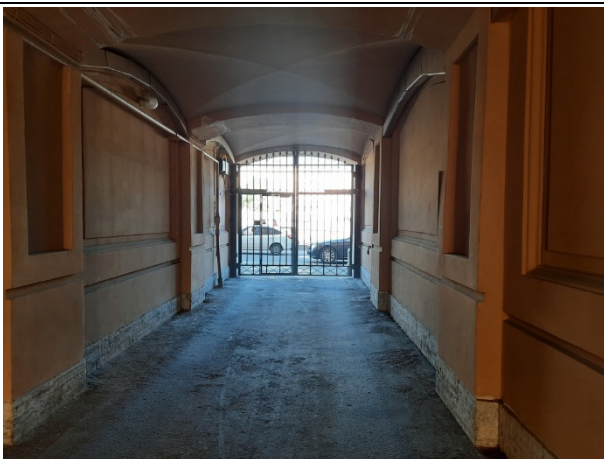


Фото 9

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 10

Адресный указатель



Фото 11

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 12

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 13

Вид помещения 8-Н



Фото 14

Вид помещения 8-Н



Фото 15

Вид помещения 8-Н



Фото 16

Вид помещения 8-Н



Фото 17

Вид помещения 8-Н



Фото 18

Вид помещения 8-Н



Фото 19

Вид помещения 8-Н



Фото 20

Вид помещения 8-Н



Фото 21

Вид помещения 8-Н



Фото 22

Вид помещения 8-Н

	
Фото 23	Фото 24
Вид помещения 8-Н	Вид помещения 8-Н
	
Фото 25	Фото 26
Вид помещения 8-Н	Вид помещения 8-Н
	
Фото 27	Фото 28
Вид помещения 8-Н	Вид помещения 8-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «04» июня 2021 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 108, литера Е, помещение 8-Н.

Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
8-Н	1 этаж	20,2	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтирована дверь;
- В ч.п. 2 выгорожен санузел, в котором установлен унитаз с душевой кабиной;
- В ч.п. 2 оборудована антресоль.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Андреева Е.Г.
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 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.

2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Близость метро (ближайшие станции метрополитена 0,7 км от ст. м. «Технологический институт», 0,8 км от ст. м. «Садовая»);
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение объекта на 1 этаже многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – отдельный вход со двора;
5. Состояние помещений – удовлетворительное;
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
7. На дату оценки объект не используется.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	2 210 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	109 406
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 841 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	91 172
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 989 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 431 000