

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, дом 18/69,
литера А, помещение 33-Н, общая площадь 25,8 кв.м., кадастровый номер
78:32:0001234:1114, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 13.01.2022.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Столярный переулок, дом 18/69, литера А, помещение 33-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

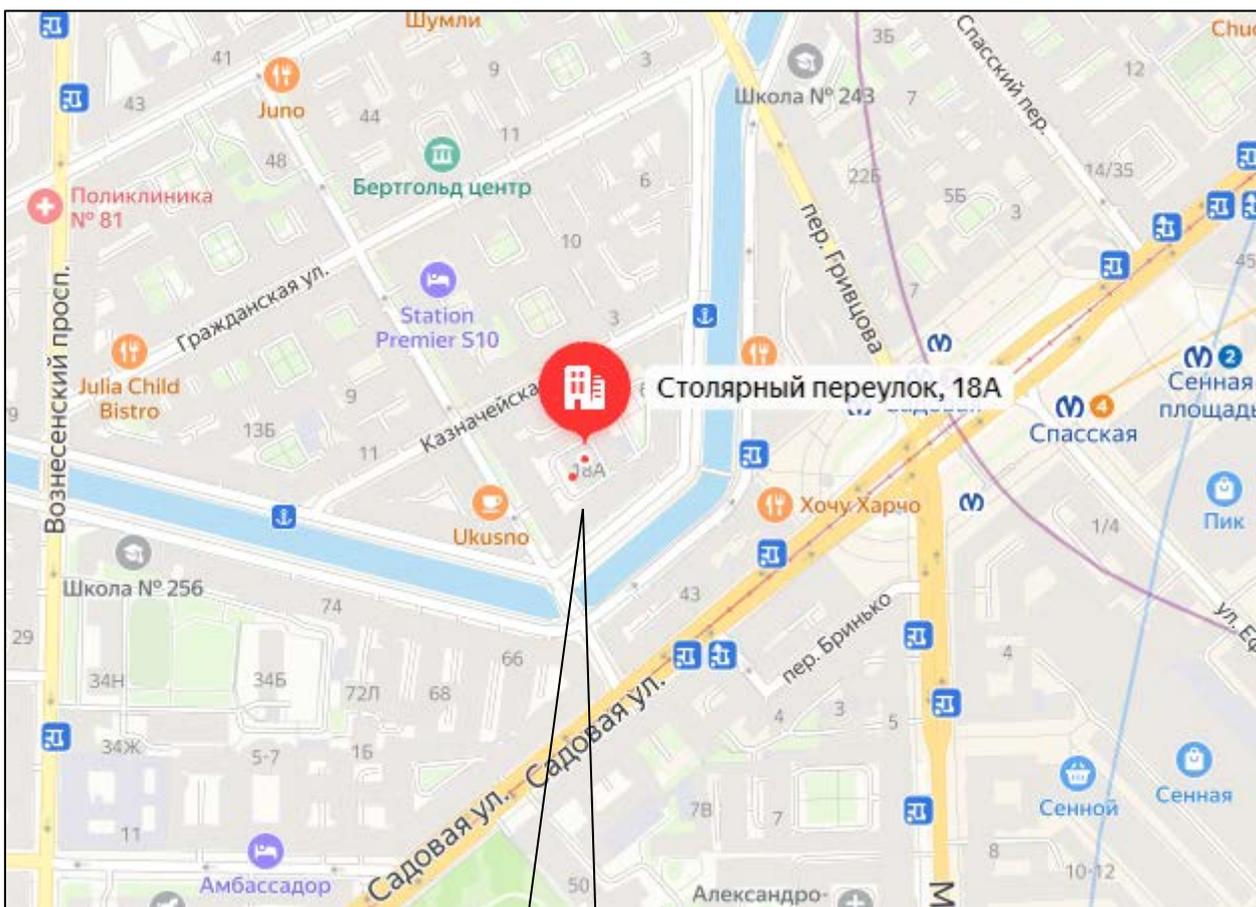


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ –отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001234:1009
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	11 378,7 (данные https://pkk.rosreestr.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1829
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	9 (данные https://pkk.rosreestr.ru)
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжения

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, дом 18/69, литера А, помещение 33-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001234:1114
Общая площадь, кв. м	25,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно (направленность во двор)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	Нет данных
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение (согласно визуального осмотра) ¹
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Внешних признаков наличия коммуникаций (канализации и водоотведения), а также точек подключения к ним, при осмотре не обнаружено. Согласно письму Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-460/21-0-1 от 03.06.2021 на объекте имеется возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и канализации. Согласно плану помещения 33-Н в выписке из ЕГРН в ч.п. 3 установлен санузел.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: перенесен дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 2, между ч.п. 1 и ч.п. 2 установлен оконный проем. Внешние границы объекта не изменены.
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Столярным пер., Казначейской ул., наб. канала Грибоедова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены Центр современного искусства, Музыкально-просветительский колледж, ТСЖ Столярный 18/69, рестораны «Северянин», «Печоринь», «Рога и копыта», «Лофт Сюзора», детский сад № 16, продуктовый магазин «Красное и Белое» 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 отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Столярного пер.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,3 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановок общественного транспорта «Набережная канала Грибоедова»,

	«Сенная площадь». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 49, 50, 71, 181, трамвая № 3, маршрутных такси №№ К-1, К-7, К-350
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-002/2021-38475549 от 14.04.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-3168/21-0-1 от 14.04.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, дом 18/69, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)».

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.

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 5

Фасад здания



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Двор



Фото 9

Фасад здания со двора



Фото 10

Отдельный вход со двора и окно помещения 33-Н





Фото 11

Вид помещения 33-Н



Фото 12

Вид помещения 33-Н



Фото 13

Вид помещения 33-Н



Фото 14

Вид помещения 33-Н



Фото 15

Вид помещения 33-Н



Фото 16

Вид помещения 33-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

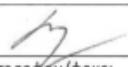
Акт контрольного осмотра помещения от «13» января 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, дом 18/69, литера А, помещение 33-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.
33-Н	1	25,8	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: перенесен дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 2, между ч.п. 1 и ч.п. 2 установлен оконный проем. Внешние границы объекта не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нурев 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, 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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 0,3 км от ст. м. «Садовая»;
6. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	4 420 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	171 318
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 683 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	142 765
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 978 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 862 000

