

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Канонерская ул., дом 27, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 17 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001075:1915, 1 этаж.**

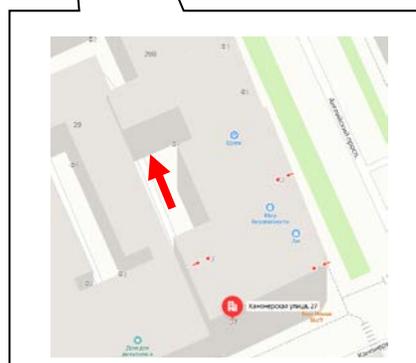
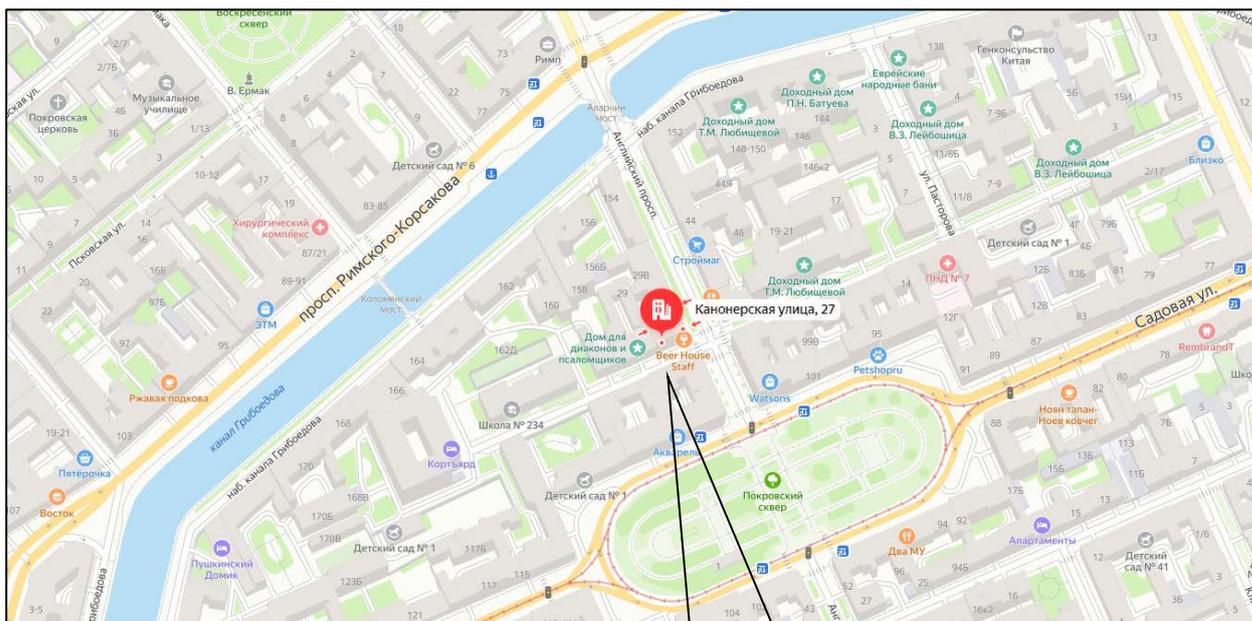
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 02.03.2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 03.03.2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Канонерская ул., дом 27, литера А, помещение 6-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

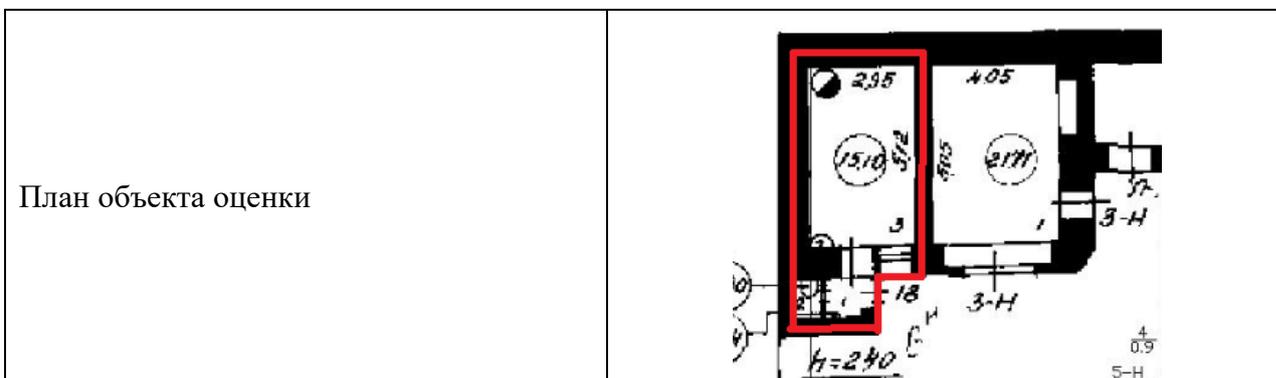
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001075:1042
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	2 326,2
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1897
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	7
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Канонерская, д. 27, литера. А, пом. 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001075:1915
Общая площадь, кв. м	17,0
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,40/3,40
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Нежилое
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате осмотра перепланировки не выявлены





Описание локального окружения:

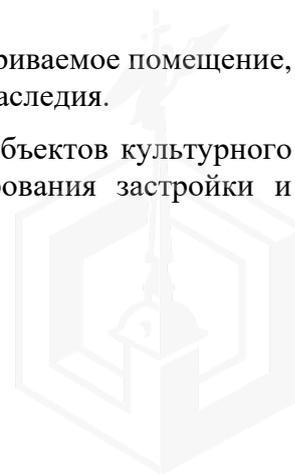
<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Канонерской ул., Английским пр. и наб. канала Грибоедова.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: рестораны «Beer House Staff», «Хаочи», «Gusti Giusti», ГБОУ школа № 234, Союз Художников, гостиница Кортъярд, Псковский сквер, Детский сад №1, психиатрическая больница № 1 им. П. П. Кащенко и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная на улице возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Канонерской ул.</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, м.</p>	<p>1,9 км до ст.м. «Балтийская»</p>
<p>ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Площадь Тургенева». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 49, 181, маршрутных такси №№ К-195, К-7.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Возможность подъезда легковых автомобилей</p>

2.3.2. Обременения объекта:

Согласно Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-46927471 от 09.12.2020 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-208/208-0-0 от 09.12.2020 г., рассматриваемое помещение, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2 (32)).



2.3.3. Фотографии объекта:



Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Адресный указатель



Фото 4

Фасад здания



Фото 5

Фасад здания со двора



Фото 6

Въезд во двор





Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Вид помещения 6-Н



Фото 9

Вид помещения 6-Н



Фото 10

Вид помещения 6-Н



Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н



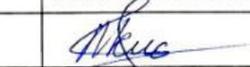
## 2.3.4. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «02» марта 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Канонерская ул., дом 27, литера А, помещение 6-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.
6-Н	1	17,0	Не используется	удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист
ФИО	Киселев Алексей Константинович
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 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 шпаклевка 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, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения производственно-складского назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Балтийская» находится на расстоянии 1,9 км от объекта оценки);
2. Вход в помещение –отдельный со двора;
3. Состояние помещения - удовлетворительное;
4. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация;
5. Зальная планировка.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	70 588
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	58 824
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 080 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 320 000

