

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Канонерская ул., дом 14, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 8,8 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001156:1527, 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 14, литера А, помещение 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

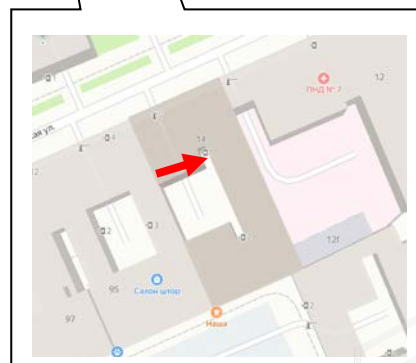
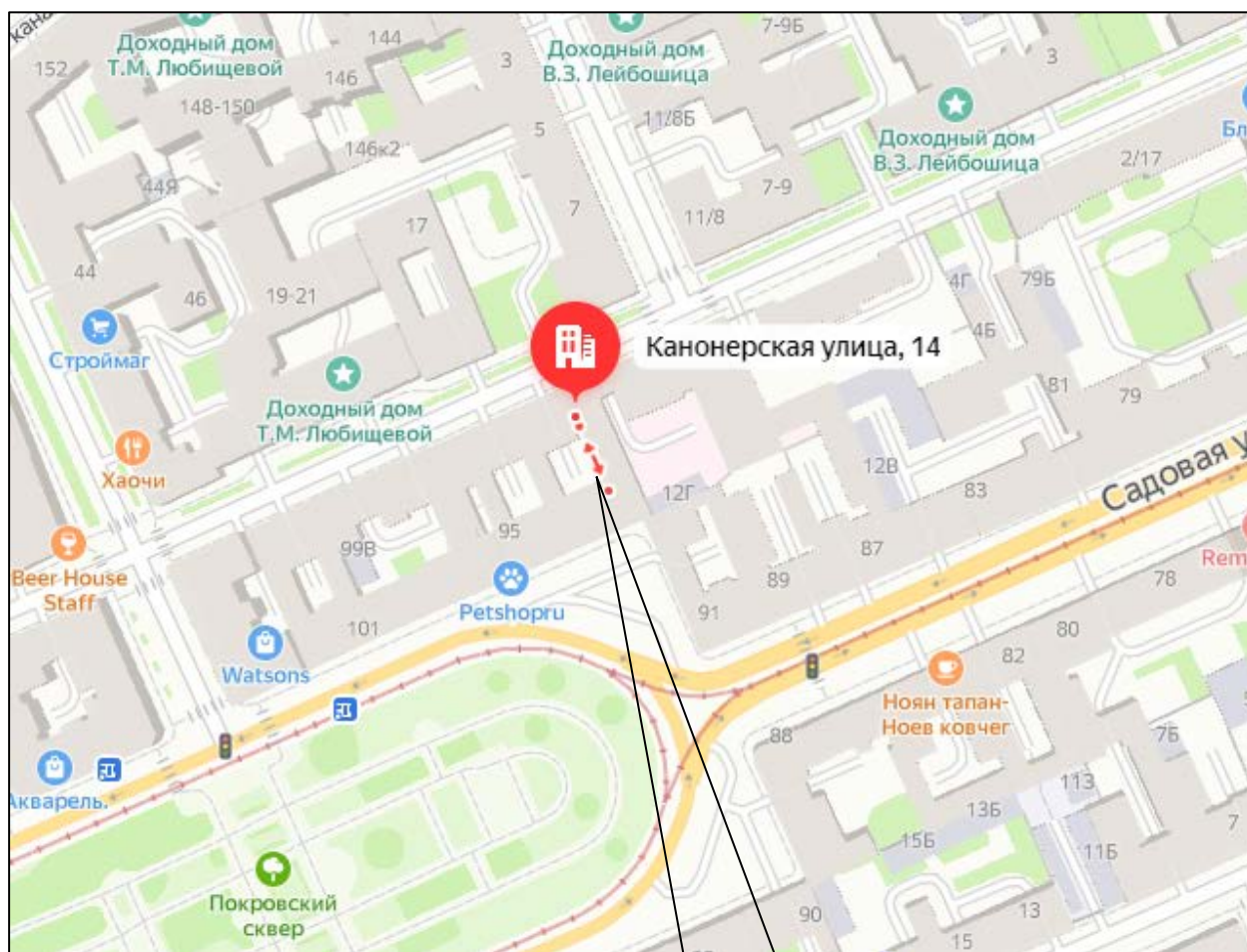
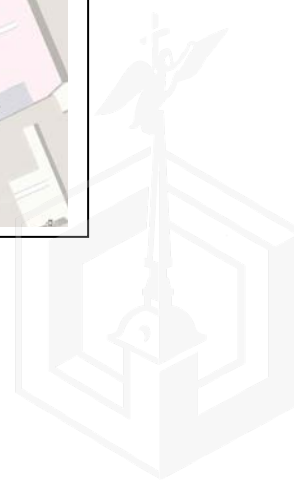


Рисунок 1 Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора

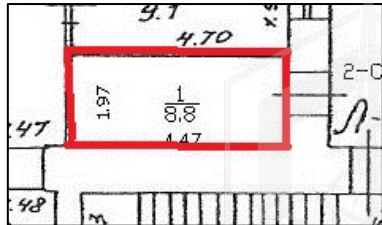


2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

	
<i>Фото здания</i>	
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001156:1021
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	2 369,6
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1900
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6
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	г. Санкт-Петербург, Канонерская ул., д. 14, лит. А, пом. 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001156:1527
Общая площадь, кв. м	8,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	-
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,78
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение
Текущее использование	Не жилое
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Визуально перепланировки не выявлены
План объекта оценки	

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 Канонерской ул., Английским пр., Лермонтовским пр., Садовой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Покровский сквер, Детский сад №1, школа № 234, Союз художников, «Наша столовая», кофейни «Том Сойер», «Хива», «Север», бары «Gastro Punx Club», «Beer House Staff», ресторан «Gusti Guisti», продуктовые магазины «Верный», «Красное и Белое», «Арминка», аптека «НеоБазис» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице 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, м.	1,8 км до ст.м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,21 км до остановки общественного транспорта «Площадь Тургенева». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение трамваев 3, 16, 41.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

2.3.2. Обременения объекта:

Согласно Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-19907776 от 11.09.2020 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-17084/20-0-1 от 11.09.2020 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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).



2.3.3. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки	Адресный указатель
	
Фото 5	Фото 6
Въезд во двор	Въезд во двор





Фото 7

Вид двора



Фото 8

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки



Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Вид помещения 2-Н



Фото 11

Вид помещения 2-Н



Фото 12

Вид помещения 2-Н





Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Радиатор отопления



2.3.4. Акт осмотра помещения:

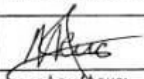
**Акт контрольного осмотра помещения
от «02» марта 2021 г.**

Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, Канонерская ул., дом 14, литера А, помещение 2-Н.

Данные о помещении:

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

В помещении оборудована мокрая точка – фан с колонной вентоб.

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

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 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 свободного (универсального) назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Балтийская» находится на расстоянии 1,8 км от объекта оценки);
2. Помещение имеет отдельный вход со двора;
3. Состояние помещения - удовлетворительное;
4. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение.
5. Кабинетная планировка.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	640 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	72 727
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	533 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	60 606
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	576 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	704 000

