

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Канонерская ул., дом 19-21,
литера А, помещение 3-Н, общая площадь 22,3 кв.м., кадастровый номер
78:32:0001157:3275, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.04.2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Канонерская ул., дом 19-21, литера А, помещение 3-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

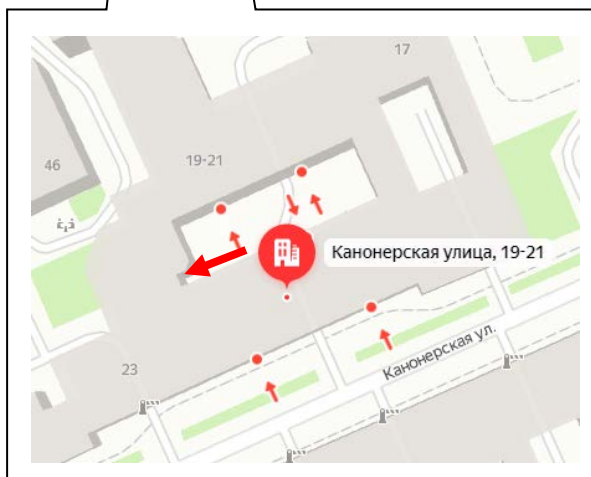
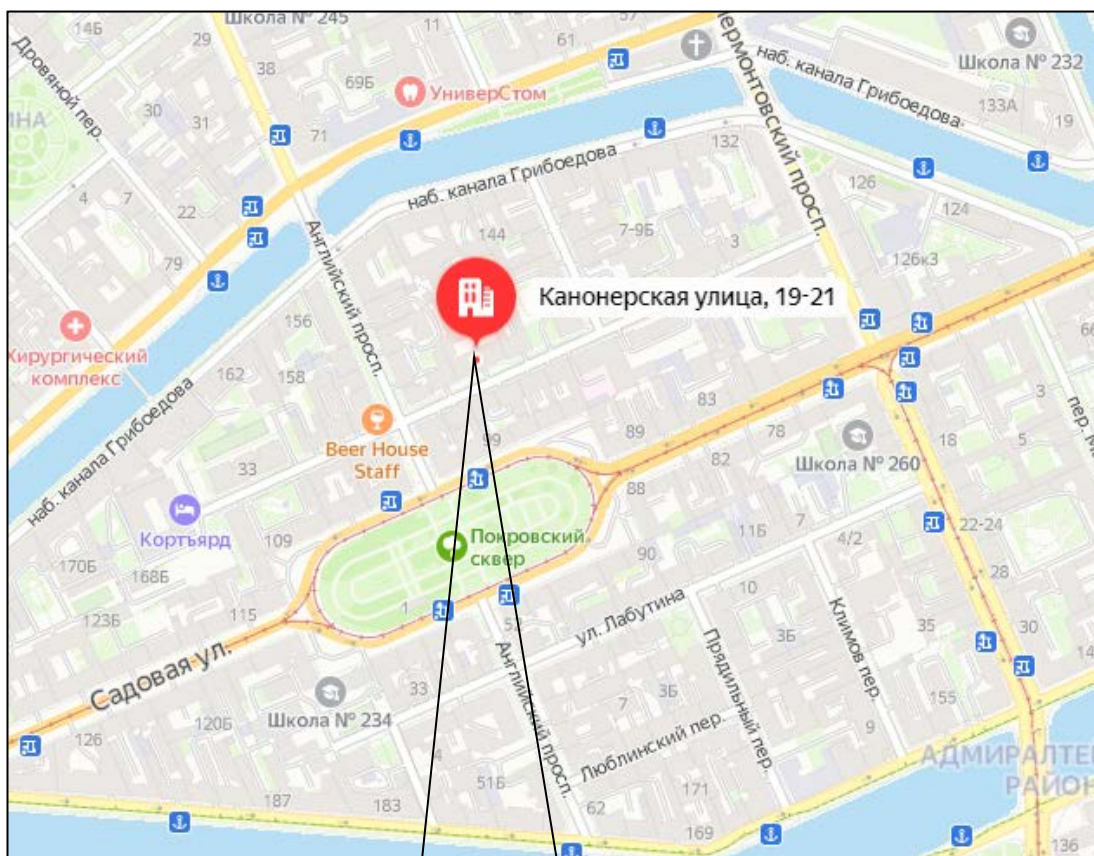
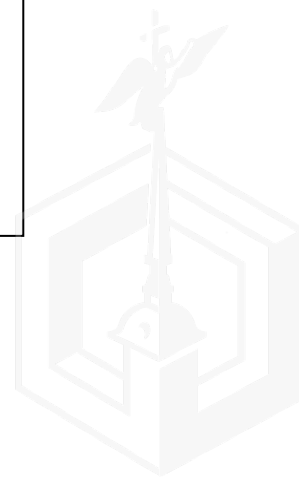


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001157:3006
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	6 353,7 - 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)	8
Наличие подвала/цоколя (согласно Ведомости помещений и их площадей от 12.06.2008 г.)	Цоколь, подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно Ведомости помещений и их площадей от 12.06.2008 г.)	Мансарда
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, Канонерская ул., дом 19-21, литера А, помещение 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001157:3275
Общая площадь, кв. м	22,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно (направленность во двор)
Вход	Отдельный вход со двора
Высота пол – потолок (по Ведомости помещений и их площадей), м	2,87
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 выявлены

	перепланировки: в перегородке между ч.п. 3 оборудован дверной проем ведущий в подлестничное пространство (8-10)
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 Канонерской ул., Английским пр., наб. канала Грибоедова, ул., Пасторовой 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 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 Канонерской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,9 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,16 км до остановки общественного транспорта «Площадь Тургенева». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 49, 181, трамваев №№ 3, 16, 41, Т5, маршрутных такси №№ К-195, К-7.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-6142331 от 03.02.2021 г., на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1579/21-0-1 от 25.02.2021 г., рассматриваемое помещение относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Т.М. Любимцевой».

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
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Адресный указатель	Фасад здания





Фото 7

Фасад здания



Фото 8

Фасад здания со двора



Фото 9

Двор



Фото 10

Вид на общий вход со двора



Фото 11

Вход в помещение 3-Н

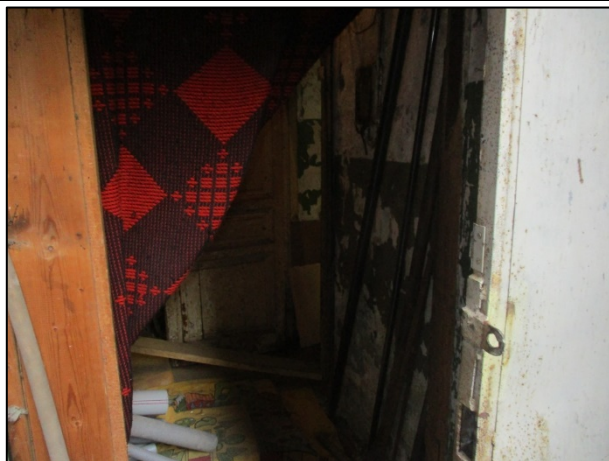


Фото 12

Вид помещения 3-Н





Фото 13

Вид помещения 3-Н



Фото 14

Вид помещения 3-Н



Фото 15

Вид помещения 3-Н



Фото 16

Вид помещения 3-Н



Фото 17

Вид помещения 3-Н



Фото 18

Вид помещения 3-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

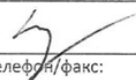
Акт контрольного осмотра помещения от «28» апреля 2021 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Канонерская, дом 19-21, литера А, помещение 3-Н.

Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	1 этаж	22,3	Не используется	Неудовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в перегородке между ч.п. 3 оборудован дверной проем ведущий в подлестничное пространство (8-10)

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Нуреев 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 восстановления 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 производственно-складского назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Балтийская» находится на расстоянии 1,9 км от объекта оценки);
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение объекта на 1 этаже многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – отдельный вход со двора;
5. Состояние помещений – неудовлетворительное;
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 производственно-складского.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 360 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	60 987
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 133 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	50 822
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 224 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 496 000

