

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Караваяевская ул., дом № 32, корпус 2,  
литера А, помещение 6-Н, площадь 432,9 кв.м., кадастровый номер  
78:12:0007209:5969, технический этаж**

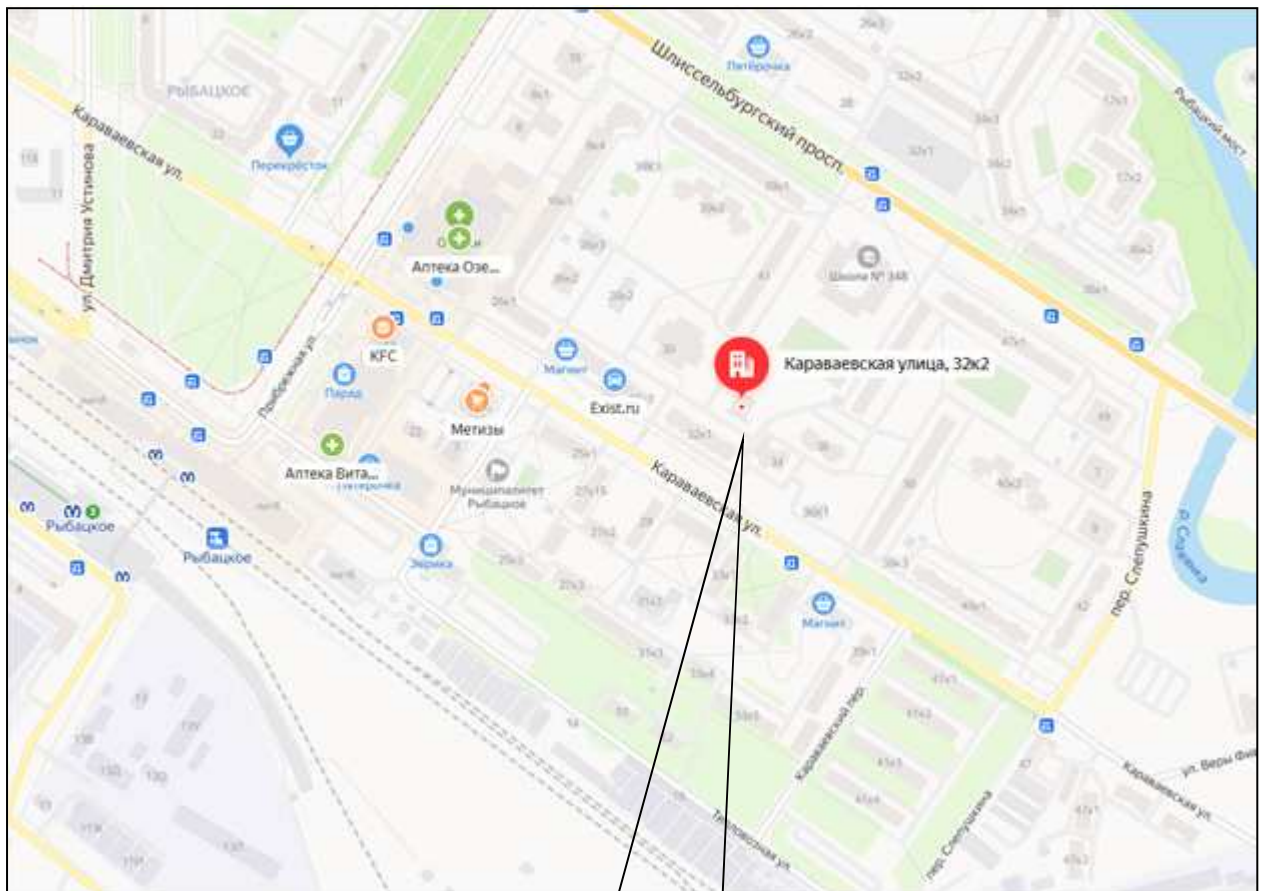
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 09.12.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 11.12.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.


**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
Караваяевская ул., дом № 32, корпус 2, литера А, помещение 6-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1 Локальное местоположение*

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

	
Фото здания	Фото здания
Тип здания	Нежилое здание, Хозблок
Кадастровый номер	78:12:0007209:3039
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м.	2 213,3
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1989
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность	3, подвал
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа <sup>1</sup>	Технический
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, Караваяевская ул., дом № 32, корпус 2, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:12:0007209:5969
Общая площадь, кв. м	432,9
Занимаемый объектом этаж или этажи <sup>2</sup>	Технический
Состояние	Нормальное - 263,3 кв.м удовлетворительное - 169,6 кв.м
Окна	9/ прямоугольное/ во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,92 м
Заглубление	Н/д
Инженерные коммуникации <sup>3</sup>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В ч. п. 1 отсутствует перегородка, в пом. 15 установлены перегородки. Дверной проем между ч. п. 17 и 18 зашит гипсокартоном. Дверной проем между ч. п. 10 и 2 заложен. Между ч. п. 12 и 11

<sup>1</sup> По данным осмотра технический этаж является 3 этажом здания

<sup>2</sup> По документам технический этаж, по данным осмотра 3 этаж

<sup>3</sup> Отопительные приборы на момент осмотра отсутствуют

	образован дверной проем. Доступ в ч. п. 21 с ЛК 1 защит гипсокартоном. Внешние границы здания не изменены.
--	--

### 2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Помещения торговли (сферы услуг), общепит: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Караваевской ул., пер. Слепушкина, Шлиссельбургским пр., Прибрежной ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детская поликлиника № 73, детский сад № 121, школа № 348, фитнес-клуб «Лидер», отдел вселения и регистрационного учета граждан по Санкт-Петербургу (ОВиРУГ), пункт выдачи «Voxberry», медцентр «МедЛаб», универсамы «Пятерочка», аптека «Озерки», многоквартирные жилые дома 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 отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Караваевской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Около 0,7 км до ст. м. Рыбацкое
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Караваевская ул., 35». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 51, 682, маршрутные такси №№ К-53, К-97.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.05.2020 г. № 78/001/004/2020-59621 на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-15791/19-0-1 от 23.06.2019 г., рассматриваемое помещение, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.



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	Фото 6
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Вид фасада здания



Фото 9

Вид фасада здания



Фото 10

Вид фасада здания



Фото 11

Вход в здание



Фото 12

Вход в здание





Фото 13

Вход в Объект оценки



Фото 14

Вход в Объект оценки



Фото 15

Типичной состояние помещений



Фото 16

Типичной состояние помещений



Фото 17

Типичной состояние помещений



Фото 18

Типичной состояние помещений





Фото 19

Типичной состояние помещений



Фото 20

Типичной состояние помещений



Фото 21

Типичной состояние помещений



Фото 22

Типичной состояние помещений



Фото 23

Типичной состояние помещений



Фото 24

Типичной состояние помещений





Фото 25

Типичной состояние помещений



Фото 26

Типичной состояние помещений



Фото 27

Типичной состояние помещений



Фото 28

Типичной состояние помещений



Фото 29

Типичной состояние помещений



Фото 30

Типичной состояние помещений







Фото 31

Типичной состояние помещений



Фото 32

Типичной состояние помещений



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения  
от «09» декабря 2020 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Караваяевская ул., дом 32, корпус 2, 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	технический	432,9	не используется	уровень приближен	общий со двора	+	+	+	+

\* Отопительные приборы на момент осмотра отсутствуют

В результате осмотра были выявлены нарушения:

- проем из ч.п. 17 в ч.п. 18 перекрыт;
- в ч.п. 15 установлена перегородка и оборудована кабинета;
- проем в ч.п. 10 осуществляется из ч.п. 11, без ч.п. 2 перекрыт;

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист оценки недвижимости
ФИО	Ладимирова А.В.
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.

**Оптимальное** - 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 (волосяные 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 рваные пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вадуты; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

**Неудовлетворительное** - 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 продавливание 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.

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется градация состояния «Неудовлетворительное».



## 2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена Рыбацкое находится на расстоянии 0,7 км от объекта оценки);
2. Вход общий со двора;
3. Состояние помещения - нормальное - 263,3 кв.м, удовлетворительное - 169,6 кв.м;
4. Расположение на техническом этаже нежилого дома;
5. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение;
6. Планировка, подходящая для размещения помещения офисного назначения;

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	19 700 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	45 507
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	16 416 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	37 923
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	17 730 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	21 67000 000

