

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 66, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 57,9 кв. м, кадастровый номер 78:13:0007305:3336, подвал.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.03.2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 30.03.2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 66, литера А, помещение 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

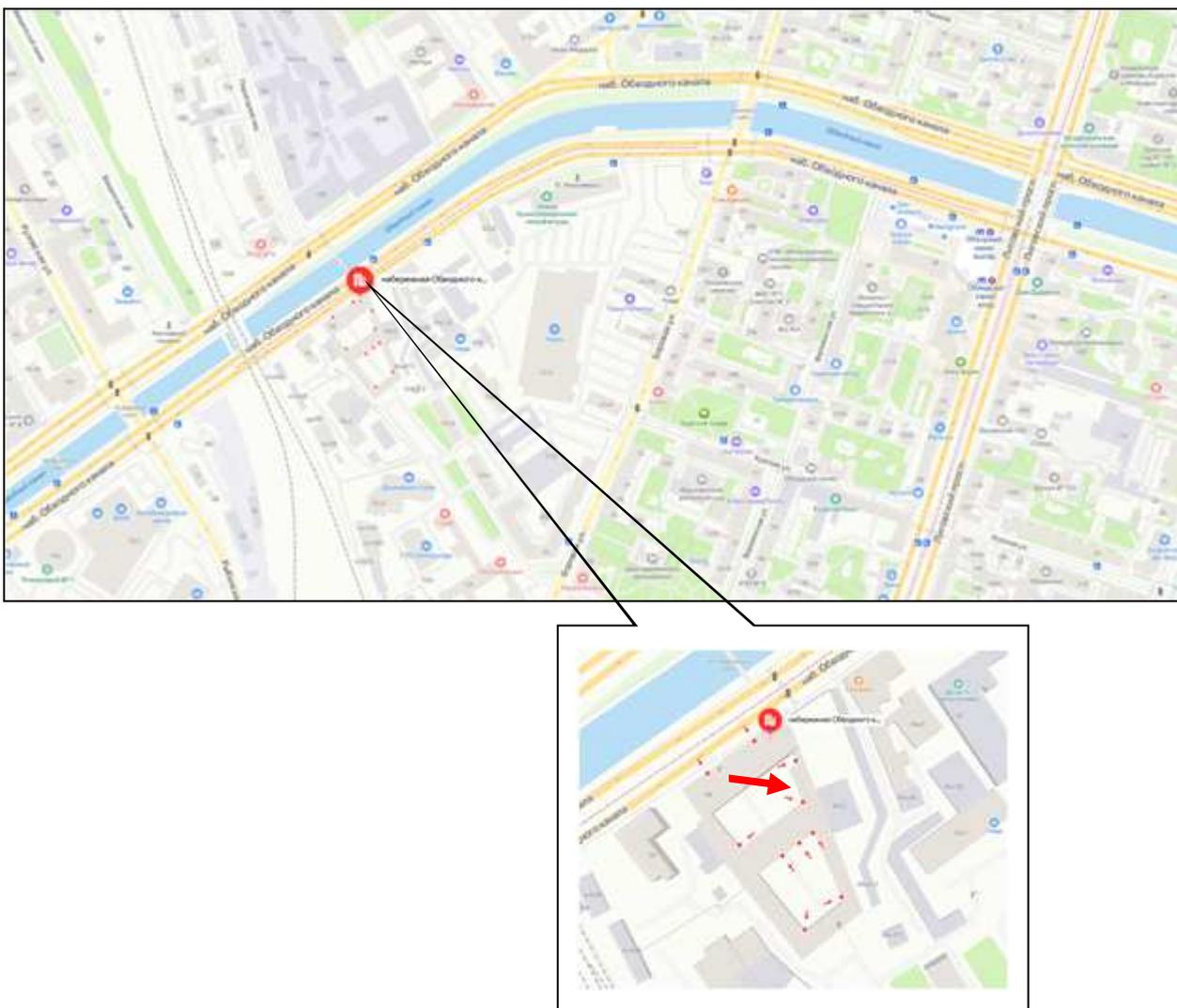


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

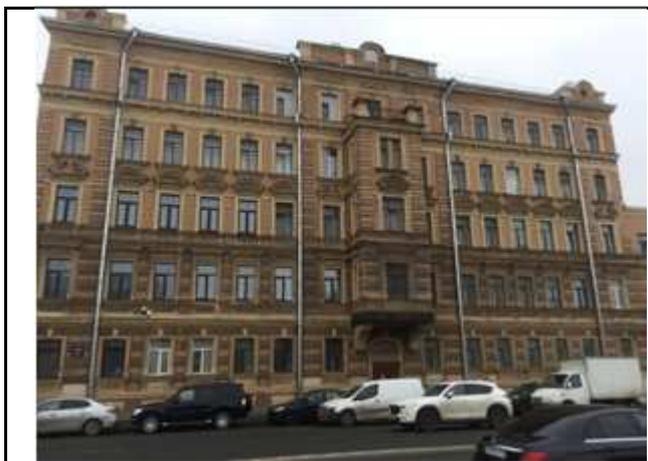


Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:13:0007305:3021
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	7 559,2 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1884
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
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, наб. Обводного канала, дом 66, литера А, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:13:0007305:3336
Общая площадь, кв. м	57,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	подвал
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 окна (2 окна заделаны металлическим листом)
Вход	отдельный со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,56, заглубление – 1,40
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 были обнаружены следующие перепланировки: между ч.п. 1 и 2 демонтирована перегородка с дверью.

<p>План объекта оценки</p>	
----------------------------	--

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 наб. Обводного канала, Боровой ул., Рыбинской ул. и ж/д путями.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: гипермаркет «Ашан», Главное здание Новой бумагопрядильной мануфактуры, столовая, автосервисы «Дженералс Карс», «YourCar» и «СТО Онлишкода», пункт техосмотра «МКЦ Гайде», страховые компании «Ренессанс Страхование», «АБГрупп Страхование» и «Гайде», медицинская клиника «Кадуцей», Северо-Западный медицинский центр, Клиническая больница РЖД-Медицина (поликлиника № 1), ортопедический салон «Кладовая здоровья», кафе «Caffe Dea» и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны наб. Обводного канала</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, м.</p>	<p>0,8 км до ст. м. «Обводный канал»</p>
<p>ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Набережная Обводного канала, 64». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобуса № 65.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Возможность подъезда легковых автомобилей</p>

2.3.2. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-47771355 от 16.12.2020 г., на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-447/20-0-1 от 25.01.2021 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 (13)).

Согласно справке Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИП-ВО-21 от 14.01.2021 г., рассматриваемое помещение не является объектом гражданской обороны.

2.3.3. 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
Фасад здания с улицы	Фасад здания с улицы



Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Фасад здания со двора



Фото 9

Въезд во двор



Фото 10

Двор



Фото 11

Двор



Фото 12

Двор





Фото 13

Двор



Фото 14

Двор



Фото 15

Отдельный вход со двора



Фото 16

Отдельный вход со двора



Фото 17

Вид помещения 2-Н



Фото 18

Вид помещения 2-Н





Фото 19

Вид помещения 2-Н



Фото 20

Вид помещения 2-Н



Фото 21

Вид помещения 2-Н



Фото 22

Вид помещения 2-Н



Фото 23

Вид помещения 2-Н



Фото 24

Вид помещения 2-Н



2.3.4. Акт осмотра помещения:

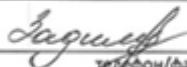
Акт контрольного осмотра помещения от «25» марта 2021 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 66, литера А, пом. 2-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.
2-Н	подвал	57,9	не используется	неудовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра были обнаружены следующие перепланировки: между ч.п. 1 и 2 демонтирована перегородка с дверью.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидья А.В.
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 охраняемым 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 - 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.

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 свободного назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Обводный канал» находится на расстоянии 0,8 км от объекта оценки);
2. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
3. Расположение объекта в подвале многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – отдельный со двора;
5. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	2 810 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	48 532
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	2 341 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	40 443
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 529 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 091 000

