

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 203, литера Т, помещение 2-Н, общая площадь 73,2 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001663:2767, цокольный этаж**

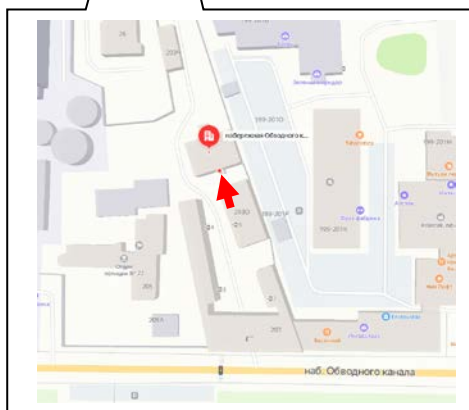
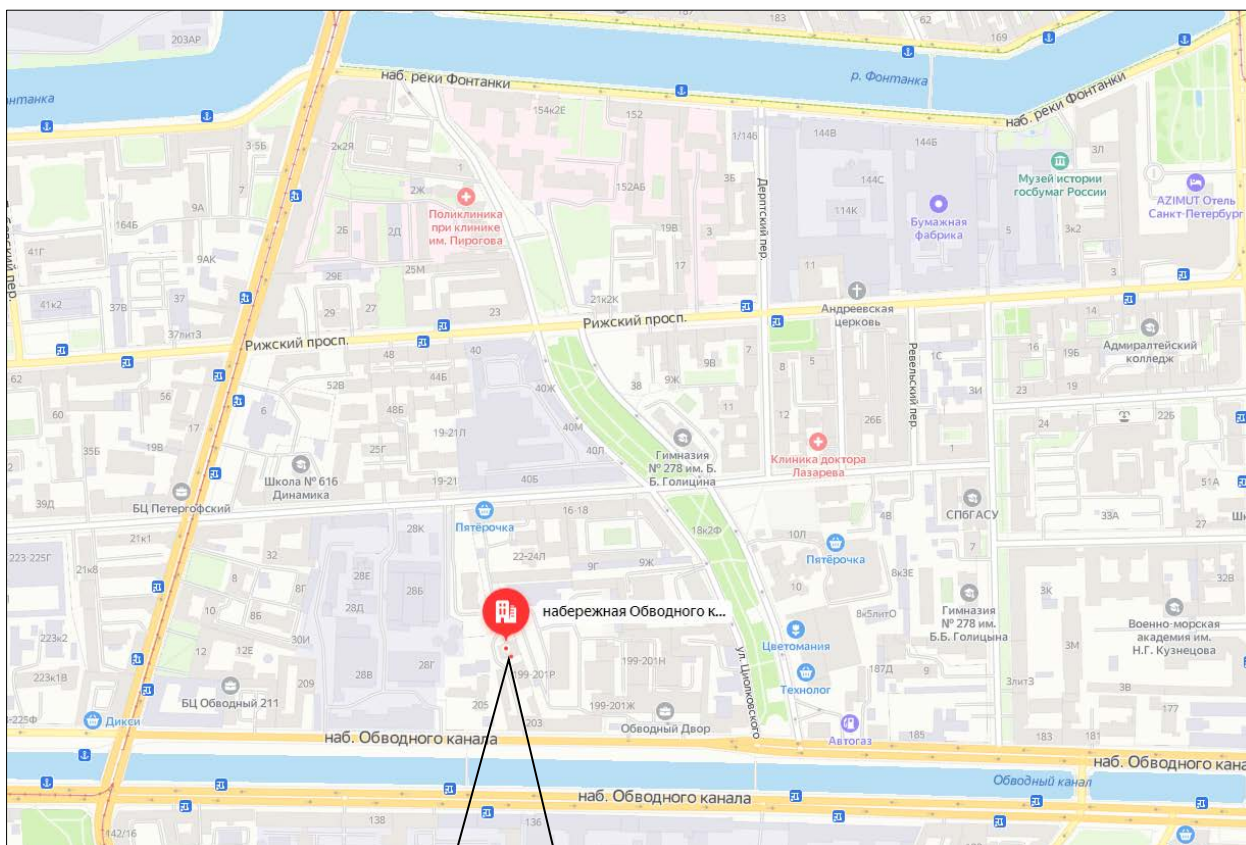
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 27.08.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.


**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 203, литера Т, помещение 2-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



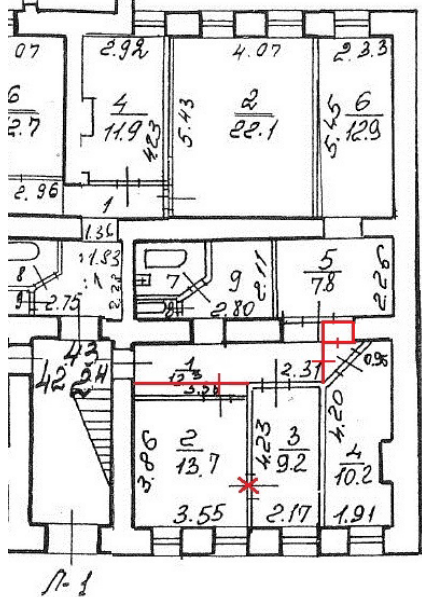
Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001663:2018
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	975,4 кв. м - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	4
Наличие подвала/цоколя	цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта Реформа ЖКХ ( <a href="https://www.reformagkh.ru">https://www.reformagkh.ru</a> )

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 203, литера Т, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001663:2767
Общая площадь, кв. м	73,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	5 окон (направленность во двор)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	3,11 – по данным Приложения 1 Протокола № 07 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмoтренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– заложен дверной проем между ч.п. 2 и ч.п. 3;</li> <li>– перегородка между ч.п. 1 и ч.п. 4 демонтирована, установлена новая в глубь ч.п.1;</li> <li>– перегородка между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтирована, установлена новая в глубь ч.п.1;</li> <li>– оборудован шкаф на ч.п. 1.</li> </ul>
План объекта оценки	

### 2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено наб. Обводного канала, ул. Курляндской, ул. Циолковского, Старо-Петергофским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ресторан «Весенний», БЦ «Обводный Двор», БЦ «Космос», БЦ «Циолковский», детский сад №20, отдел полиции №77 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 отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны наб. Обводного канала
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,2 км до ст.м "Балтийская"
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 570 м. до остановки общественного транспорта «Набережная Обводного канала». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение, автобусов №2, 6, 49, 66, маршрутного такси № К-1, К-169, К-177, К-195, К-2, К-306, К-6к
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-21895493 от 18.09.2020, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-17305/20-0-1 от 16.09.2020, объект по адресу: 198020, г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 203, литера Т, пом. 2-Н 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)).

### 2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания со двора	Фасад здания со двора





Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Вид на общий вход со двора



Фото 7

Вид помещения 2-Н



Фото 8

Вид помещения 2-Н



Фото 9

Вид помещения 2-Н



Фото 10

Вид помещения 2-Н





Фото 11

Вид помещения 2-Н



Фото 12

Вид помещения 2-Н

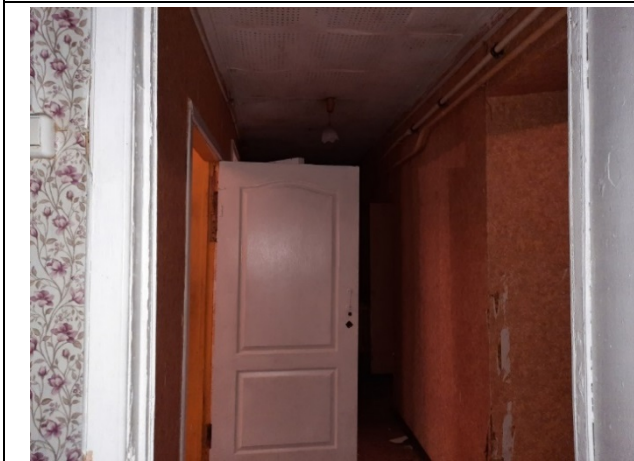


Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н



Фото 15

Вид помещения 2-Н



Фото 16

Вид помещения 2-Н





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



Фото 25

Вид помещения 2-Н



Фото 26

Вид помещения 2-Н

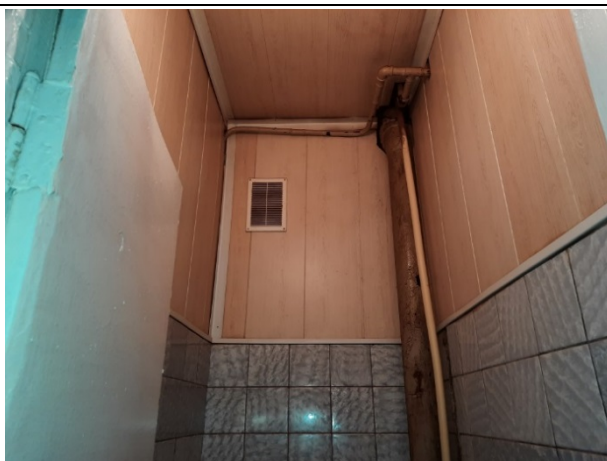


Фото 27

Вид помещения 2-Н



Фото 28

Вид помещения 2-Н







Фото 29

Вид помещения 2-Н



Фото 30

Вид помещения 2-Н



Фото 31

Вид помещения 2-Н



Фото 32

Вид помещения 2-Н

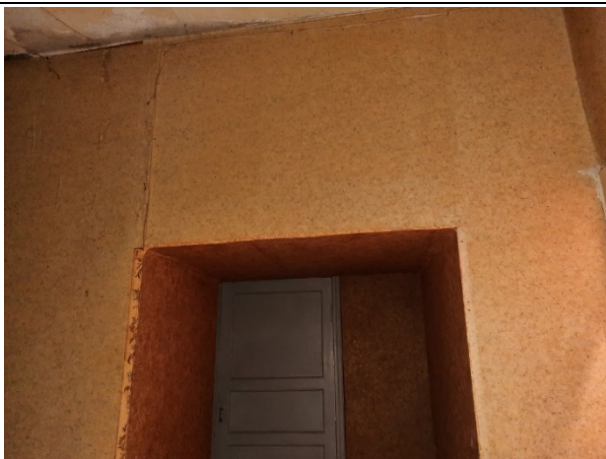


Фото 33

Вид помещения 2-Н



Фото 34

Вид помещения 2-Н





Фото 35

Вид помещения 2-Н



Фото 36

Вид помещения 2-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «27» августа 2021 г.

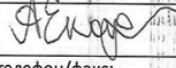
Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 203, литера Т, помещение 2-Н.

#### 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.	Газ.
2-Н	цоколь	73,2	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлена перепланировка:

- дверной проем между ч.п. 2 и ч.п. 3 заложен;
- перегородка между ч.п. 1 и ч.п. 4 демонтирована, установлена новая вглубь ч.п. 1;
- перегородка между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтирована, установлена новая вглубь ч.п. 1;
- оборудован шкаф в ч.п. 1.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Андреева Е.Г.
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 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 свободного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на цокольном этаже;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения –удовлетворительное;
5. Расположение в непосредственной близости от ст. метрополитена (1,2 км от ст. м. «Балтийская»);
6. Высота потолков – 3,11 м;
7. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 490 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	61 339
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 741 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	51 116
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 041 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 939 000

