Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных нежилых помещений расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А, помещения 1-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н, 19-Н, 1 н.ч.

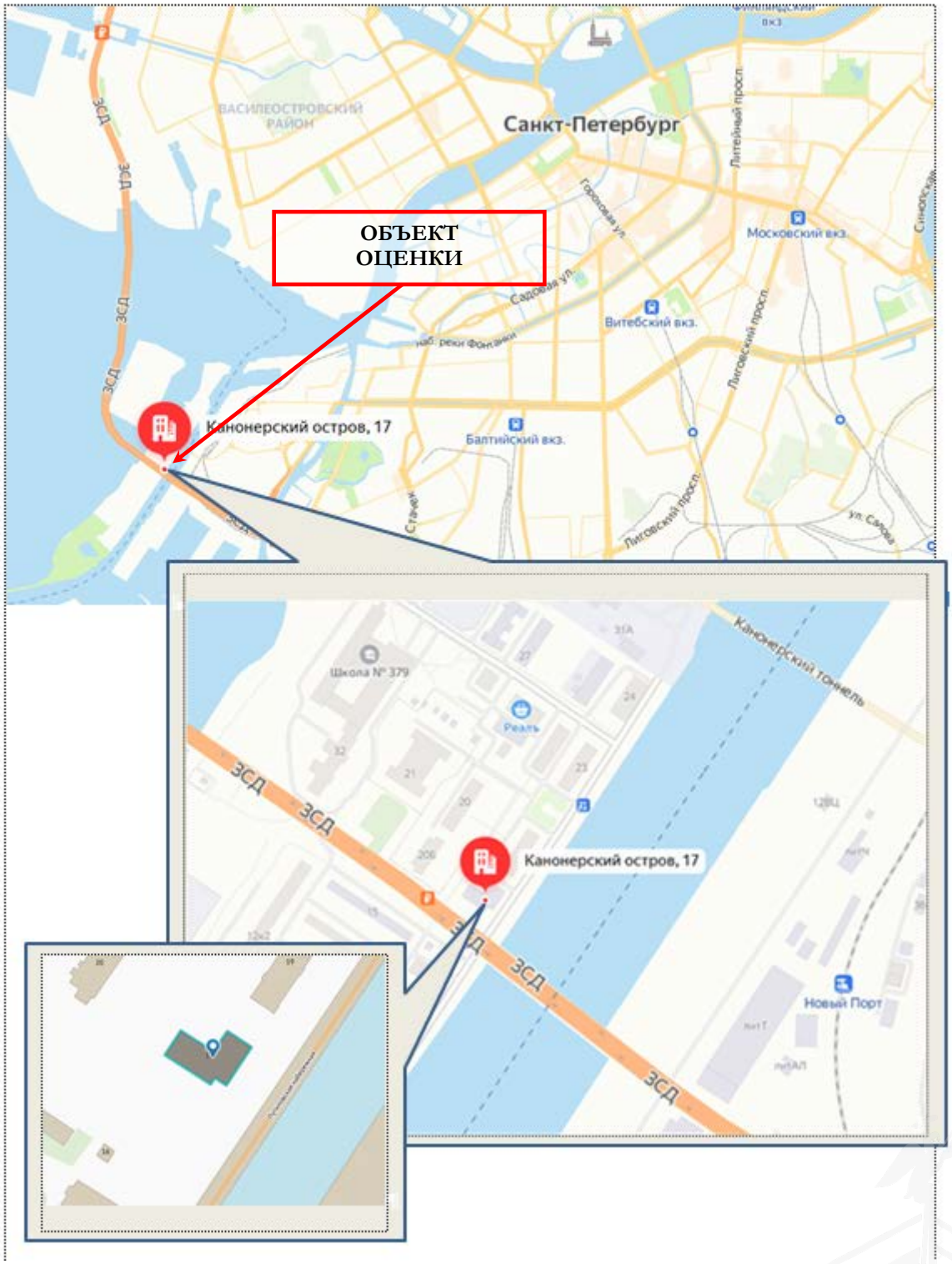
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 18 ноября 2021 года.

1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты и Региональная информационная система «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» http://rgis.spb.ru/map/

2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен на Канонерском острове. Окружение Объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, находится в Кировском районе города Санкт-Петербурга, на Канонерском острове, в квартале, ограниченном:

- с севера – внутриквартальным проездом б/н,
- с юга – автомагистралью Западного скоростного диаметра (ЗСД),
- с востока – Путиловской наб.,
- с запада – автомагистралью Западного скоростного диаметра

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Объект оценки расположен на Канонерском острове. Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой XX века. В настоящее время в большинстве зданий, расположенных в близлежащих кварталах, цокольные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения. В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения - Федеральная таможенная служба Северо-Западного таможенного управления, Балтийская таможня, а также социального назначения - УК Социальные системы, федеральная сеть пансионатов для пожилых людей.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Социальная инфраструктура достаточно развитая – отделение почты, магазины шаговой доступности, кафе и другое. Недалеко от Объекта оценки расположена Средняя общеобразовательная школа № 379, ГБДОУ учреждение детский сад № 74 комбинированного вида Кировского района Санкт-Петербурга. В квартале Объекта оценки имеются: спортивная площадка, несколько детских площадок, в соседних кварталах – зоны озеленения. В квартале расположения Объекта оценки имеется много объектов рекреации. Рядом находится Канонерский парк и пляж. Есть смотровые площадки с видом на Финский залив. Много скверов на территории жилых домов. На расстоянии около 100 метров расположена набережная Морского канала.
Наличие парковки	Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к Объекту осуществляется со стороны Путиловской набережной, которая является дорогой со средней интенсивностью транспортных потоков на Канонерском острове. Подъезд к Объектам оценки осуществляется свободно. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Путиловской набережной на расстоянии около 150 м, что займет 2 минут пешком, здесь курсируют: • маршрутное такси №К-66, К-67 и К-115. Так же на расстоянии около 470 м. (ориентировочно 6 минут пешком) расположена остановка общественного транспорта «Канонерский остров», где курсируют: • Автобусы №№66, 67 ,67А и 70; • Маршрутные такси №№ К-66, К-67 и К-115. Ближайшая станция метро «Нарвская» расположена на расстоянии 6 км (около 33 минут на транспорте). Транспортная доступность характеризуется как хорошая.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

2.3.1. Общие характеристики[1]

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1955-1956
Год последнего капитального ремонта	1992 - ремонт фасадов без утепления; 1993 - ремонт конструкций и замена покрытий крыш.
Площадь здания	1638,9 кв. м
Этажность	3 этаж и подвал
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

[1] Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» ссылка на информацию о доме: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/36270/info/

2.4. Описание Объекта оценки

2.4.1. Общие характеристики нежилых помещений 1-Н – 10-Н:

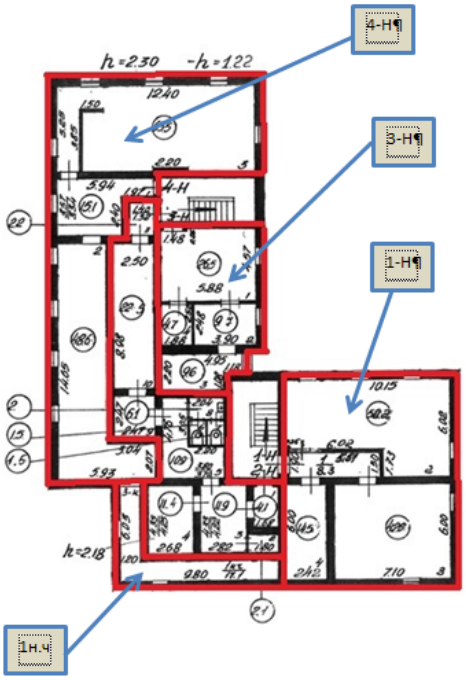
Характеристики	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4	Объект оценки №5	Объект оценки №6	Объект оценки №7	Объект оценки №8	Объект оценки №9
Кадастровый номер	78:15:0008123:3674	78:15:0008123:3679	78:15:0008123:3680	78:15:0008123:3665	78:15:0008123:3670	78:15:0008123:3659	78:15:0008123:3666	78:15:0008123:3660	78:15:0008123:3667
Адрес	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А
Помещение	**1-Н**	**3-Н**	**4-Н**	**5-Н**	**6-Н**	**7-Н**	**8-Н**	**9-Н**	**10-Н**
Тип объекта	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое
Площадь помещения, кв. м	115,6	50,5	127,2	88	50,3	99,6	87,7	50,5	99,5
Этаж расположения	подвал	подвал	подвал	1	1	1	2	2	2
Состояние помещения по осмотру	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Наличие оконных проемов	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Тип входа	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Наличие инженерных коммуникаций	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)
Высота помещения	2,5	2,3	2,3	3	3	3	2,85	2,85	2,85
Условия парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная

2.4.2. Общие характеристики нежилых помещений 11-Н – 19-Н, 1н.ч.:

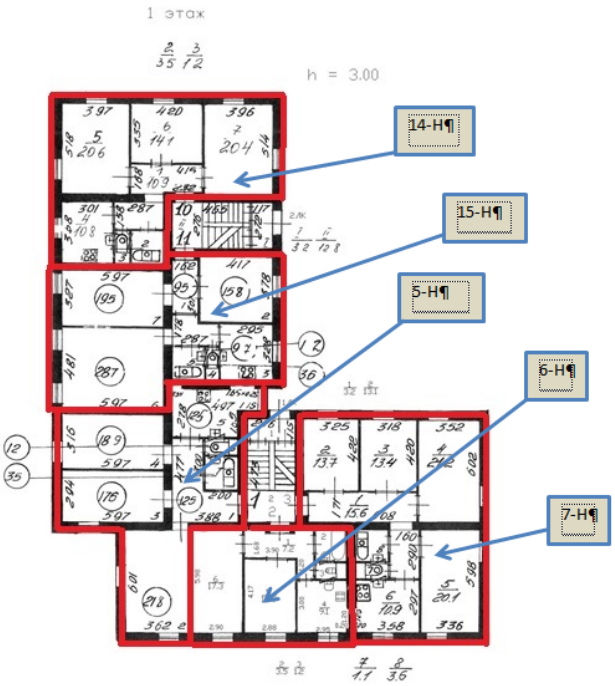
Характеристики	Объект оценки №10	Объект оценки №11	Объект оценки №12	Объект оценки №13	Объект оценки №14	Объект оценки №15	Объект оценки №16	Объект оценки №17	Объект оценки №18	Объект оценки №19
Кадастровый номер	78:15:0008123:3661	78:15:0008123:3662	78:15:0008123:3668	78:15:0008123:3663	78:15:0008123:3669	78:15:0008123:3671	78:15:0008123:3672	78:15:0008123:3664	78:15:0008123:3673	78:15:0008123:3676
Адрес	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А
Помещение	**11-Н**	**12-Н**	**13-Н**	**14-Н**	**15-Н**	**16-Н**	**17-Н**	**18-Н**	**19-Н**	**1н.ч.**
Тип объекта	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое
Площадь помещения, кв. м	87,9	50,7	99,7	81,5	88	81,8	88,7	82,2	87,6	17,1
Этаж расположения	3	3	3	1	1	2	2	3	3	подвал
Состояние помещения по осмотру	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Наличие оконных проемов	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Тип входа	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Наличие инженерных коммуникаций	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)	Все (возможно подключение)
Высота помещения	2,97	2,97	2,97	3	3	2,85	2,85	2,97	2,97	2,3
Условия парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная

2.4.3. План нежилых помещений

План подвала

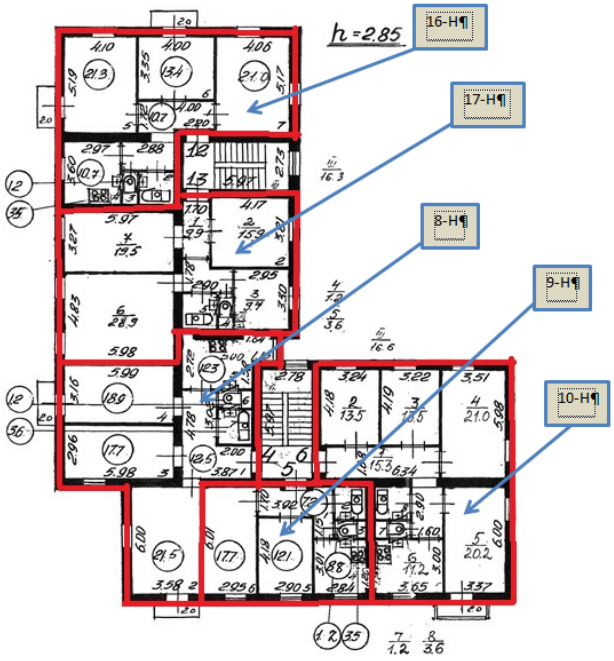


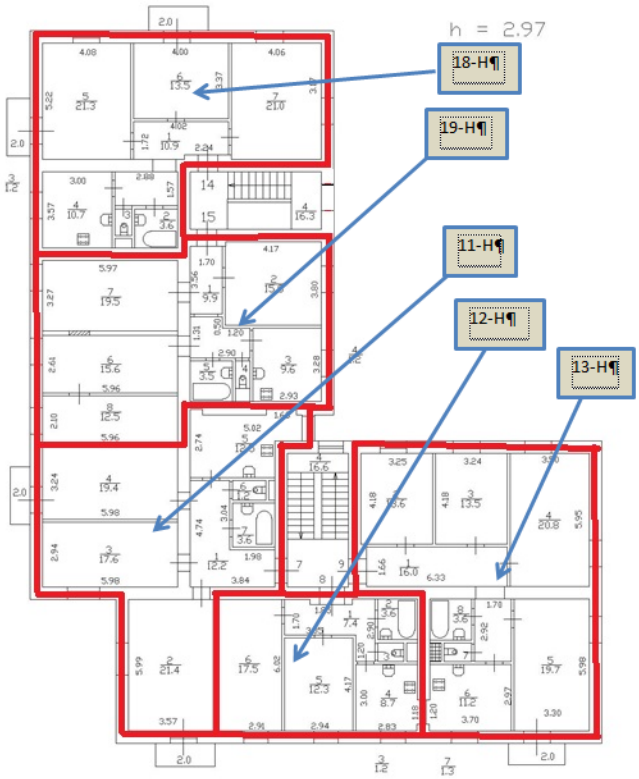
1 этаж



3 этаж

2 этаж





2.4.4. Ограничения и обременения Объекта

В соответствии с Выписками из ЕГРН от 21.11.2019, от 18.01.2021 и от 19.01.2021, ограничения прав и обременения объектов недвижимости не выявлены.

В соответствии с письмом КГИОП № 01-25-3662/20-0-1/2 от 20.02.2020, нежилые помещения, расположенные по адресу г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А, не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объекты расположены вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно Письму ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу от 11.03.2021 №ИВ-130-6538, объекты недвижимости, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Канонерский остров, д. 17, лит. А, пом. 1-Н, 3-Н, 4-Н и 1н.ч. не являются защитными сооружениями гражданской обороны (ЗС ГО).

Согласно Письму ГУ МЧС от 11.03.2021, по адресу: Санкт-Петербург, канонерский остров, д. 17, лит. А, пом. 2-Н числится защитное сооружение гражданской обороны.

В соответствии с Приказом[2]: Встроенные и отдельно стоящие ЗС ГО допускается использовать при выполнении обязательных требований действующих нормативных документов к помещениям данного функционального назначения под:

- санитарно-бытовые помещения;
- помещения культурного обслуживания и помещения для учебных занятий;
- производственные помещения, отнесенные по пожарной опасности к категориям Г и Д, в которых осуществляются технологические процессы, не сопровождающиеся выделением вредных жидкостей, паров и газов, опасных для людей, и не требующие естественного освещения;
- технологические, транспортные и пешеходные тоннели;
- помещения дежурных электриков, связистов, ремонтных бригад;
- гаражи для легковых автомобилей, подземные стоянки автокаров и автомобилей;
- складские помещения для хранения несгораемых, а также для сгораемых материалов при наличии автоматической системы пожаротушения;
- помещения торговли и питания (магазины, залы столовых, буфеты, кафе, закусочные и др.);
- спортивные помещения (стрелковые тиры и залы для спортивных занятий);
- помещения бытового обслуживания населения (ателье, мастерские, приемные пункты и др.);
- вспомогательные (подсобные) помещения лечебных учреждений.

При эксплуатации ЗС ГО в режиме повседневной деятельности должны выполняться требования по обеспечению постоянной готовности помещений к переводу их в установленные сроки на режим защитных сооружений и необходимые условия для безопасного пребывания укрываемых в ЗС ГО как в военное время, так и в условиях чрезвычайных ситуаций мирного времени.
При наличии проектного обоснования и согласования (заключения) органа управления по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям допускается устройство временных легкосъемных перегородок из негорючих и нетоксичных материалов с учетом возможности их демонтажа в период приведения ЗС ГО в готовность к приему укрываемых.

2.4.5. Фотографии объекта

Фотографии здания расположения Объектов оценки	
	
Фото 1. Вид здания со стороны дворовой территории	Фото 2. Вид здания со стороны внутриквартального проезда

[2] http://base.garant.ru/185647/d8e34e7b9274ff56b4ab44c1bd6398fb/#ixzz6s63IGbZ3



Фото 3. Вид здания со стороны Путиловской набережной



Фото 4. Вид здания со стороны Путиловской набережной



Фото 5. Вид здания со стороны дворовой территории



Фото 6. Вид информационной таблички на здании расположения Объектов оценки



Фото 7. Вид общего входа в Объекты оценки



Фото 8. Вид общего входа в Объекты оценки

Фотографии локального окружения здания расположения Объектов оценки



Фото 9. Путиловская набережная



Фото 10. Путиловская набережная

	
Фото 11. Вид внутриквартального проезда	Фото 12. Пансионат для пожилых людей, остановка общественного транспорта
Фотографии внутреннего состояния объектов оценки	

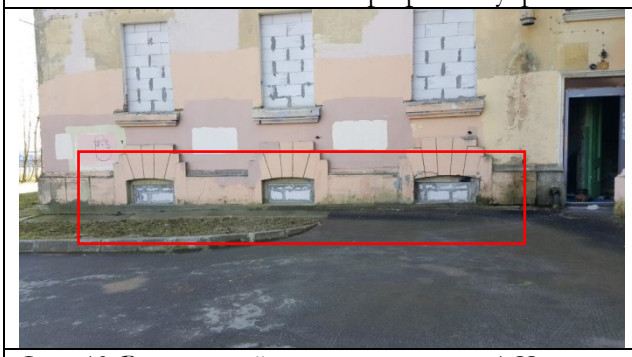



Фото 13. Вид оконной группы помещения 1-Н	Фото 14. Вид оконной группы помещения 3-Н
	
Фото 15. Вид оконной группы помещения 4-Н	Фото 16. Вид оконной группы помещения 4-Н
	
Фото 17. Типичное состояние лестничных проемов	Фото 18. Типичное состояние лестничных проемов
	
Фото 19. Типичное состояние лестничных проемов	Фото 20. Типичное состояние лестничных клеток



Фото 21. Типичное состояние помещения 5-Н



Фото 22. Типичное состояние помещения 5-Н



Фото 23. Типичное состояние помещения 6-Н



Фото 24. Типичное состояние помещения 6-Н



Фото 25. Типичное состояние помещения 7-Н



Фото 26. Типичное состояние помещения 7-Н



Фото 27. Типичное состояние помещения 8-Н



Фото 28. Типичное состояние помещения 8-Н



Фото 29. Типичное состояние помещения 8-Н



Фото 30. Типичное состояние помещения 8-Н



Фото 31. Типичное состояние помещения 9-Н



Фото 32. Типичное состояние помещения 9-Н



Фото 33. Типичное состояние помещения 10-Н



Фото 34. Типичное состояние помещения 10-Н



Фото 35. Типичное состояние помещения 11-Н



Фото 36. Типичное состояние помещения 11-Н



Фото 37. Типичное состояние помещения 11-Н



Фото 38. Типичное состояние помещения 11-Н



Фото 39. Типичное состояние помещения 12-Н



Фото 40. Типичное состояние помещения 12-Н



Фото 41. Типичное состояние помещения 13-Н



Фото 42. Типичное состояние помещения 13-Н



Фото 43. Типичное состояние помещения 13-Н



Фото 44. Типичное состояние помещения 13-Н



Фото 45. Типичное состояние помещения 14-Н



Фото 46. Типичное состояние помещения 14-Н



Фото 47. Типичное состояние помещения 14-Н



Фото 48. Типичное состояние помещения 14-Н



Фото 49. Типичное состояние помещения 15-Н



Фото 50. Типичное состояние помещения 15-Н



Фото 51. Типичное состояние помещения 15-Н



Фото 52. Типичное состояние помещения 15-Н

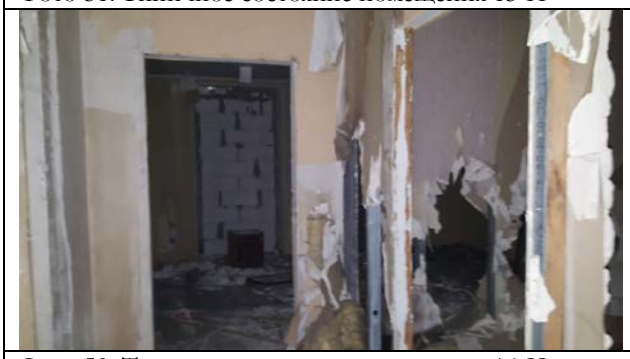


Фото 53. Типичное состояние помещения 16-Н



Фото 54. Типичное состояние помещения 16-Н



Фото 55. Типичное состояние помещения 16-Н



Фото 56. Типичное состояние помещения 16-Н



Фото 57. Типичное состояние помещения 17-Н



Фото 58. Типичное состояние помещения 17-Н



Фото 59. Типичное состояние помещения 18-Н



Фото 60. Типичное состояние помещения 18-Н



Фото 61. Типичное состояние помещения 19-Н



Фото 62. Типичное состояние помещения 19-Н

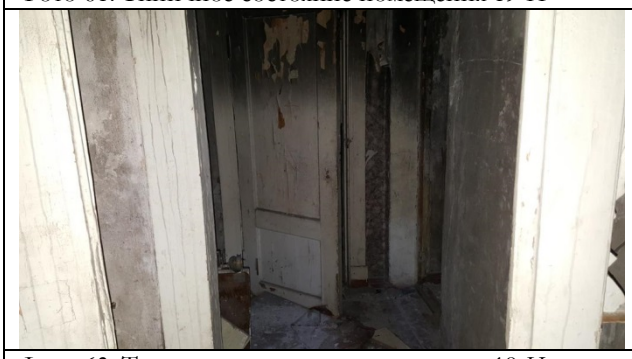


Фото 63. Типичное состояние помещения 19-Н



Фото 64. Типичное состояние помещения 19-Н

2.4.6. Акт осмотра объекта

А К Т
контрольного осмотра помещений от 18 «ноября» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 17, литера А

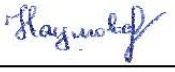
2. Данные по помещениям:

№	помещение	кадастровый номер	этаж	площадь
1	1-Н	78:15:0008123:3674	подвал	115,6
2	3-Н	78:15:0008123:3679	подвал	50,5
3	4-Н	78:15:0008123:3680	подвал	127,2
4	5-Н	78:15:0008123:3665	1	88
5	6-Н	78:15:0008123:3670	1	50,3
6	7-Н	78:15:0008123:3659	1	99,6
7	8-Н	78:15:0008123:3666	2	87,7
8	9-Н	78:15:0008123:3660	2	50,5
9	10-Н	78:15:0008123:3667	2	99,5
10	11-Н	78:15:0008123:3661	3	87,9
11	12-Н	78:15:0008123:3662	3	50,7
12	13-Н	78:15:0008123:3668	3	99,7
13	14-Н	78:15:0008123:3663	1	81,5
14	15-Н	78:15:0008123:3669	1	88
15	16-Н	78:15:0008123:3671	2	81,8
16	17-Н	78:15:0008123:3672	2	88,7
17	18-Н	78:15:0008123:3664	3	82,2
18	19-Н	78:15:0008123:3673	3	87,6
19	1н.ч.	78:15:0008123:3676	подвал	17,1
			Итог	1534,1

Данные по итогу осмотра:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное (аварийное);
- Наличие коммуникаций: коммуникации отсутствуют (отключены по причине расселения дома)
- Текущее использование: не используется, частично захламлено;
- Наличие перепланировок: не выявлены;
- Наличие окон: оконные проемы имеются, на текущий момент заложены газобетонными блоками и частично зашиты металлическими щитами.

Примечание: осмотр помещений 1-Н, 3-Н, 4-Н и 1н.ч. не проводился в связи с отсутствием доступа к ним (спуск в подвал находится в аварийном состоянии и сильно захламлен проход).

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой 19 нежилых помещений, объединенных в один лот, расположенных в здании на Канонерском острове по адресу Канонерский остров, дом 17, литера А.
- Помещения имеют различную площадь: от 17,1 до 127,2 кв. м.; расположены на разных этажах – 1, 2, 3 и в подвале.
- Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
- Интенсивность транспортных потоков в квартале расположения Объекта оценки, характеризуется как средняя.
- Транспортная доступность характеризуется как хорошая.
- Социальная инфраструктура района расположения достаточно развитая – среднеобразовательная школа, детский сад, отделение почты и прочее.
- На Канонерском острове есть много объектов рекреации – Канонерский парк, пляж, скверы на территории жилых домов.
- В соответствии с письмом КГИОП Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Учитывая вышесказанное, в частности местоположение, окружение района расположения и состояние Объекта оценки, наиболее эффективное использование Объекта оценки в качестве коммерческих помещений в секторе объектов офисного (свободного) назначения после устроения аварийности путем проведение ремонтных работ в помещениях.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	37 768 888
Диапазон стоимости, руб.	33 992 000 - 41 546 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	31 474 073,33

Помещение	Площадь, кв. м.	Удельная стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	Удельная стоимость, руб./кв.м. без НДС	Стоимость помещений руб. с учетом НДС с учетом округления	Стоимость помещений руб. без НДС
1-Н	115,6	18 124	15 104	2 095 172	1 745 976,67
3-Н	50,5	18 124	15 104	915 278	762 731,67
4-Н	127,2	18 124	15 104	2 305 414	1 921 178,33
1н.ч.	17,1	18 124	15 104	309 926	258 271,67
5-Н	88	26 267	21 889	2 311 508	1 926 256,67
6-Н	50,3	26 267	21 889	1 321 237	1 101 030,83
7-Н	99,6	26 267	21 889	2 616 207	2 180 172,50
8-Н	87,7	26 267	21 889	2 303 628	1 919 690,00
9-Н	50,5	26 267	21 889	1 326 491	1 105 409,17
10-Н	99,5	26 267	21 889	2 613 580	2 177 983,33
11-Н	87,9	26 267	21 889	2 308 882	1 924 068,33
12-Н	50,7	26 267	21 889	1 331 744	1 109 786,67
13-Н	99,7	26 267	21 889	2 618 834	2 182 361,67
14-Н	81,5	26 267	21 889	2 140 772	1 783 976,67
15-Н	88	26 267	21 889	2 311 508	1 926 256,67
16-Н	81,8	26 267	21 889	2 148 652	1 790 543,33
17-Н	88,7	26 267	21 889	2 329 895	1 941 579,17
18-Н	82,2	26 267	21 889	2 159 159	1 799 299,17
19-Н	87,6	26 267	21 889	2 301 001	1 917 500,83
Рыночная стоимость Объекта оценки				37 768 888	31 474 073,33