

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 219-221, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 4,6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001662:1485, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.10.2021.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 219-221, литера А, помещение 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

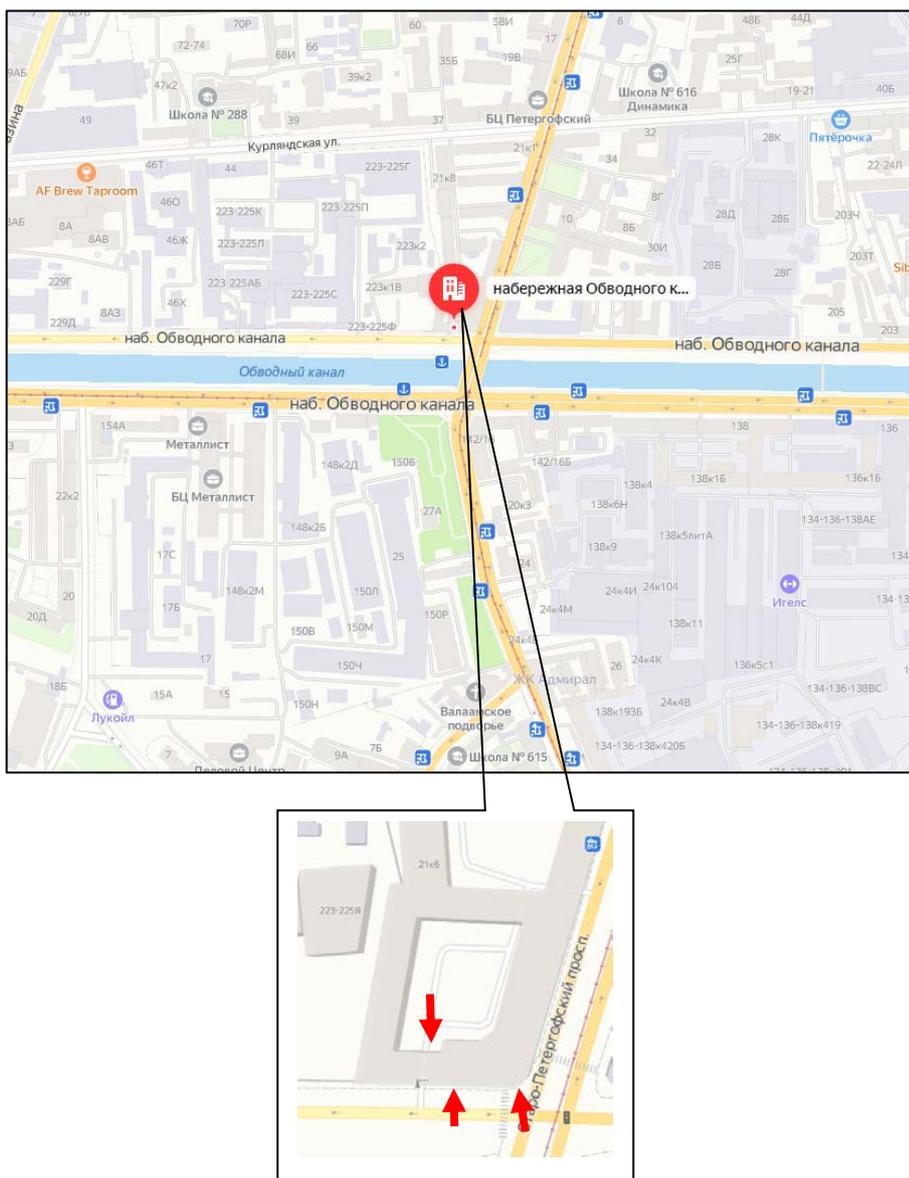


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – 2 общих входа с улицы и общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

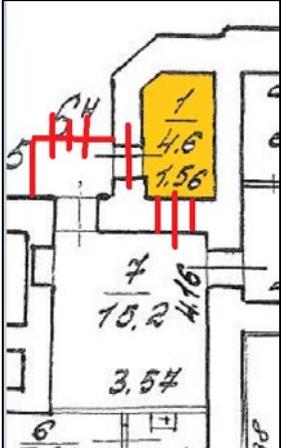
Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001635:3003
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	3 709,61 (данные https://www.reformagkh.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1813
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	4
Наличие подвала/цоколя	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта Реформа ЖКХ (https://www.reformagkh.ru)

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 219-221, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001662:1485
Общая площадь, кв. м	4,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	нормальное
Окна (количество, направленность)	отсутствуют
Вход	2 общих входа с улицы и общий вход со двора
Высота пол – потолок, м	2,87 – по данным ведомости помещений
Инженерные коммуникации	Электроснабжение (согласно визуального осмотра) ¹
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Внешних признаков наличия теплоснабжения, водоотведения и водоснабжения, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено. Согласно письму от Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-27-1755/21-0-1 от 24.08.2021 возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения на объекте имеется.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: перед входом в помещение установлена пристройка, заложена входная дверь в помещение 6-Н, оборудован вход в помещение 6-Н через помещение 3-Н (ч. п. 7). Внешние границы помещения не изменены.
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 Курляндской ул., ул. Степана Разина, Старо-Петергофским пр., наб. Обводного канала
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: продуктовый магазин «Дикси», кофейня, кафе «Ши да Борщи», кафе «Вкус Гор», БЦ «БЦ Обводный 211», школа № 616, диагностический центр «Ювента», производственные компании «ПКФ Тим», «Специальное промышленное снабжение» 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 Старо-Петергофского пр. и наб. Обводного канала.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,1 км до ст. м. «Нарвская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Набережная Обводного канала». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 49, 66 и маршрутных такси №№ К-1, К-169, К-177, К-195, К-2, К-306, трамваи №№ 16,41.
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-002/2021-83718009 от 07.07.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-6797/21-0-1 от 25.08.2021, объект по адресу: Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 219-221, литера А 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

2.3.4. Фотографии объекта:

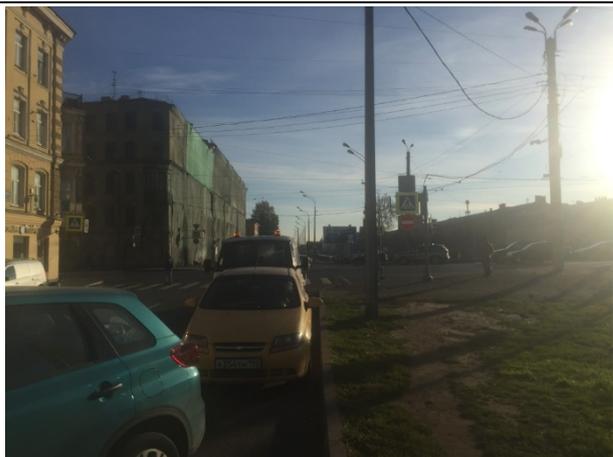
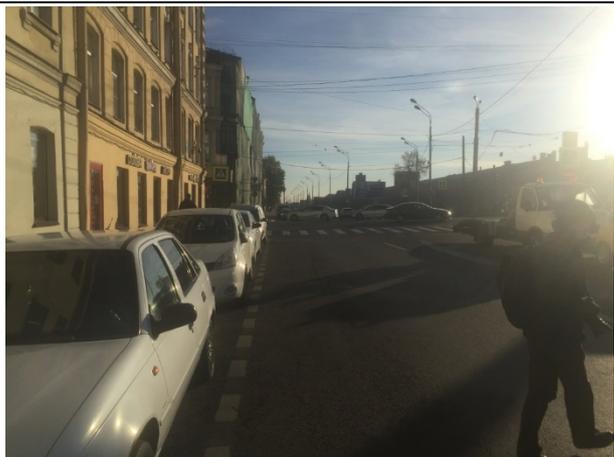
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Фасад здания с улицы





Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Арка



Фото 8

Двор



Фото 9

Двор



Фото 10

Фасад здания со двора





Фото 11

Пристройка



Фото 12

Пристройка



Фото 13

Вид зашито́го дверного проема в помещение 6-Н (слева), вход в помещение 3-Н (ч.п.7)



Фото 14

Вид помещения 6-Н, вход в помещение 3-Н (ч.п.7)

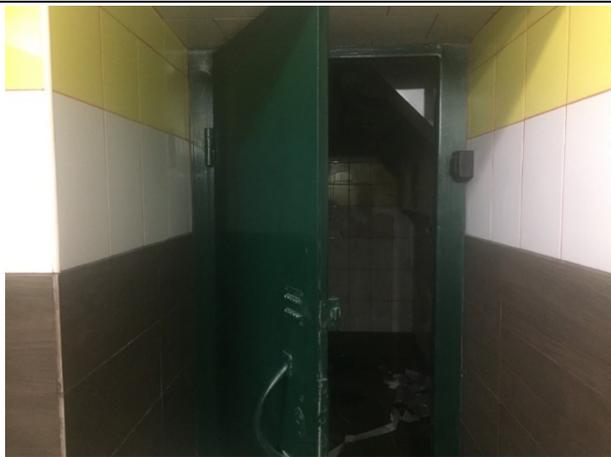


Фото 15

Вход в помещение 6-Н через помещение 3-Н (ч.п.7)



Фото 16

Вид помещения 6-Н





Фото 17

Вид помещения 6-Н



Фото 18

Вид помещения 6-Н



Фото 19

Вид помещения 6-Н



Фото 20

Вид помещения 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «15» октября 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного кан., д. 219-221, лит. А, пом. 6-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.
6-Н	1	4,6	не используется	Нормальное	Общий с улицы и общий со двора	+	-	-	-

В помещении 6-Н проходят транзитные трубы вентиляции.

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Перед входом в помещение установлена пристройка;
- Заложена входная дверь в помещении 6-Н;
- Оборудован вход в помещение 6-Н через помещение 3-Н (ч. п. 7).

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

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже;
3. Вход в помещение – 2 общих с улицы, общий со двора;
4. Состояние помещения – нормальное;
5. Расположение в непосредственной близости от ст. метрополитена (1,1 км от ст. м. «Нарвская»);
6. Обеспеченность объекта только электроснабжением².

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения производственно-складского назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	340 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	73 913
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	283 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	61 594
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	306 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	374 000

² Внешних признаков наличия теплоснабжения, водоотведения и водоснабжения, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено. Согласно письму от Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-27-1755/21-0-1 от 24.08.2021 возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения на объекте имеется.

