

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала,
дом 209, литера А, помещение 15-Н, общая площадь 15 кв.м, кадастровый номер
78:32:0001663:3051, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.01.2022.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
набережная Обводного канала, дом 209, литера А, помещение 15-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

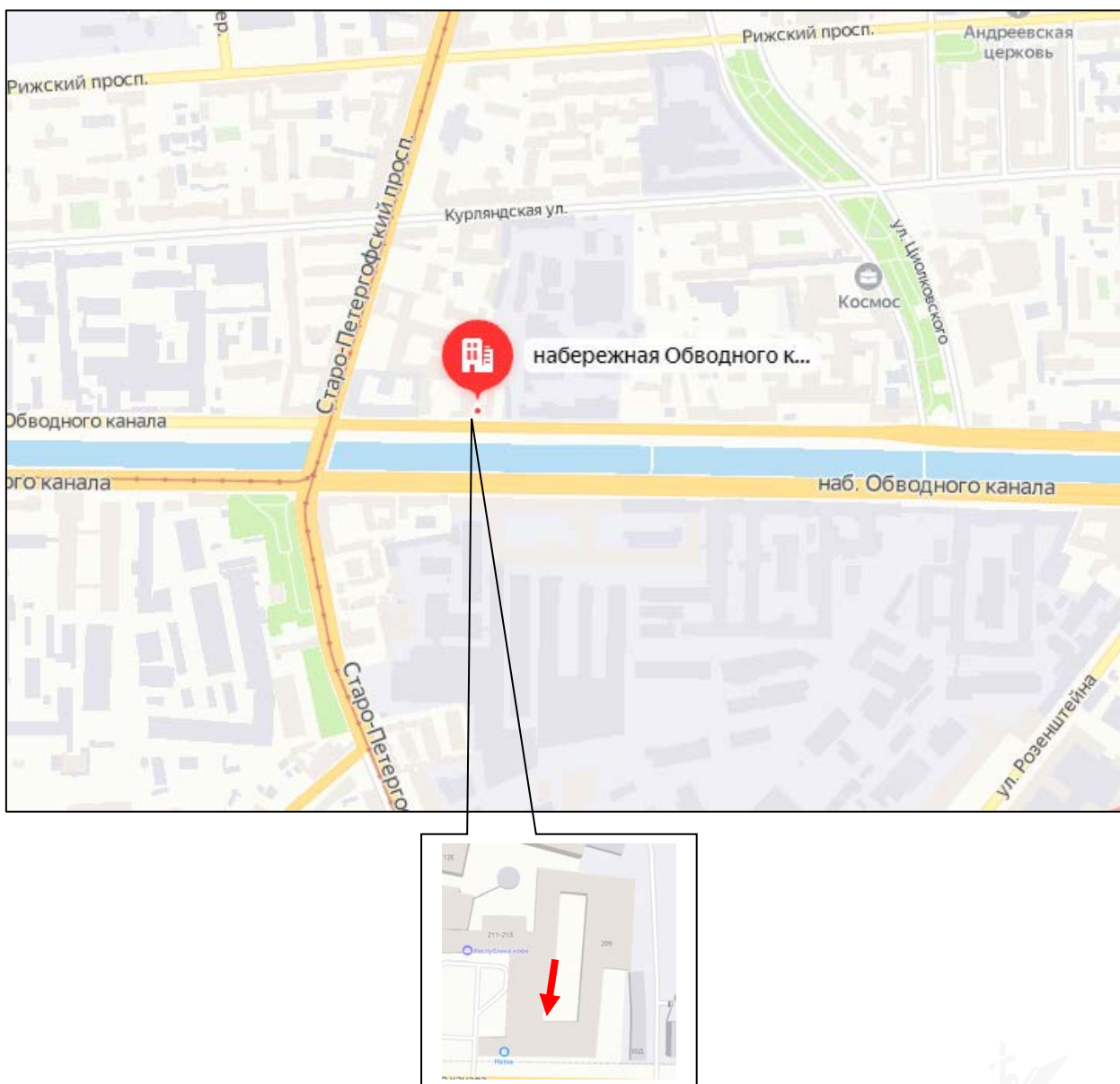


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001663:2052
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	4 228,4 (данные https://pkk.rosreestr.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	4
Наличие подвала/цоколя	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
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 209, литера А, помещение 15-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001663:3051
Общая площадь, кв. м	15
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор (окно зашито металлическим листом)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок (по данным Протокола № 07 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 15.07.2020), м	3,0



Инженерные коммуникации	Теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и канализация (согласно визуального осмотра) ¹
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: оконный проем зашит металлическим листом. Внешние границы объекта 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 ул. Циолковского, наб. Обводного канала, Старо-Петергофским пр., Курляндской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены отдел полиции № 77, Детский сад № 20, Бизнес центры «Обводной двор», «Обводной 211», продуктовый магазин «Дикси» заведения 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

¹ Согласно Письму Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-27-2489/21-0-1 от 17.11.2021 на объекте имеются подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и канализации.

удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,2 км до ст. м. «Нарвская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Набережная Обводного канала». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 49, 66, трамваев №№ 16, 41, маршрутных такси №№ К-1, К-169, К-306.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-144684623 от 02.11.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-219/20-0-1 от 12.01.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 209, 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2 (32)).

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-939 от 22.04.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 209, литера А, помещение 15-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	

<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Фасад здания</p>	<p>Адресный указатель</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Въезд во двор</p>	<p>Двор</p>
	
<p>Фото 7</p>	<p>Фото 8</p>
<p>Фасад дома со двора</p>	<p>Отдельный вход со двора</p>
	
<p>Фото 9</p>	<p>Фото 10</p>
<p>Окно помещения 15-Н</p>	<p>Вид помещения 15-Н</p>





Фото 11

Вид помещения 15-Н



Фото 12

Вид помещения 15-Н



Фото 13

Вид помещения 15-Н



Фото 14

Вид помещения 15-Н



Фото 15

Вид помещения 15-Н



Фото 16

Вид помещения 15-Н





Фото 17

Вид помещения 15-Н



Фото 18

Вид помещения 15-Н



Фото 19

Вид помещения 15-Н



Фото 20

Вид помещения 15-Н



Фото 21

Вид помещения 15-Н



Фото 22

Вид помещения 15-Н





Фото 23

Вид помещения 15-Н



Фото 24

Вид помещения 15-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

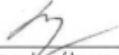
Акт контрольного осмотра помещения от «11» января 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 209, литера А, помещение 15-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.
15-Н	1	15	не используется	неудовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: оконный проем зашит металлическим листом. Внешние границы объекта не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
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 заполнений 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 – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 1,2 км от ст. м. «Нарвская»;
6. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением, водоснабжением и канализацией².

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)	1 650 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	110 000
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 375 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	91 667
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 485 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 815 000

² Согласно Письму Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-27-2489/21-0-1 от 17.11.2021 на объекте имеются подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и канализации.

