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-H.

2.1. Карта местоположения объекта:

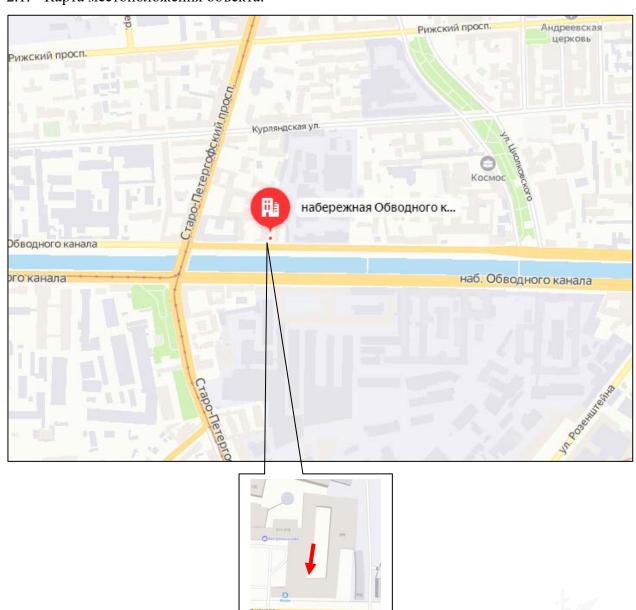


Рисунок 1. Локальное местоположение

— 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,				
1VICCI OHOSIOMCHIIC	дом 209, литера А, помещение 15-Н				
Кадастровый номер объекта	78:32:0001663:3051				
Общая площадь, кв. м	15				
Занимаемый объектом этаж	1				
или этажи					
Состояние	Неудовлетворительное				
Окна (количество,	1 окно, направленность во двор (окно зашито				
направленность)	металлическим листом)				
Вход	Отдельный со двора				
Высота пол – потолок (по	L .				
данным Протокола № 07	in the second se				
заседания рабочей группы по					
подготовке предложений в	3,0				
отношении осмотренных	3,0				
объектов нежилого фонда в					
Санкт-Петербурге от					
15.07.2020), м					

Инженерные коммуникации Текущее использование Доля земельного участка,	Теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и канализация (согласно визуального осмотра) <sup>1</sup> Не используется			
относящегося к объекту  Данные о перепланировках	В натуре не выделена  В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: оконный проем зашит металлическим листом. Внешние границы объекта не изменены			
План объекта оценки	1 1.92 1 2.92 4.9 0f v 1.20			

## 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	В ближайшем окружении расположены отдел полиции № 77, Детский сад № 20, Бизнес центры «Обводной двор», «Обводной 211», продуктовый			
и т.д.)	магазин «Дикси» заведения и пр.			
Наличие парковки	Парковка неорганизованная на улице и во дворе			
(организованная/неорганизованная)	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			

\_

 $<sup>^{1}</sup>$  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 O3P3-2 (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



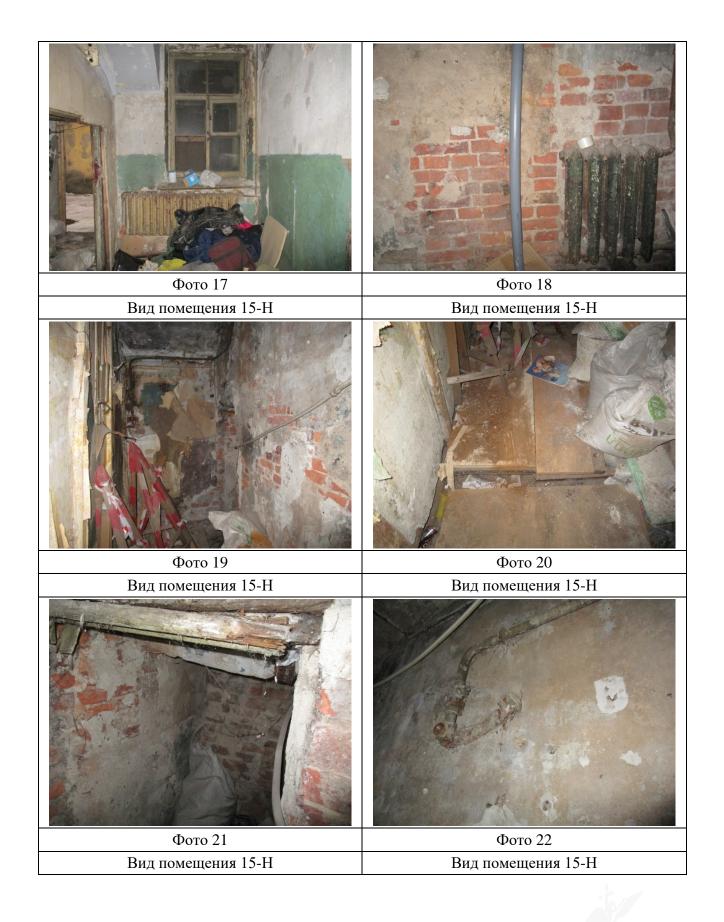




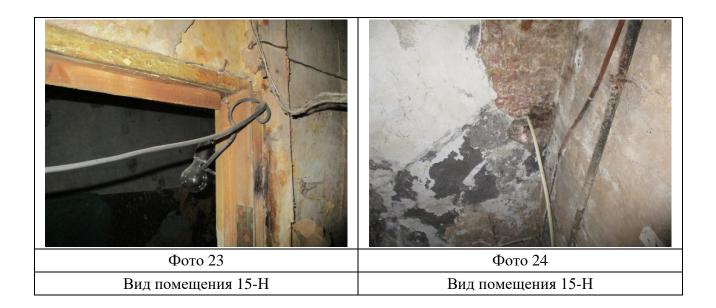














#### 2.3.5. Акт осмотра помещения:

#### 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:

Ne	Занимаемый	Общая площадь,	Текущее	Инженерно-техническое обеспечение  Тип входа					кое
пом.	этаж	KB. M	использование		Эл.	От.	Вод.	Кан.	
15-H	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	7		
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru		

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> «Евростандарт»- объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с номплексным использованием высоконачественных отделочных материалов, оснащен высоконачественным электротекническим, санитарно-техническим, по жарно-техническим и окранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, накодящимися 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.

<sup>«</sup>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 (мелки 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 цвах между плитами перекрытий: следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолна 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; вначительные повреждения похрытий полов).
«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет

дефекты, устраниямые тольно с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурни; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолна 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.

<sup>«</sup>Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевка стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установ кой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межномнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

<sup>«</sup>Без отделжи» – разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки менкомнатных дверей), установка радиаторов окстемы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабизения до счетчиков, без установки сантезнического 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 канализацией<sup>2</sup>.

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	110 000			
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	91 667			
общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	91 007			
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта				
оценки				
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки,	1 485 000			
руб. с учетом НДС	1 483 000			
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки,	1 815 000			
руб. с учетом НДС	1 313 000			

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> 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.