

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 142/16, литера А, помещение 16-Н, общая площадь 69,4 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:2826, подвал**

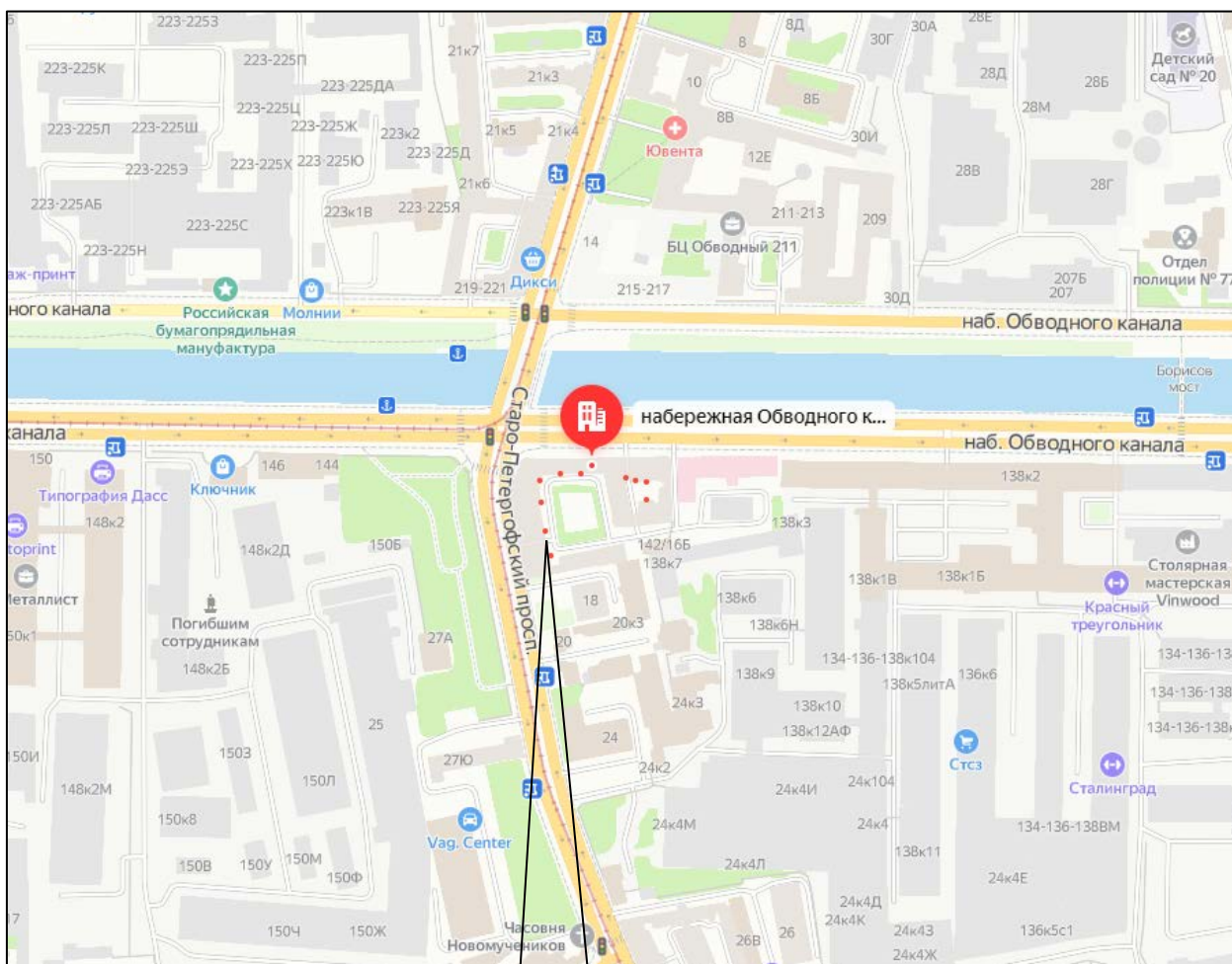
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.04.2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 142/16, литера А, помещение 16-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** – Отдельный вход со двора



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



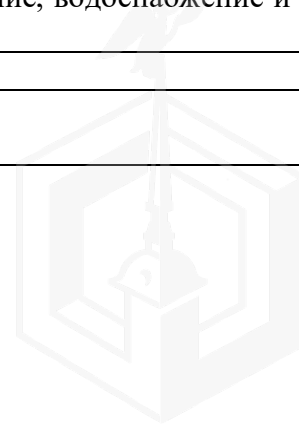
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0008004:2050
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	8 711,8 (данные <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1894
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	5 (данные <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> )
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
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 142/16, литера А, помещение 16-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0008004:2826
Общая площадь, кв. м	69,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал (согласно Выписке из ЕГРН)
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	-
Вход	Отдельный вход со двора
Высота пол – потолок, м	1,9 (согласно ведомости помещений и их площадей)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. 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 Старо-Петергофским ш., пр. Стачек, наб. Обводного канала, ул. Розенштейна
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ГСК «Красный Треугольник», столовая «Наша столовая», кафе «Шаверма рядом», «Фуд Экспресс», «Ши да Борщи», продуктовые магазины «Дикси», «Красное и Белое», ресторан «Korean BBQ гриль», поликлиника № 24, сквер Василия Косякова, Валаамское подворье 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.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,0 км до ст. м. «Нарвская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановок общественного транспорта «Старо-Петергофский проспект» и «Старо-Петергофский проспект, 27». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 35, 65, 66, 67, 67Б, 70, 71, маршрутных такси №№ К-1, К-66, К-67, 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-001/2022-15910067 от 04.02.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1210/22-0-1 от 11.03.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 142/16, 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)).

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-31857 объект недвижимости расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 142/16, лит. А, пом. 16-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
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 5

Фасад здания с улицы



Фото 6

Фасад здания с улицы



Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Въезд во двор



Фото 9

Двор



Фото 10

Двор





Фото 11

Фасад здания со двора



Фото 12

Вход в помещение 16-Н



Фото 13

Вид помещения 16-Н



Фото 14

Вид помещения 16-Н



Фото 15

Вид помещения 16-Н



Фото 16

Вид помещения 16-Н





Фото 17

Вид помещения 16-Н



Фото 18

Вид помещения 16-Н



Фото 19

Вид помещения 16-Н



Фото 20

Вид помещения 16-Н



Фото 21

Вид помещения 16-Н



Фото 22

Вид помещения 16-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «21» апреля 2022 г.

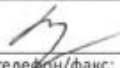
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 142/16, литера А, помещение 16-Н

2. 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.
16-Н	Подвал	69,4	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы объекта не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

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

<sup>1</sup> «**Баростандарт**» - 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 охраняемым 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 (волосяные 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 перекрытия; 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 перекрытия; 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 в подвале многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 1,0 км от ст. м. «Нарвская»;
6. Высота потолков 1,9 м;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	6 130 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	88 329
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	5 108 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	73 607
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 517 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 743 000

