

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 209, литера А, помещение 14-Н, общая площадь 32,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001663:3050, 1 этаж**

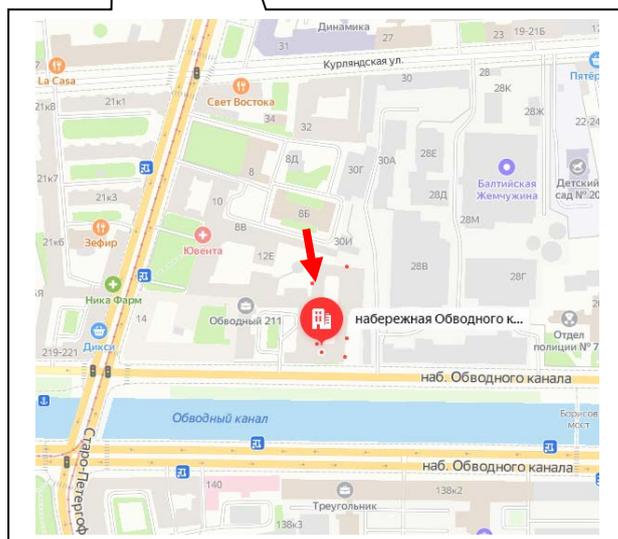
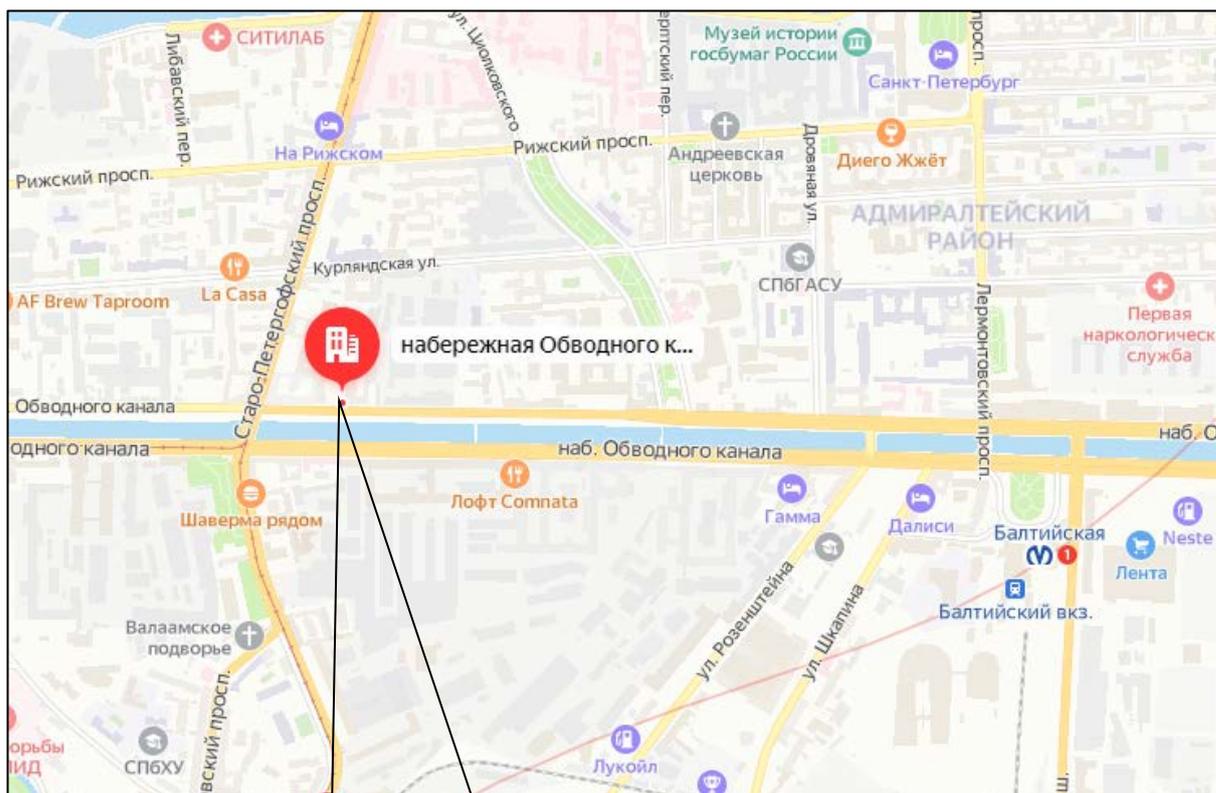
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 04.08.2022.
- 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 14-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

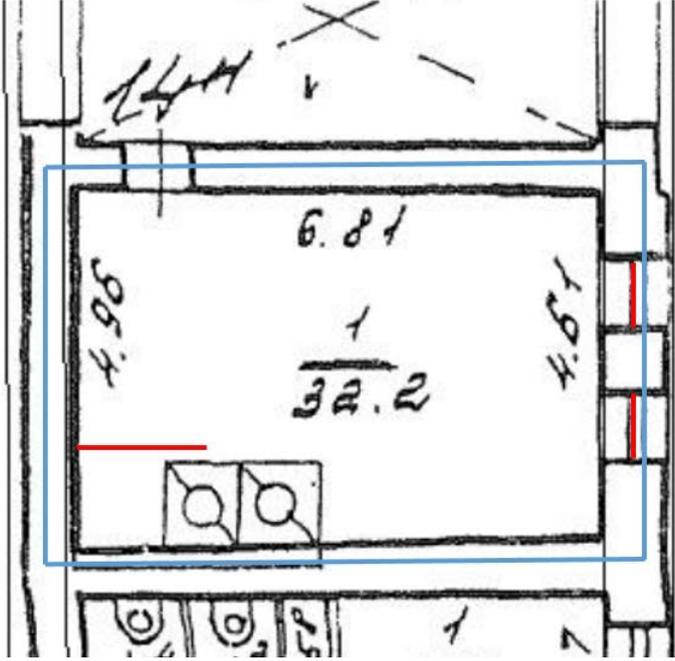
|   |   |
|---|---|
| Тип здания  | Многokвартирный дом   |
| Кадастровый номер   | 78:32:0001663:2052  |
| Материал  | Кирпичный   |
| Общая площадь, кв. м                                      | 4 228,4 (данные <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a> )   |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное  |
| Год постройки   | 1917  |
| Год последнего капитального ремонта                       | н/д   |
| Этажность (в том числе подземная)                         | 4   |
| Наличие подвала/цоколя                                    | -   |
| 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 209, литера А, помещение 14-Н   |
| Кадастровый номер объекта                       | 78:32:0001663:3050   |
| Общая площадь, кв. м                            | 32,2   |
| Занимаемый объектом этаж или этажи              | 1 этаж   |
| Состояние                                       | Удовлетворительное   |
| Окна (количество, направленность)               | 2 окна, направленность во двор. Оконные проемы зашиты  |
| Вход  | Отдельный вход со двора  |
| Высота пол – потолок, м                         | Нет данных. (визуально высота потолка около 3 м)   |
| Инженерные коммуникации                         | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация (согласно визуального осмотра). В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой |
| 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: Оконные проемы в ч.п 1 защиты. В ч.п 1 установлена гипсокартонная перегородка, оборудован санузел. 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 Старо-Петергофским пр., Курляндской ул., наб. Обводного канала, ул. Циолковского.   |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: продуктовый магазин «Дикси», столовая «Ши да Борщи», БЦ «БЦ Обводный 211», школа № 616, отдел полиции № 77 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 нормальная  |
| удобство подъезда к объекту  | Подъезд к объекту оценки возможен со стороны наб. Обводного канала.  |
| удаленность от ближайшей станции метро, км.  | 1,25 км до ст. м. «Нарвская»   |
| ближайшие остановки общественного транспорта   | Около 0,25 км до остановки общественного транспорта «Набережная Обводного канала». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение трамваев №№ 16, 41. |
| 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-001/2022-112349500 от 06.07.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-6867/21-0-1 от 08.12.2021, объект по адресу: 198020, 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: единое 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   |
| Фасад здания  | Адресный указатель   |
|  |  |
| Фото 5  | Фото 6   |
| Двор  | Двор   |



Фото 7

Окна помещения 14-Н (защиты)



Фото 8

Отдельный вход со двора



Фото 9

Вид помещения 14-Н



Фото 10

Вид помещения 14-Н



Фото 11

Вид помещения 14-Н



Фото 12

Вид помещения 14-Н





Фото 13

Вид помещения 14-Н



Фото 14

Вид помещения 14-Н

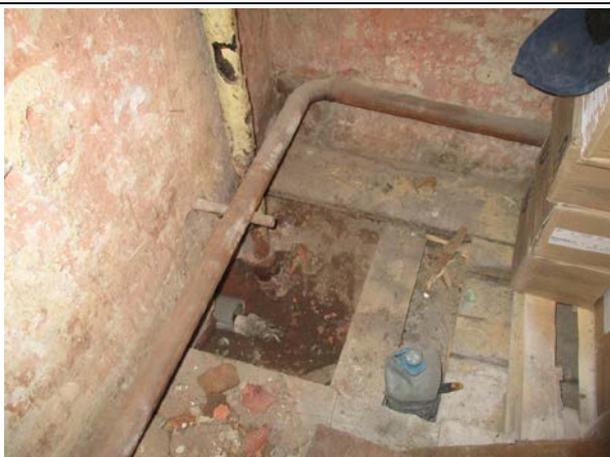


Фото 15

Вид помещения 14-Н



Фото 16

Вид помещения 14-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

**Акт контрольного осмотра помещений  
от «04» августа 2022 г.**

1. Адрес объекта: : г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 209, литера А, помещение 14-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. |
| 14-Н   | 1               | 32,2                 | не используется       | удовлетворительное     | отдельный со двора | +                                 | +   | +    | +    |

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Оконные проемы в ч. п 1 зашиты.

В ч. п 1 установлена перегородка и оборудован санузел.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой.

| Представитель ООО «Городской центр оценки» |   |
|--|---|
| Должность                                  | Специалист-оценщик  |
| ФИО  | Нуреев Р.А.   |
| Подпись                                    |  |
| Контакты                                   | телефон/факс:<br>(812) 334-48-02 (03),<br>e-mail: info@gzo-spb.ru                   |

<sup>1</sup> «**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 заполнения 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.



#### 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
3. Расположение на расстоянии 1,25 км от ст. м. «Нарвская»;
4. Вход в помещение – отдельный со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

| <b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>  |           |
|---|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)  | 3 570 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС  | 110 870   |
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)   | 2 975 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 92 391    |
| <b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>                  |           |
| Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС                               | 3 213 000 |
| Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС                              | 3 927 000 |

