

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 211-213, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 19,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001663:2663, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 13.07.2022.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 211-213, литера А, помещение 12-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

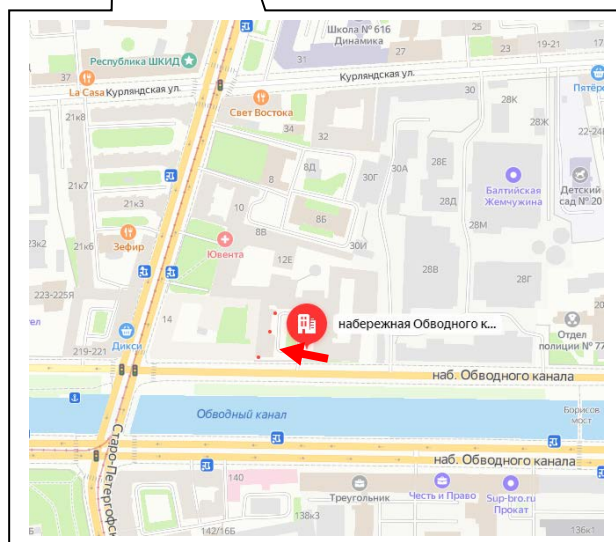
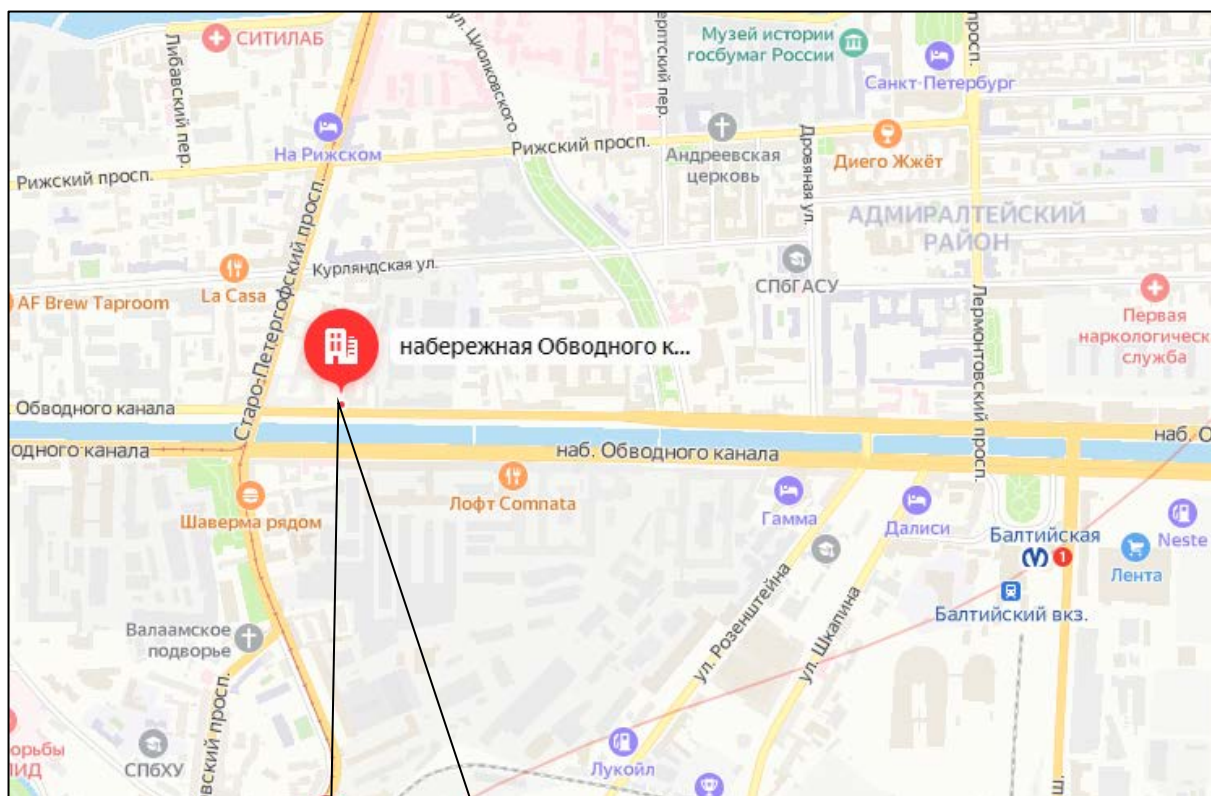


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

| | |
|---|---|
| Тип здания | Многokвартирный дом |
| Кадастровый номер | 78:32:0001663:2010 |
| Материал | Кирпичный |
| Общая площадь, кв. м | 3 146,3 (данные https://www.reformagkh.ru) |
| Состояние по осмотру | Удовлетворительное |
| Год постройки | 1836 |
| Год последнего капитального ремонта | н/д |
| Этажность (в том числе подземная) | 3 |
| Наличие подвала/цоколя | Цоколь / 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 211-213, литера А, помещение 12-Н |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0001663:2663 |
| Общая площадь, кв. м | 19,3 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | Подвал |
| Состояние | Удовлетворительное |
| Окна (количество, направленность) | 2 окна, направленность во двор. Оконные проемы заложены кирпичом |
| Вход | Отдельный вход со двора |
| Высота пол – потолок, м | 2,33– (согласно протокола №13 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмoтренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге) |
| Инженерные коммуникации | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение (согласно визуального осмотра) ¹ |
| Текущее использование | Не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена |

¹ Внешних признаков наличия канализации, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено. Согласно плана объекта в помещении был предусмотрен санузел. В результате осмотра было выявлено, что канализационное отверстие залито бетоном.

| | |
|--------------------------|---|
| Данные о перепланировках | В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: перегородки между ч. п. 3, ч. п. 4, ч. п. 5 демонтированы, перегородки между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтированы. Оконные проемы заложены кирпичом. В помещении установлен кондиционер, обслуживающий помещение, вне границы данного помещения. 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 «Шци 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. | 1,2 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. |
| 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-002/2021-77286008 от 23.06.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-2749/21-0-1 от 04.04.2021, объект по адресу: 198020, г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 211-213, 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)).

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-22795 от 12.07.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: наб. Обводного канала, дом 211-213, лит. А, пом. 12-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 |
| Фасад здания | Фасад здания |



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Двор



Фото 7

Окна помещения 12-Н (заложены)



Фото 8

Отдельный вход со двора



Фото 9

Вид помещения 12-Н



Фото 10

Вид помещения 12-Н





Фото 11

Вид помещения 12-Н



Фото 12

Вид помещения 12-Н



Фото 13

Вид помещения 12-Н



Фото 14

Вид помещения 12-Н



Фото 15

Вид помещения 12-Н



Фото 16

Вид помещения 12-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «13» июля 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного кан., д. 211-213, лит. А, пом. 12-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. |
| 12-Н | подвал | 19,3 | не используется | удовлетворительное | отдельный со двора | + | + | + | - |

В помещении 12-Н установлен кондиционер, обслуживающий помещение, вне границы данного помещения.

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Перегородки между ч. п. 3, ч. п. 4, ч. п. 5 демонтированы;
- Перегородки между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтированы;
- Внешних признаков наличия водоотведения, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено. Согласно плана объекта в помещении был предусмотрен санузел. В результате осмотра было выявлено, что канализационное отверстие залито бетоном;
- Оконные проемы заложены кирпичом.

| 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 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 шпаклевка 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в подвале;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением².

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

2.5 Результаты проведения оценки:

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|---|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС) | 1 310 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС | 67 876 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС) | 1 091 667 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 56 563 |
| Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки | |
| Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС | 1 179 000 |
| Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС | 1 441 000 |

² Внешних признаков наличия водоотведения, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено. Согласно плана объекта в помещении был предусмотрен санузел. В результате осмотра было выявлено, что канализационное отверстие залито бетоном.

