

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 209, литера А, помещение 13-Н, общая площадь 29,7 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001663:3049, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.12.2022
- 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 13-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

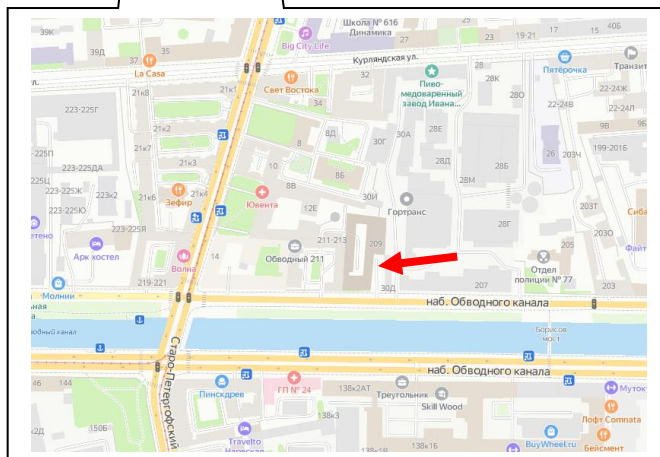
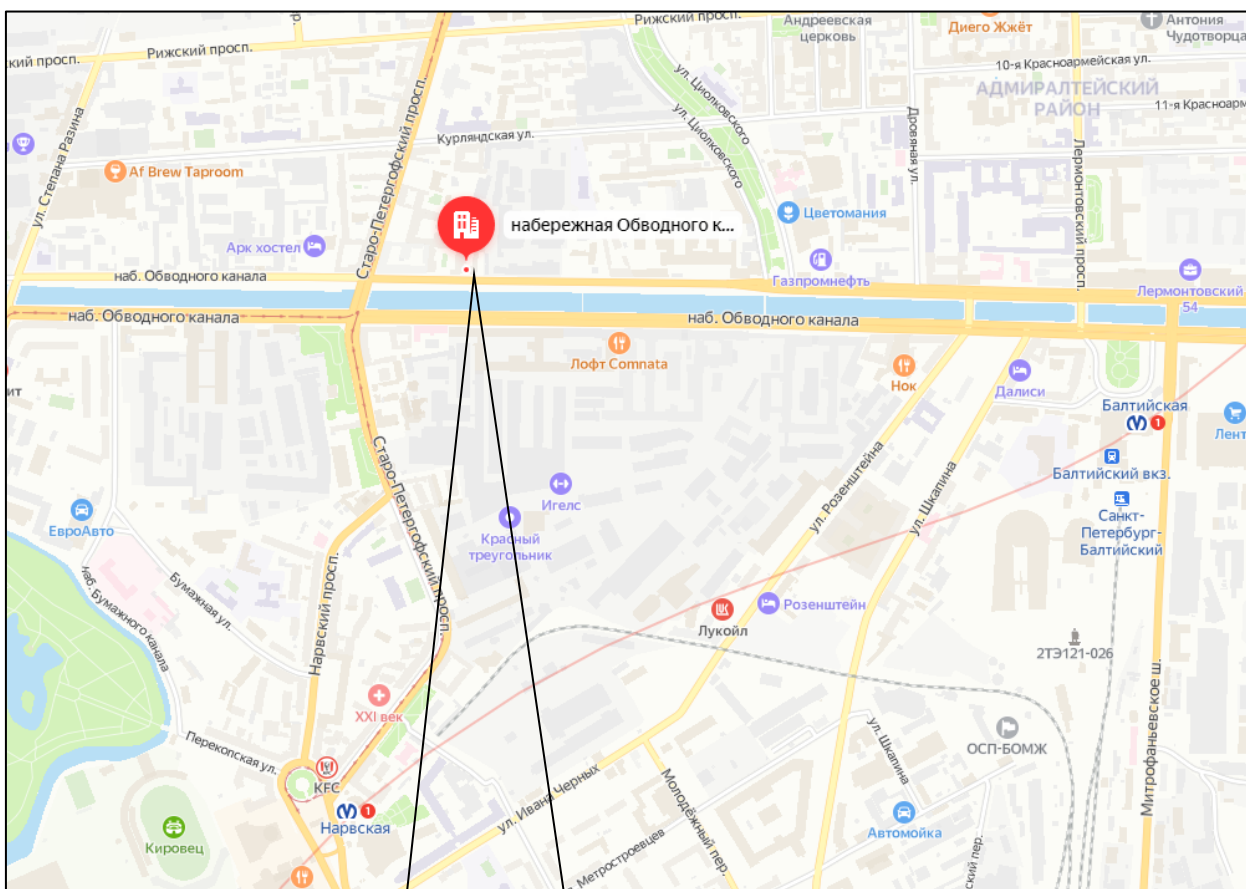


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – 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 https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	4 (данные https://rosreestr.gov.ru)
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (данные https://gorod.gov.spb.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 13-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001663:3049
Общая площадь, кв. м	29,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 – направленность во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ¹	3,0 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация, газоснабжение (согласно визуального осмотра)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Согласно Протокола № 07 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 15.07.2020.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч.п 1 установлена перегородка с дверным проемом и оборудована ванная. 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, расположено в квартале, ограниченном наб. Обводного канала, Старо-Петергофским пр., Курляндской ул. и ул. Циолковского.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: отдел полиции № 77, ОГИБДД УМВД России по Адмиралтейскому району, БЦ «Обводный двор», БЦ «Обводный 211», детские сады №№ 11, 20, продуктовый магазин «Дикси», заведения общественного питания 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	До остановок общественного транспорта «Набережная Обводного канала» и «Старо-Петергофский проспект, 12» около 0,3 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение трамвая № 16, автобусов №№ 2, 6, 49, 66
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор свободный

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

№ КУВИ-001/2022-169234963 от 27.09.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-30087/22-0-1 от 15.11.2022, 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: единой 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	Фасад здания со двора



Фото 7

Отдельный вход со двора в
помещение 13-Н, окно помещения 13-Н



Фото 8

Вид помещения 13-Н



Фото 9

Вид помещения 13-Н



Фото 10

Вид помещения 13-Н



Фото 11

Вид помещения 13-Н



Фото 12

Вид помещения 13-Н





Фото 13

Вид помещения 13-Н



Фото 14

Вид помещения 13-Н



Фото 15

Вид помещения 13-Н



Фото 16

Вид помещения 13-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «20» декабря 2022 г.

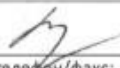
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 209, литера. А, пом. 13-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение				
						Эл.	От.	Вод.	Кан.	Газ.
13-Н	1	29,7	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч.п 1 установлена перегородка с дверным проемом и оборудована ванная.

Внешние границы помещения 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 «**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 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 заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«**Без отделки**» - 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 общественным и автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Наличие полноценных окон;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализаций, газоснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	2 870 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	96 633
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	2 391 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	80 527

В связи с трудной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

