

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 183, литера Б, помещение 3-Н, общая площадь 26,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001720:3350, 1 этаж; нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 183, литера Б, помещение 5-Н, общая площадь 48,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001720:3352, 2 этаж

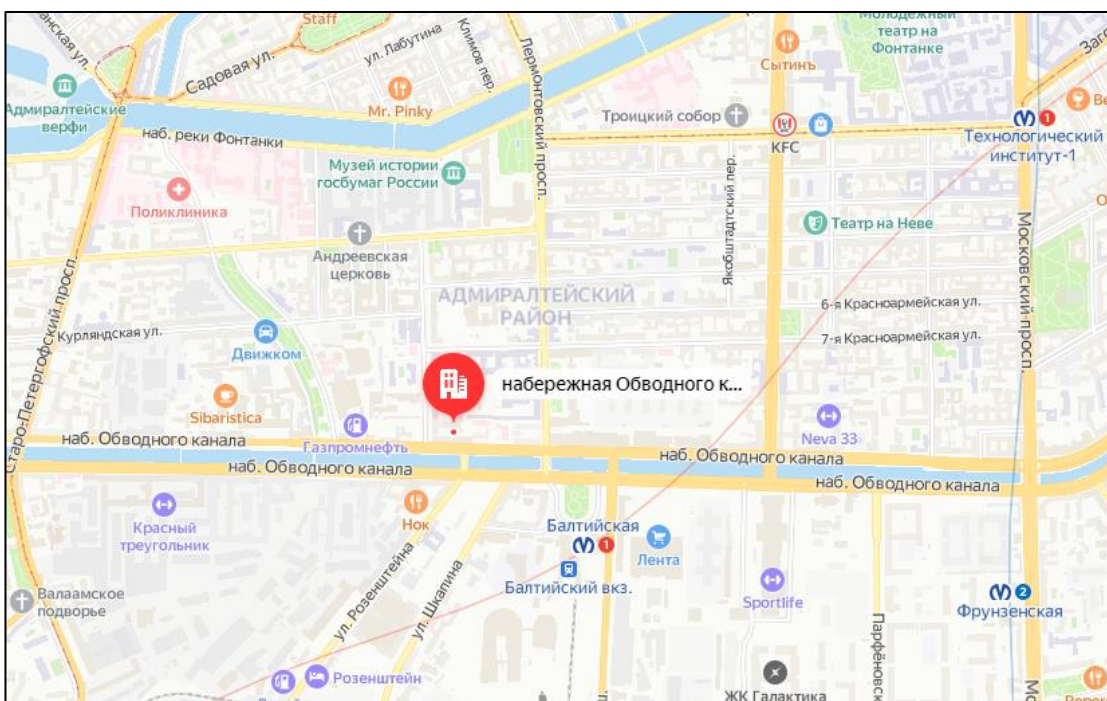
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.05.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилых помещений, расположенных по адресу:** г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 183, литера Б, помещения 3-Н, 5-Н.

**2.1. Карта местоположения объекта:**



→ – 2 отдельных

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



Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:32:0001720:3342
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	101,8 кв. м
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1929
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	2
Наличие подвала/цоколя <sup>1</sup>	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация (согласно визуального осмотра)

## 2.3. Описание встроенных помещений.

### 2.3.1. Общие характеристики помещений:

Вид объекта	Встроенное помещение	
Местоположение	г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 183, литера Б	
Номер помещения	3-Н	5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001720:3350	78:32:0001720:3352
Общая площадь, кв. м	26,9	48,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1	2
Состояние	Удовлетворительное	
Окна (количество, направленность)	1, во двор (заложено)	4, во двор
Вход	2 отдельных со двора	
Высота пол – потолок, м <sup>2</sup>	2,55	
Инженерные коммуникации <sup>3</sup>	Электроснабжение, водоснабжение и канализация. В помещении 3-Н проходят	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация

<sup>1</sup> по данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

<sup>2</sup> По данным выпискам из ЕГРН

<sup>3</sup>Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Актам обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 18.05.2022.

	транзитные трубы	
Текущее использование	Не используется	
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена	
Данные о перепланировках	<p>В помещении 3-Н оконный проем заложен, установлен санузел.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены</p>	<p>В помещении 5-Н в ч.п 3 установлены перегородки с дверьми, образованы 3 новые ч.п, оборудована ванная комната и 2 помещения. В ч.п 4 установлена перегородка с дверью, образована новая часть помещения.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены</p>
План объекта оценки	<p>h = 2.55</p>	<p>h = 2.55</p>

### 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, находится в квартале, ограниченном наб. Обводного канала, Лермонтовским пр., 12-ой Красноармейской ул., Дровяной ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Музей истории подводного флота, Центр по профилактике и борьбе со СПИД и инфекционными заболеваниями, производственное предприятие «Красный треугольник», гимназия № 278 имени Б.Б. Голицына, школа № 280 имени М.Ю. Лермонтова, Василеостровская пивоварня, бизнес-центр «Келлерманн», супермаркеты «Радуга ТК», «Пятерочка», Лермонтовский сквер 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 автомобилем может быть охарактеризована как нормальная

удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Дровяной ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,64 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Улица Розенштейна» 0,3, до остановок общественного транспорта «Набережная Обводного канала», «Балтийский вокзал» 0,45 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 43, 65, 67, 70, 100, 205, 263, троллейбусов №№ 3, 8.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор через ворота с кодовым замком.

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-78805398 от 24.05.2022, на помещение 3-Н ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-78805406 от 24.05.2022, на помещение 5-Н ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 07-2369/21-0-1 от 24.03.2021 объект по адресу: 190103, г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 183, литера Б 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)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2078-РЗ от 18.08.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 183, литера Б, пом. 3-Н, 5-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы обременения:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

### 2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Адресный указатель



Фото 4

Въезд во двор



Фото 5

Двор



Фото 6

Фасад здания



Фото 7

Отдельный вход со двора в помещение 3-Н



Фото 8

Вид помещения 3-Н





Фото 9

Вид помещения 3-Н



Фото 10

Вид помещения 3-Н



Фото 11

Вид помещения 3-Н



Фото 12

Вид помещения 3-Н



Фото 13

Отдельный вход со двора в помещение 5-Н



Фото 14

Вид помещения 5-Н





Фото 15

Вид помещения 5-Н



Фото 16

Вид помещения 5-Н



Фото 17

Вид помещения 5-Н



Фото 18

Вид помещения 5-Н



Фото 19

Вид помещения 5-Н



Фото 20

Вид помещения 5-Н





Фото 21

Вид помещения 5-Н



Фото 22

Вид помещения 5-Н



Фото 23

Вид помещения 5-Н



Фото 24

Вид помещения 5-Н





## 2.3.5. Акт осмотра помещений:

### Акт контрольного осмотра помещений от «25» мая 2023 г.

1. Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 183, литера Б, пом. 3-Н, 5-Н

2. Данные о помещениях:

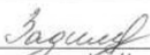
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	1	26,9	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	-	+	+
5-Н	2	58,1	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки.

В помещении 3-Н оконный проем заложен, установлен санузел.

В помещении 5-Н в ч.п 3 установлены перегородки с дверьми, образованы 3 новые ч.п, оборудована ванная комната и 2 помещения, . В ч.п 4 установлена перегородка с дверью, образована новая часть помещения.

В помещении 3-Н проходят транзитные трубы.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько А.В.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), 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 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 (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.

«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 помещений офисного назначения:

1. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение на расстоянии 0,64 км от ст. м. «Балтийская»;
4. Вход в помещения – 2 отдельных со двора;
5. Состояние помещений – удовлетворительное;
6. Расположение на 1 и 2 этажах;
7. Наличие оконных проемов, ориентированных во двор;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 350 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	71 333
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 458 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	59 444

В том числе:

<b>Наименование объекта</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)</b>
Нежилое помещение 3-Н, общая площадь 26,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001720:3350	26,9	1 918 867	1 599 056
Нежилое помещение 5-Н, общая площадь 48,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001720:3352	48,1	3 431 133	2 859 278

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.

