

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 149, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 22,9 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001068:1380, 1 этаж.

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.11.2022.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу:** г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 149, литера А, помещение 5-Н

**2.1. Карта местоположения объекта:**

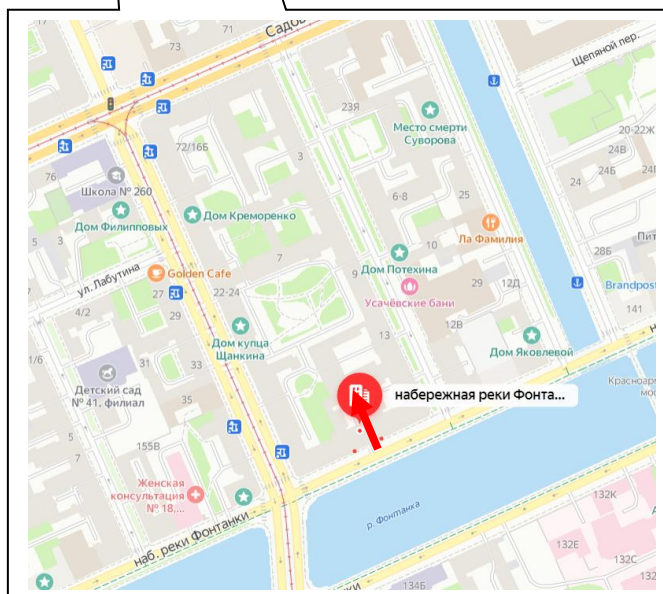
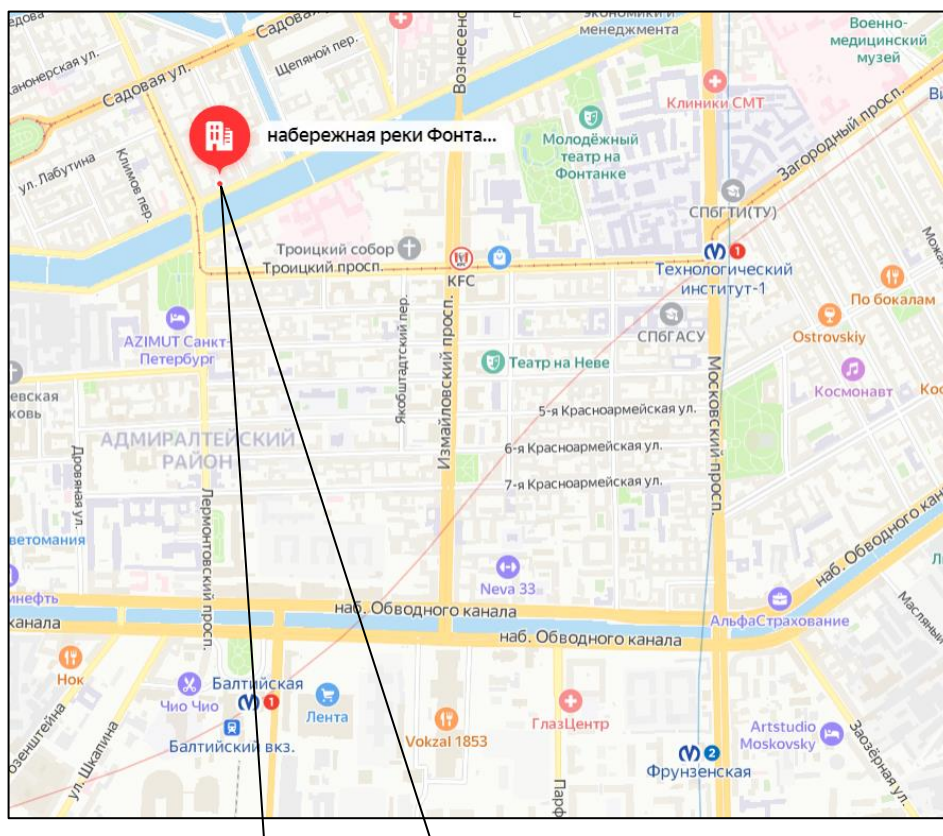


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



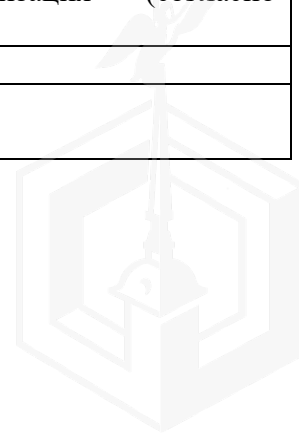
Фото здания


Тип здания	Множкквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001068:1011
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	3 588,8 (данные <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1880
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	7
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (по данным <a href="https://gorod.gov.spb.ru">https://gorod.gov.spb.ru</a> )

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 149, литера А, помещение 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001068:1380
Общая площадь, кв. м	22,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1, направленность: во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,6 – по данным выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация (согласно визуального осмотра)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч.п 1 установлены перегородки с дверью, образована новая часть помещения, оборудован санузел. Внешние границы объекта не изменены.
План объекта оценки	<p style="text-align: center;"><i>к: П 60</i></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, расположено в квартале, ограниченном набережной реки Фонтанки, Лермонтовским пр., Садовой ул., пер. Макаренко.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: магазины «Метизы», «Дикси», кафе «Тайвань», фитнес-клуб «Softly. fit», аптека «Петербургские аптеки», клуб досуга «Глобус», салон красоты «Молоко» 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. реки Фонтанки
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,31 км до ст. м. «Балтийская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «Набережная реки Фонтанки» до 0,1 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 100, трамвая № 16.
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-001/2022-103166243 от 25.06.2022, на рассматриваемое помещение обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 07-1820/22-0-1 от 02.06.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 149, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(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 с улицы	Адресный указатель





Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Фасад дома со двора



Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Вид помещения 5-Н



Фото 9

Вид помещения 5-Н



Фото 10

Вид помещения 5-Н





Фото 11

Вид помещения 5-Н



Фото 12

Вид помещения 5-Н



Фото 13

Вид помещения 5-Н

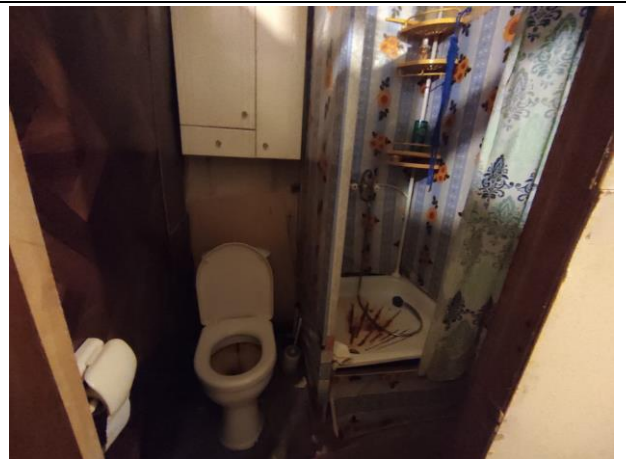


Фото 14

Вид помещения 5-Н



Фото 15

Вид помещения 5-Н



Фото 16

Вид помещения 5-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «25» ноября 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 149, литера А, помещение 5-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.
5-Н	1	22,9	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч.п 1 установлены перегородки с дверью, образована новая часть помещения, оборудован санузел.

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Дементьева Т. И.
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 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.

«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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на 1 этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение в многоквартирном доме;
6. Расположение на расстоянии 1,31 км от ст. м. «Балтийская»;
7. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением, водоснабжением и канализацией.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	2 070 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	90 393
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 725 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	75 328
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 863 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 277 000

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.

