

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 103, литера А, помещение 8-Н общая площадь 9,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001059:1571, 1 этаж**

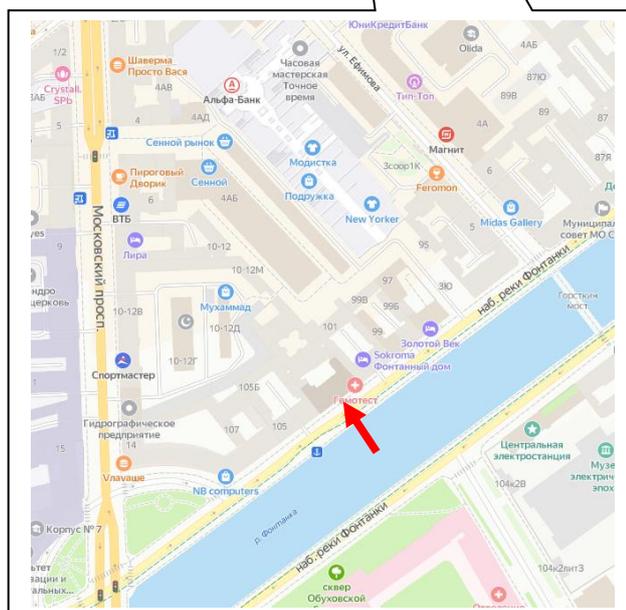
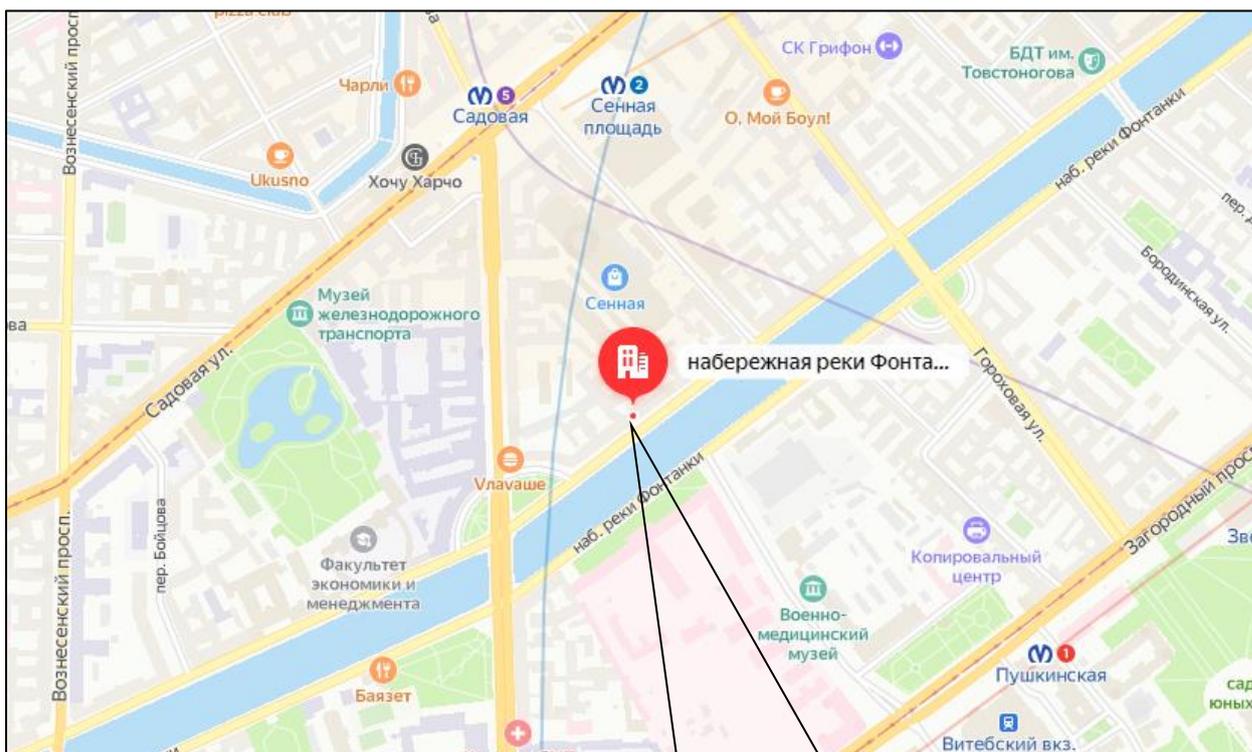
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.11.2022.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 103, литера А, помещение 8-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

 – общий вход с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001059:1052
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	9 041,7
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1911
Год последнего капитального ремонта	2015
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	7
Наличие подвала/цоколя <sup>1</sup>	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

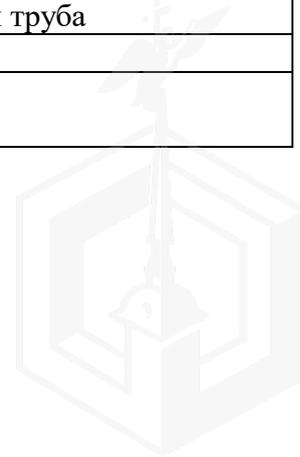
2.3. Описание встроенного помещения.

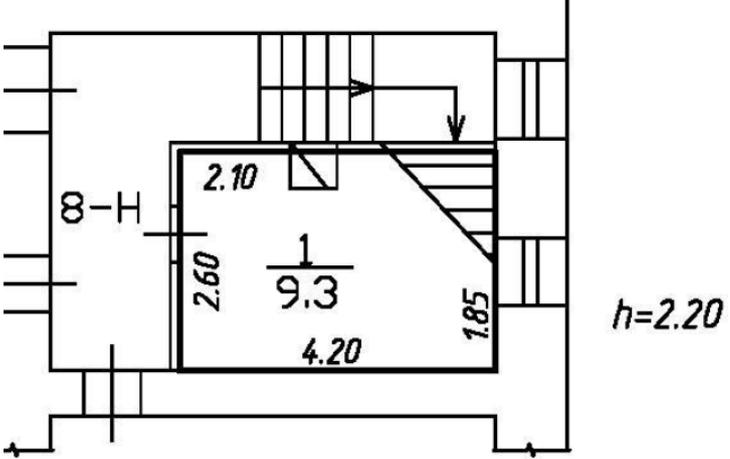
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 103, литера А, помещение 8-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001059:1571
Общая площадь, кв. м	9,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор (зашиито)
Вход	Общий с улицы
Высота пол – потолок, м	2,2 – по данным выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение (согласно визуального осмотра) В помещении проходит транзитная труба
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

<sup>2</sup> по данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>



Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: оконный проем зашит. Внешние границы объекта не изменены.</p> <p>В парадной установлена разграничительная перегородка с дверным проемом, в следствии чего вход в помещение осуществляется через отдельный тамбур.</p>
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, находится в квартале, ограниченном: наб. реки Фонтанки, Московским пр., Сенной площадью и ул. Ефимова.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Госавтодорнадзор, торговый комплекс «Сенная», Обуховский сквер, Александро-Невская церковь, Петербургский государственный университет путей сообщения, продуктовый магазин «Магнит», различные заведения общественного питания и гостиницы 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.	0,6 км до ст. м. «Спасская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,4 км до остановки общественного транспорта «Набережная реки Фонтанки». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 50, 70, 262
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 б/н от 30.08.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1698/22-0-1 от 24.05.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 103, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Герварт».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

### 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

Общий вход с улицы



Фото 6

Вход в помещение 8-Н



Фото 7

Вид помещения 8-Н



Фото 8

Вид помещения 8-Н



Фото 9

Вид помещения 8-Н



Фото 10

Вид помещения 8-Н





Фото 11

Вид помещения 8-Н

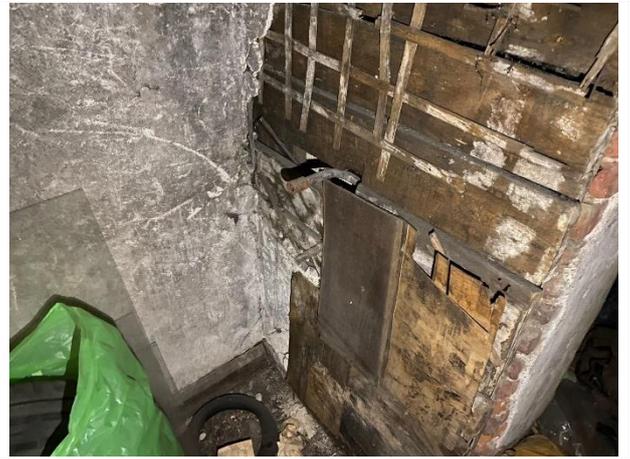


Фото 12

Вид помещения 8-Н



Фото 13

Вид помещения 8-Н



Фото 14

Вид помещения 8-Н



Фото 15

Вид помещения 8-Н



Фото 16

Окно помещения 8-Н во двор (зашиито)



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «18» ноября 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 103, литера А, помещение 8-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.
8-Н	1 этаж	9,3	Не используется	Неудовлетворительное (разрушение потолка и стен)	Общий с улицы	-	+	-	-

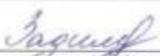
В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Оконный проем зашит.

Внешние границы помещения не изменены.

В парадной установлена разграничительная перегородка с дверным проемом, в следствии чего вход в помещение осуществляется через отдельный тамбур.

В помещении проходит транзитная труба отопления.

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> «**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 перекрытия; 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 перекрытия; 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 заполнений 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на 1 этаже в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – общий с улицы;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 0,6 км от ст. м. «Спасская»;
6. Высота потолков в помещении - 2,2 м;
7. Обеспеченность объекта теплоснабжением.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	350 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	37 634
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	291 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	31 362
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	315 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	385 000

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.

