

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера В, помещение 2-Н, общая площадь 23,2 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001292:342, 1 этаж**

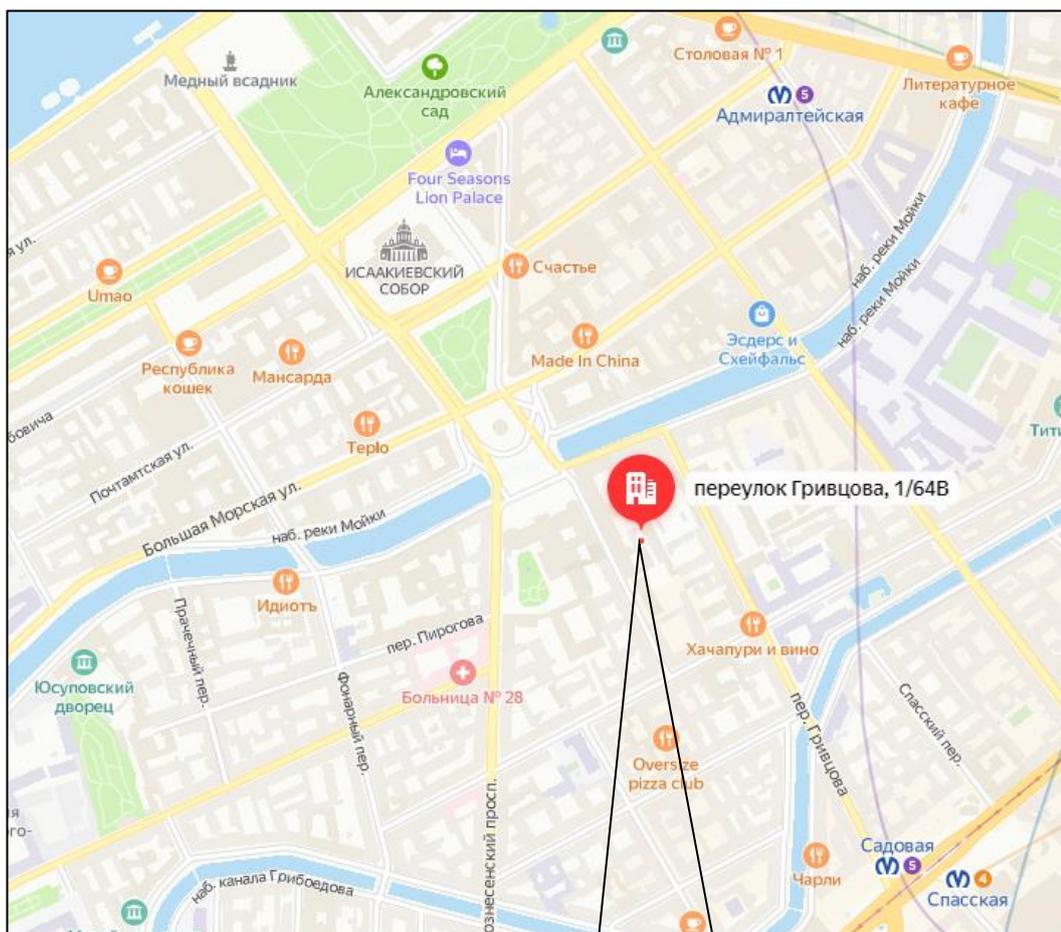
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 02.11.2022
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера В, помещение 2-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

 – Общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

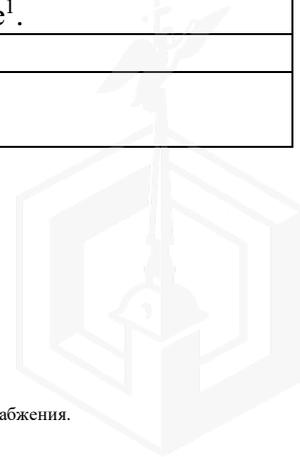
|   |  |
|---|--|
| Тип здания  | Нежилое здание   |
| Кадастровый номер   | 78:32:0001292:18   |
| Материал  | Кирпичный  |
| Общая площадь, кв. м                                      | 359,7 (данные <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> )                    |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное   |
| Год постройки   | 1917   |
| Год последнего капитального ремонта                       | Н/д  |
| Этажность (в том числе подземная)                         | 3 (данные <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> )                        |
| Наличие подвала/цоколя                                    | Цокольный (по данным ведомости помещений)  |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | -  |
| Инженерная обеспеченность                                 | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация – по данным визуального осмотра |

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

|   |  |
|---|--|
| Вид объекта                                     | Встроенное помещение   |
| Местоположение                                  | г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера В, помещение 2-Н |
| Кадастровый номер объекта                       | 78:32:0001292:342  |
| Общая площадь, кв. м                            | 23,2   |
| Занимаемый объектом этаж или этажи              | 1 (согласно Выписке из ЕГРН)   |
| Состояние                                       | Нормальное   |
| Окна (количество, направленность)               | 1, направленность во двор  |
| Вход  | Общий вход со двора, доступ во двор затруднен                            |
| Высота пол – потолок, м                         | 2,45 (согласно Выписке из ЕГРН)  |
| Инженерные коммуникации                         | Электроснабжение, водоснабжение <sup>1</sup> .                           |
| Текущее использование                           | Не используется  |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена   |

<sup>1</sup> В помещении визуально выявлены элементы электроснабжения и водоснабжения, проходят транзитные трубы водоснабжения.



|                          |  |
|--------------------------|--|
| Данные о перепланировках | В результате проведения визуального осмотра выявлена перепланировка: оборудован оконный проем. Внешние границы объекта не изменены |
| План объекта оценки      |  |

### 2.3.2. Описание локального окружения:

|  |   |
|--|---|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование             | 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 Мойки, пер. Гривцова, пер. Антоненко и Казанской ул.  |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: Мариинский дворец, Законодательное Собрание Санкт-Петербурга, контрольно-счетная палата Санкт-Петербурга, Комитет по образованию, Российский аукционный дом, Главное управление МЧС России по Санкт-Петербургу, Фонд Имущества СПб, Консульство Бразилии, почтовое отделение № 190031, Исаакиевский сквер, Исаакиевский собор, Русское географическое общество, Вторая Санкт-Петербургская гимназия, детский сад № 32, рестораны «Oh! Mumbai», «Mood», «Хачапури и вино», кофейни «Rage», «Fluffy Fluffy», продуктовый магазин «Ароматный мир» 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 пер. Гривцова и Антоненко пер.   |
| Удаленность от ближайшей станции метро, км.  | 0,7 км до ст. м. «Садовая»  |
| Ближайшие остановки общественного транспорта   | Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Исаакиевская площадь». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 3, 10, 22, 27, 70, 71   |

Условия для погрузочно-разгрузочных работ

Возможность подъезда легковых автомобилей

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-36433737 от 16.03.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-7058/22-0-1 от 17.03.2022, объект по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Сенной округ, переулок Гривцова, дом 1/64, литера В 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 охранной зоне (участок ООЗ (32)).

### 2.3.4. Фотографии объекта:

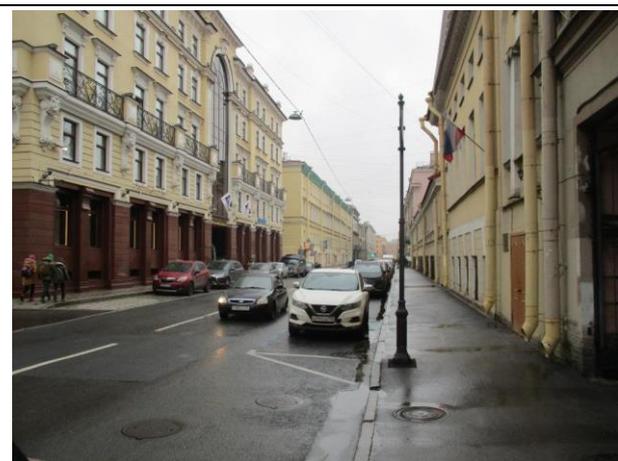


Фото 1



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Въезд во двор



Фото 4

Двор





Фото 5

Двор



Фото 6

Адресный указатель



Фото 7

Фасад здания



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Вход в помещение 2-Н



Фото 10

Вид помещения 2-Н





Фото 11

Вид помещения 2-Н



Фото 12

Вид помещения 2-Н



Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н



Фото 15

Вид помещения 2-Н



Фото 16

Окно помещения 2-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «02» ноября 2022 г.

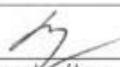
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера В, помещение 2-Н

2. Данные о помещении:

| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние <sup>1</sup> | Тип входа      | Инженерно-техническое обеспечение <sup>2</sup> |      |      |      |
|--------|-----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|----------------|--|------|------|------|
|        |                 |                      |                       |                        |                | Эл.  | Отг. | Вод. | Кан. |
| 2-Н    | 1               | 23,2                 | не используется       | нормальное             | общий со двора | +  | -    | +    | -    |

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Оборудован оконный проем. Внешние границы объекта не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

| Представитель ООО «Городской центр оценки» |  |
|--|--|
| Должность                                  | Специалист-оценщик   |
| ФИО  | Нуреев Р.А.  |
| Подпись                                    |  |
| Контакты                                   | телефон/факс:<br>(812) 334-48-02 (03),<br>e-mail: info@gzo-spb.ru                    |

<sup>1</sup> «**Евросандарт**» – 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 (волосяные 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 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.

<sup>2</sup> В помещении визуально выявлены элементы электрооборудования и водоснабжения, проходят транзитные трубы водоснабжения.



#### 2.4. 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 нежилого здания;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Отделка помещения - типичная для помещений офисного назначения;
5. Состояние помещения – нормальное;
6. Расположение на расстоянии 0,7 км от ст. м. «Садовая»;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением и водоснабжением<sup>2</sup>. Присутствует возможность отопления помещения электрообогревателем.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

| <b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>  |           |
|---|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)  | 1 320 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС  | 56 897    |
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)   | 1 100 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 47 414    |
| <b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>                  |           |
| Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС                               | 1 188 000 |
| Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС                              | 1 452 000 |

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.

<sup>2</sup> В помещении визуально выявлены элементы электроснабжения и водоснабжения, проходят транзитные трубы водоснабжения.

