

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: нежилое помещение, расположенное по адресу:
г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 102, литера А,
помещение 1-Н, 2-Н, общая площадь 46,5 кв.м., кадастровый номер
78:32:0001240:1446, цокольный этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.11.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
набережная канала Грибоедова, дом 102, литера А, помещение 1-Н, 2-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

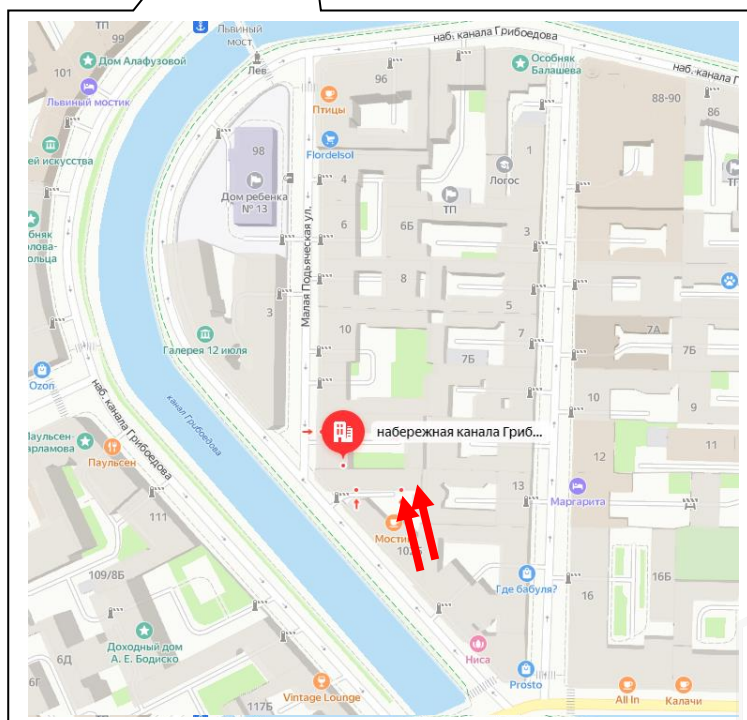
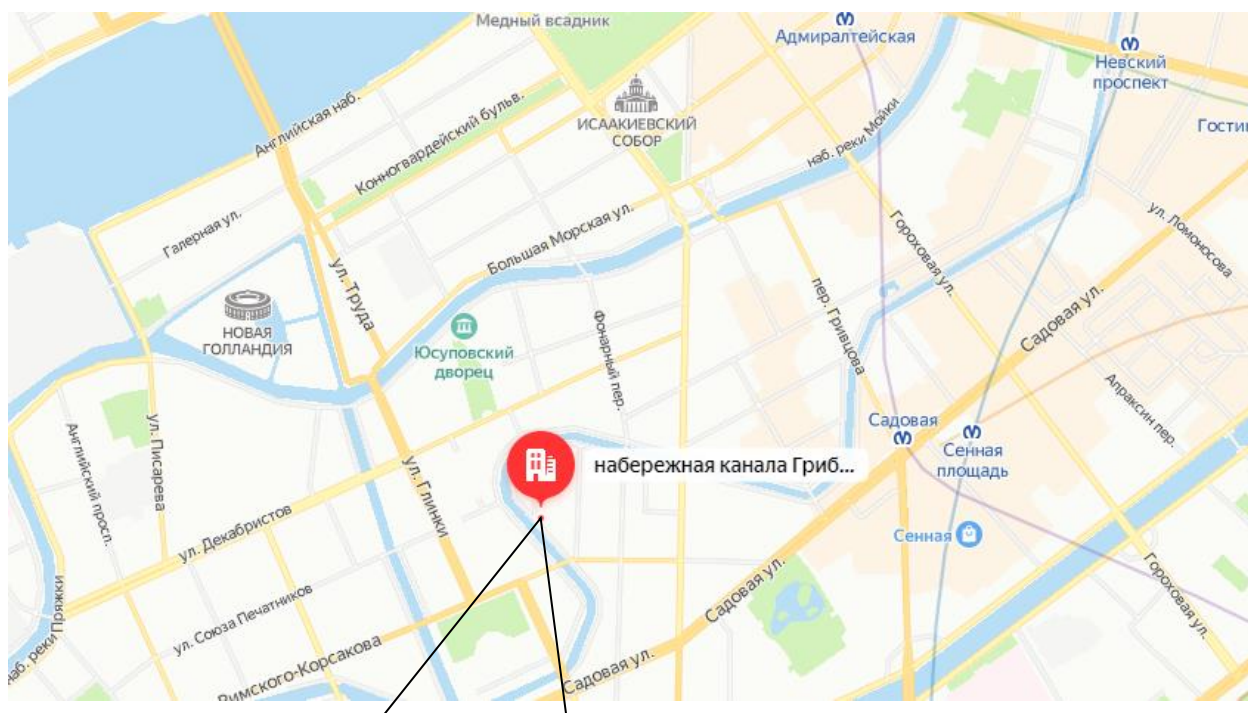


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора, общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001240:1011
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	805,4 кв. м
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1806
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя ¹	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	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 канала Грибоедова, дом 102, литера А, помещение 1-Н, 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001240:1446
Общая площадь, кв. м	46,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2, во двор
Вход	Отдельный со двора, общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,89 / - 0,20– по данным выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация ³
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

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

³Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 03.08.2022

удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны наб. Обводного канала
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,02 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,4 км до остановки общественного транспорта «Проспект Римского-Корсакова, 35», около 0,5 до остановок общественного транспорта «Проспект Римского-Корсакова, 39», «Красноградский переулок», «Большая Подъяческая улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 10, 27, 50, 71, 262, трамвая № 3
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 № КУВИ-001/2022-75150057 от 18.05.2022, на рассматриваемое помещение ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-43-18277/22-0-1 от 08.07.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, дом 102, литера А, помещение 1-Н, 2-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(32)) объектов культурного наследия.

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-7001 от 23.06.2022 рассматриваемое помещение не является защитным сооружением гражданской обороны.

2.3.4. Фотографии объекта:

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





Фото 3

Ближайшее окружение



Фото 4

Фасад здания



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Фасад здания вид со двора



Фото 7

Двор



Фото 8

Общий вход со двора в помещение 1-Н





Фото 9

Вход в помещение 1-Н



Фото 10

Отдельный вход со двора в помещение 2-Н



Фото 11

Оконные проемы



Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н





Фото 15

Вид помещения 2-Н

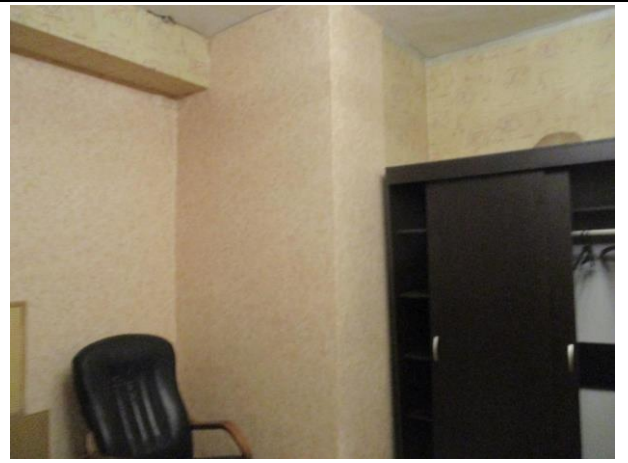


Фото 16

Вид помещения 2-Н



Фото 17

Вид помещения 2-Н



Фото 18

Вид помещения 2-Н



Фото 19

Вид помещения 2-Н



Фото 20

Вид помещения 2-Н





Фото 21

Вид помещения 2-Н



Фото 22

Вид помещения 2-Н



Фото 23

Вид помещения 2-Н



Фото 24

Вид помещения 2-Н



Фото 25

Вид помещения 2-Н



Фото 26

Вид помещения 2-Н





Фото 27

Вид помещения 2-Н



Фото 28

Вид помещения 2-Н



Фото 29

Вид помещения 2-Н



Фото 30

Вид помещения 2-Н



Фото 31

Вид помещения 2-Н



Фото 32

Вид помещения 2-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

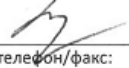
Акт контрольного осмотра помещения от «10» ноября 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, дом 102, литера А, помещения 1-Н, 2-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.
1-Н, 2-Н	Цоколь	46,5	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора, общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч.п 1 пом. 2-Н установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п. В ч.п 3 пом. 2-Н установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новых помещения, в том числе коридор, санузел с раковиной и унитазом, подсобное помещение с транзитными трубами. В ч.п 1 пом. 1-Н оборудован проход в подлестничное пространство. Дверной проем между пом. 1-Н и ч.п 2 пос. 2-Н отсутствует.

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 «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 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 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 помещения офисного назначения:

1. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение на расстоянии 1,02 км от ст. м. «Садовая»;
4. Расположение в многоквартирном жилом доме;
5. Вход в помещение – отдельный со двора, общий со двора;
6. Состояние помещения – удовлетворительное;
7. Расположение на цокольном этаже;
8. Наличие оконных проемов, ориентированных во двор;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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)	4 410 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	94 839
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 675 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	79 032
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 969 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 851 000

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.

