

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 156, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 188,1 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001611:1220, цокольный этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 02.03.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 156, литера А, помещение 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

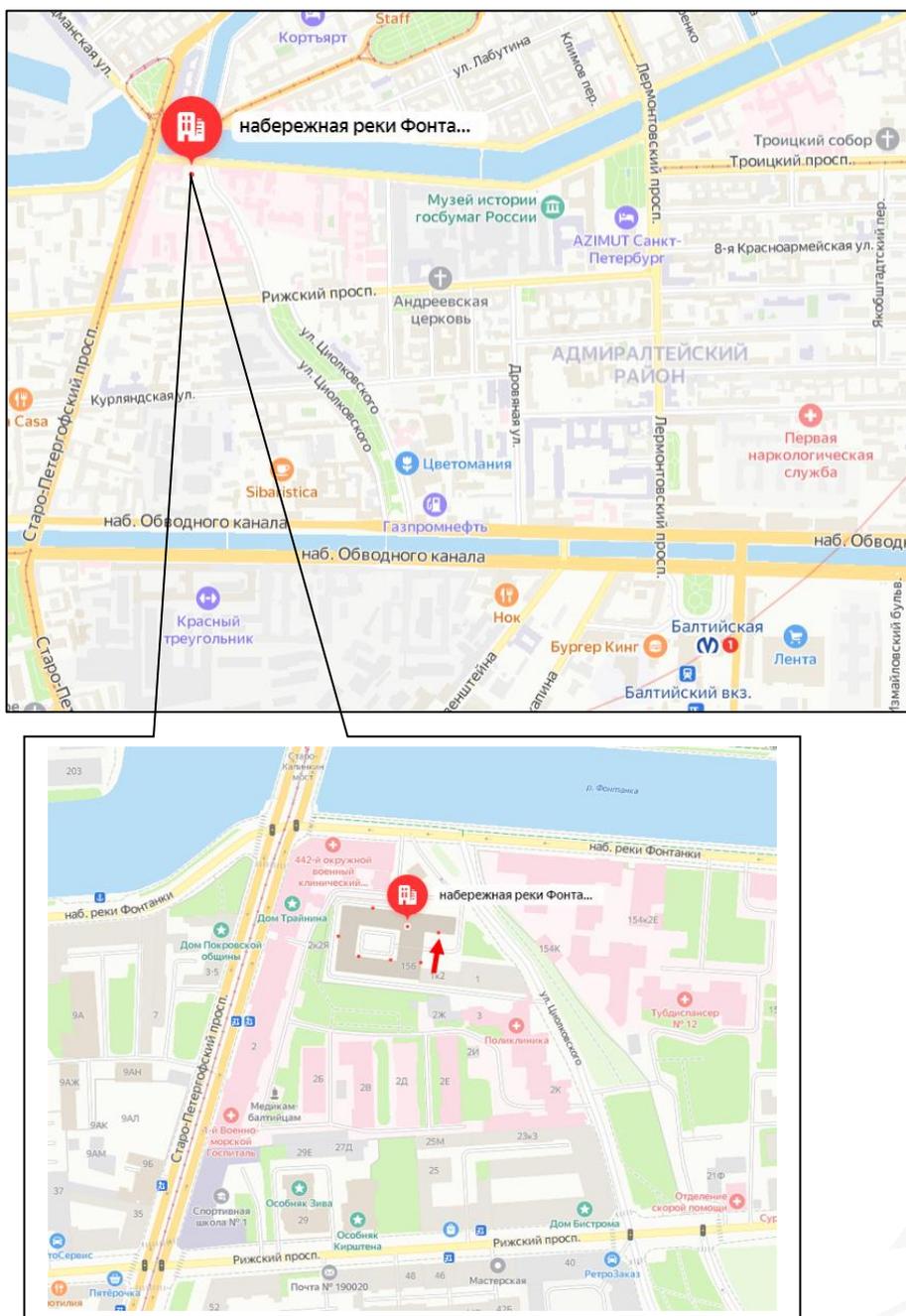


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001611:1069
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	5 136,3
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1776
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	4
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (по данным https://gorod.gov.spb.ru)

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 156, литера А, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001611:1220
Общая площадь, кв. м	188,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	8, направленность: на улицу; 6, направленность: во двор
Вход	4 общих со двора (3 из них заложены)
Высота пол – потолок, м	2,7 – по данным выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация ² .
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ По данным <https://rosreestr.gov.ru>

² Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 26.07.2022.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: 3 общих входа со двора заложены, вход в помещение 2-Н через ч.п 2 является единственным. В ч.п 1 установлен каркас для гипсокартонных перегородок. В ч.п 2 оборудовано заглубление в полу. В ч.п. 3 установлены гипсокартонные перегородки, оборудован санузел. 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	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 наб. р. Фонтанки, ул. Циолковского, Рижским пр., Старо-Петергофским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: 442-й окружной военный клинический госпиталь Министерства обороны Российской Федерации имени З.П. Соловьёва, Филиал № 5, поликлиника, диализный центр, спортивная школа № 1, хостел «Lucky Place» 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. р. Фонтанки и ул. Циолковского
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,8 км до ст. м. «Балтийская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «Набережная реки Фонтанки» 0,3 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 46, 70, трамваев №№ 16, 41.
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-001/2022-86496654 от 03.06.2022, на рассматриваемое помещение имеется следующее обременение:

- Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Основание: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», № 15, выдан 20.02.2001.

Согласно справке КГИОП № 01-43-8637/22-0-1 от 01.04.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 156, литера А относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Служебный корпус», входящий в состав ансамбля «Комплекс зданий Калининского военно-морского госпиталя».

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.

Согласно справке Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-7625 от 07.07.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 156, литера А, помещение 2-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2395-РЗ от 30.09.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 156, литера А, помещение 2-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Служебный корпус», входящего в состав ансамбля «Комплекс зданий Калининского военно-морского госпиталя», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.3.4. Фотографии объекта:

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

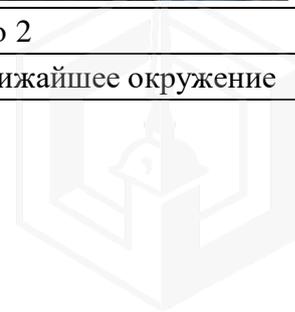




Фото 3

Фасад здания с улицы



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Двор



Фото 6

Окна помещения 2-Н



Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Вход в помещение 2-Н





Фото 9

Вид помещения 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

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



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «02» марта 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 156, литера А, помещение 2-Н.

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	Отг.	Вод.	Кан.
2-Н	Цоколь	188,1	не используется	удовлетворительное	4 общих со двора (3 из них заложены)	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: 3 общих входа со двора заложены, вход в помещение 2-Н через ч.п 2 является единственным. В ч.п 1 установлен каркас для гипсокартонных перегородок. В ч.п 2 оборудовано заглубление в полу. В ч.п. 3 установлены гипсокартонные перегородки, оборудован санузел.

Внешние границы объекта не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нурев 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 охранним 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 вадутия; 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 помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на цокольном этаже;
3. Вход в помещение – 4 общих со двора (3 входа заложено);
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение в многоквартирном доме;
6. Наличие полноценных оконных проемов, ориентированных во двор и на улицу;
7. Расположение на расстоянии 1,8 км от ст. м. «Балтийская»;
8. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением, 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)	11 720 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	62 307
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	9 766 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	51 923

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.

