

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 102, литера А, помещения 4-Н, 11-Н, общая площадь 72 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001618:1552, цокольный этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.01.2023.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 102, литера А, помещения 4-Н, 11-Н

2.1. Карта местоположения объекта:

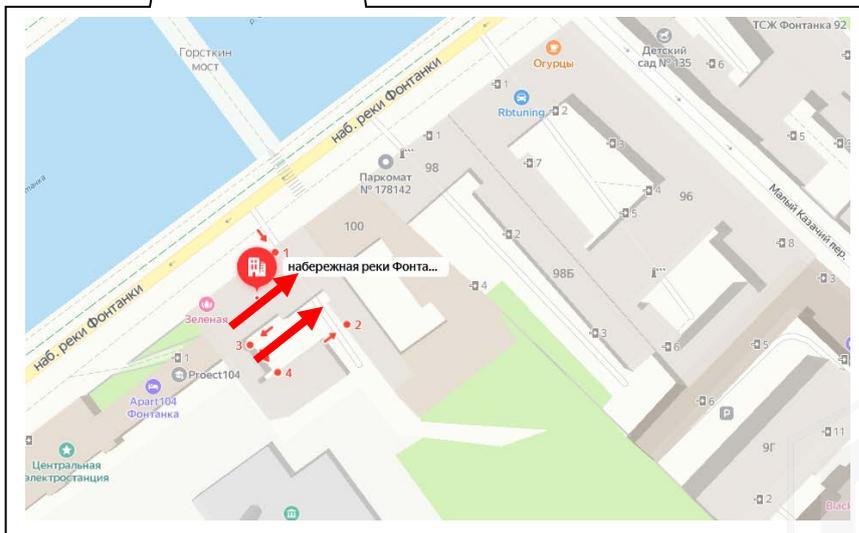
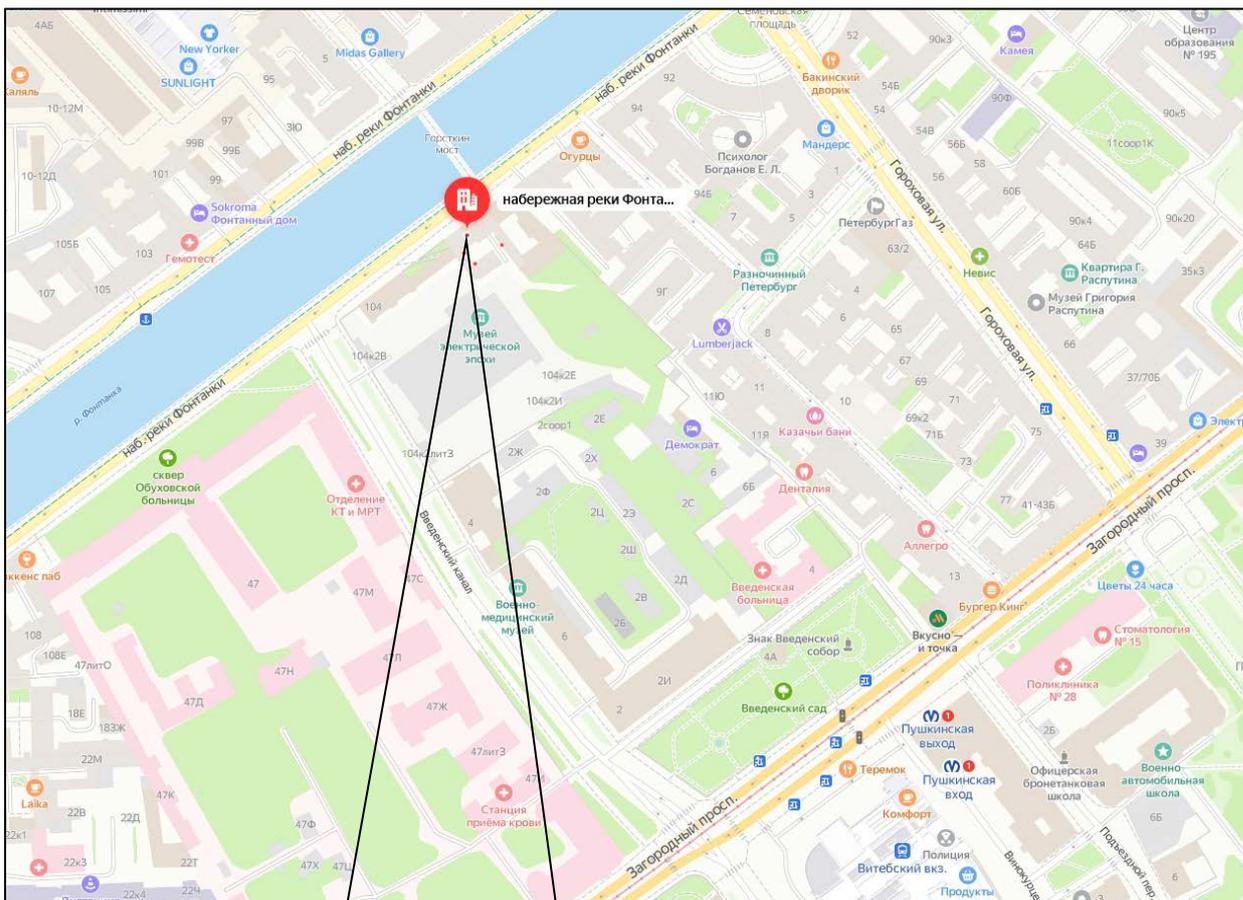


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

| | |
|---|--|
| Тип здания | Многokвартирный дом |
| Кадастровый номер | 78:32:0001618:1011 |
| Материал ¹ | Кирпичный |
| Общая площадь, кв. м ¹ | 2 283,5 (данные https://rosreestr.ru/) |
| Состояние по осмотру | Удовлетворительное |
| Год постройки | 1828 |
| Год последнего капитального ремонта | Н/д |
| Этажность (в том числе подземная) ¹ | 5 |
| Наличие подвала/цоколя | Цоколь |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | - |
| Инженерная обеспеченность ² | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (по данным https://gorod.gov.spb.ru) |

2.3. Описание встроенного помещения.

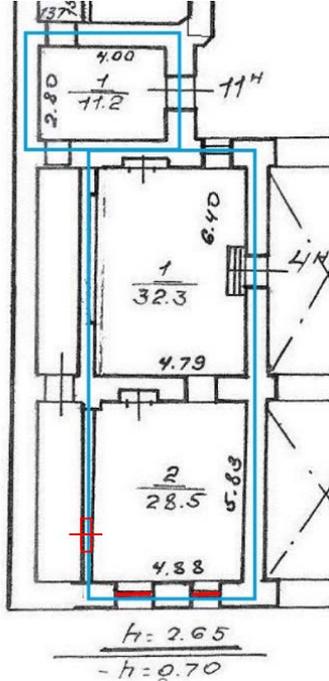
2.3.1. Общие характеристики помещения:

| | |
|---|--|
| Вид объекта | Встроенные помещения |
| Местоположение | г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 102, литера А, помещения 4-Н, 11-Н |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0001618:1552 |
| Общая площадь, кв. м | 72 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | Цокольный этаж |
| Состояние ³ | Удовлетворительное |
| Окна (количество, направленность) | 3 окна. 2 окна – направленность на улицу (защиты). 1 окно – направленность во двор |
| Вход | 2 Отдельных со двора |
| Высота пол – потолок, м | 2,65 – по данным выписки из ЕГРН |
| Инженерные коммуникации ³ | Теплоснабжение и электроснабжение (согласно визуального осмотра) |
| 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>

³ На момент осмотра доступ в помещение 11-Н был невозможен. Состояние помещения 11-Н и коммуникации приняты согласно Акту обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 29.06.2022. Состояние помещения 4-Н и коммуникации приняты согласно визуального осмотра

| | |
|--------------------------|---|
| Данные о перепланировках | <p>В результате проведения визуального осмотра в помещении 4-Н (площадь 60,8 кв. м), выявлены перепланировки: в стене между ч. п. 2 пом. 4-Н и ч. п. б/н оборудован дверной проем и установлена металлическая дверь. Оконные проемы в ч. п. 2 защиты. Осмотр помещения 11-Н (площадь 11,2 кв. м) не проводился в виду отсутствия доступа в помещение.</p> <p>Внешние границы объекта не изменены.</p> |
| План объекта оценки |  <p>The floor plan shows a layout of rooms. Room 1 has a width of 4.00 and a length of 7.80, with a total area of 31.2. Room 2 has a width of 4.79 and a length of 5.93, with a total area of 28.5. A central hallway has a width of 0.40. A door opening is shown between rooms 1 and 2. Dimensions for the building footprint are given as H = 2.65 and -H = 0.70.</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, Малым Казачьим пер., Введенским каналом, Лазаретным пер. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: музей электрической эпохи, детский сад № 135, стоматологическая клиника «Денталика», Школа кунфу DaoKwan, Семёновский сквер, Введенский сад, Введенская больница, ж/д станция Витебский вокзал, ресторан быстрого питания «Вкусно – и точка», сквер Обуховской больницы, ТЦ «Сенная», ВУЗ ПГУПС, Юсуповский сад, Юсуповский дворец, школа № 308 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. | 0,5 км до ст. м. «Спасская» |

| | |
|---|--|
| <p>Ближайшие остановки общественного транспорта</p> | <p>До остановки общественного транспорта «Набережная реки Фонтанки» 0,38 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение троллейбуса № 17.</p> <p>До остановки общественного транспорта «Витебский вокзал – Станция метро Пушкинская» 0,59 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение трамвая № 16, автобусов №№ 225, 262, 290, троллейбусов №№ 3, 8, 15, 17.</p> |
| <p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p> | <p>Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор через ворота с кодовым замком</p> |

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.12.2022, на рассматриваемое помещение обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 07-1958/22-0-1 от 15.06.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 102, литера А (пом. 4-Н, 11-Н) на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Жилой дом».

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 распоряжению комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3082-РЗ «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А, пом. 4-НД1-Н» от 23.12.2022 объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом», 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:



| | |
|---|--|
| Подъездные пути и ближайшее окружение | Подъездные пути и ближайшее окружение |
|  |  |
| Фото 3 | Фото 4 |
| Фасад здания | Адресный указатель |
|  |  |
| Фото 5 | Фото 6 |
| Въезд во двор | Окна объекта оценки с улицы (защиты) |
|  |  |
| Фото 7 | Фото 8 |
| Отдельный вход со двора в пом. 11-Н | Отдельный вход со двора в пом. 4-Н |





Фото 9

Вид помещения 4-Н



Фото 10

Вид помещения 4-Н



Фото 11

Вид помещения 4-Н

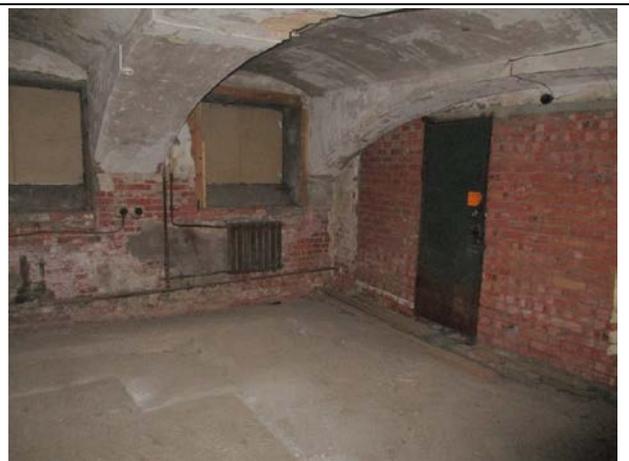


Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н

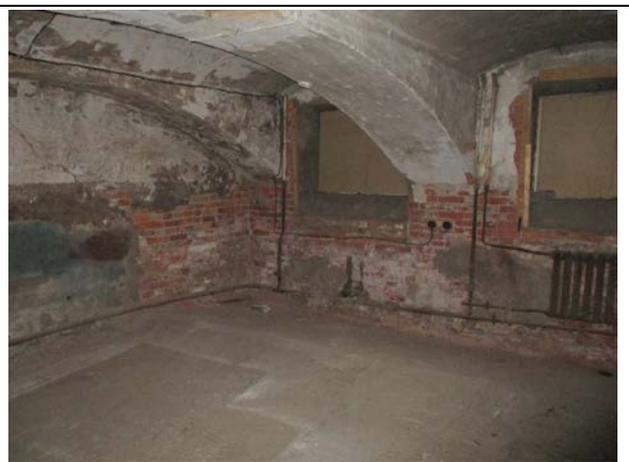


Фото 14

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «11» января 2023 г.

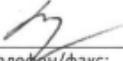
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д 102, литера А, пом. 4-Н,11-Н.

2. Данные о помещении:

| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние ¹ | Тип входа | Инженерно-техническое обеспечение | | | |
|--------------|-----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------|-----|------|------|
| | | | | | | Эл. | От. | Вод. | Кан. |
| 4-Н, 11-Н | Цоколь | 72,0 | не используется | удовлетворительное | 2 отдельных со двора | + | + | - | - |

В результате проведения визуального осмотра в помещении 4-Н (площадь 60,8 кв.м), выявлены перепланировки: в стене между ч.п 2 пом. 4-Н и ч.п б/н оборудован дверной проем и установлена металлическая дверь. Оконные проемы в ч.п 2 защиты. Осмотр помещения 11-Н (площадь 11,2 кв.м) не проводился в виду отсутствия доступа в помещение.

Внешние границы объекта не изменены.

| 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 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.



2.4 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 цокольном этаже;
3. Вход в помещение – два отдельных со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение в многоквартирном доме;
6. Расположение на расстоянии 0,5 км от ст. м. «Спасская»;
7. Обеспеченность объекта теплоснабжением и электроснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|---|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС) | 4 360 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС | 60 556 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС) | 3 633 333 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 50 463 |

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.

