

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 84, литера Б, помещение 12-Н, общая площадь 70,3 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001254:1202, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.04.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 84, литера Б, помещение 12-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

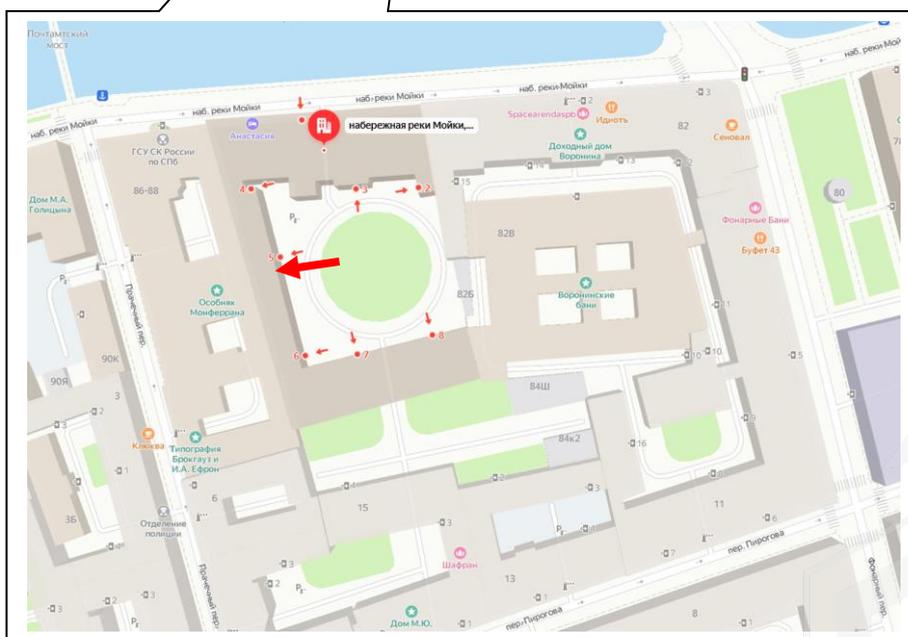
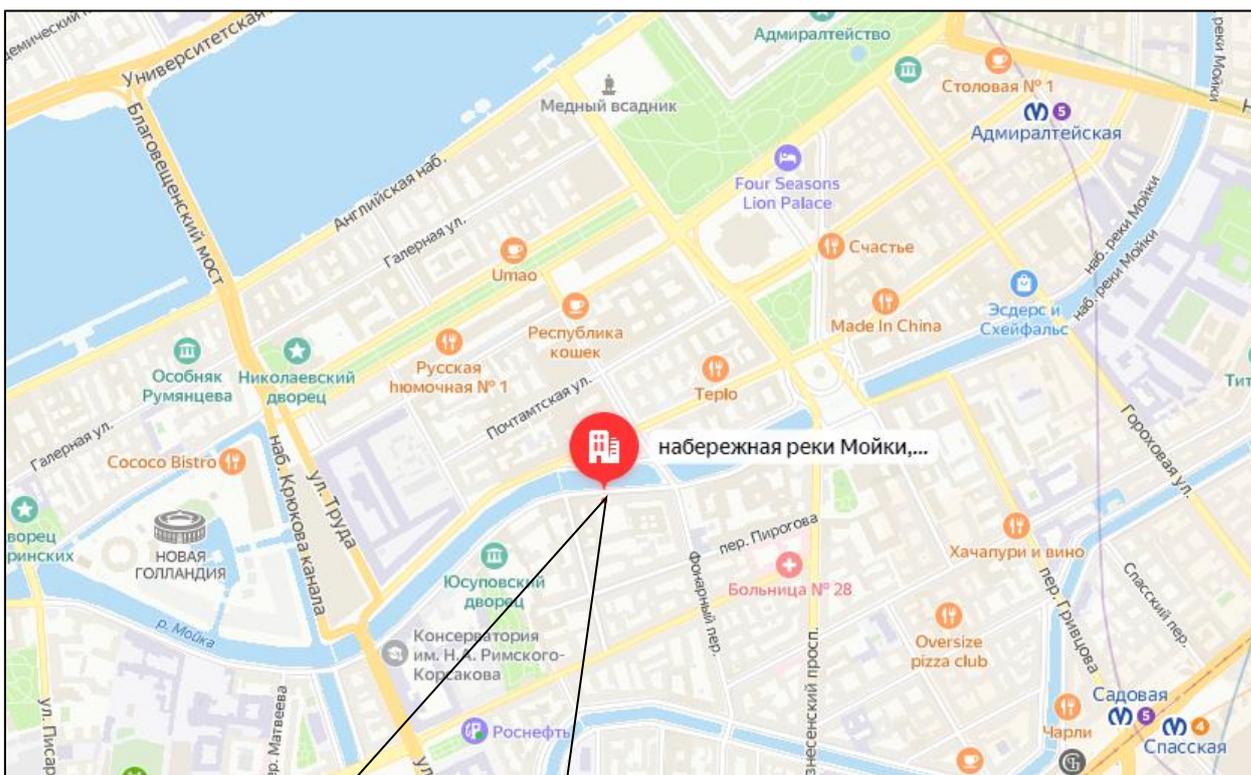


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001254:1003
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	6 579,6
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1837
Год последнего капитального ремонта	2011
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя ¹	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, холодное водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 84, литера Б, помещение 12-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001254:1202
Общая площадь, кв. м	70,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	5 окон, направленность во двор (заложены)
Вход	2 общих со двора, (1 вход заложен)
Высота пол – потолок, м	1,71 / 1,3 – по данным выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации ³	Элементы электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации
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 Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 20.04.2022.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: перегородки с дверями между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтированы, перегородки с дверями между ч.п. 3, ч.п. 4 и ч.п. 5 демонтированы, установлен дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 4, вход в ч.п. 8 с лестничной клетки заложен, оконные проемы в ч.п. 1, ч.п. 4, ч.п. 6, ч.п. 7 заложены, оконный проем в ч.п. 5 зашит. 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, находится в квартале, ограниченном: наб. реки Мойки, пер. Пирогова, Фонарным пер., Прачечным пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: гостиницы «Анастасия», «Solo», «Офицеръ», рестораны «Идиотъ», «Сеновал», «Arcobaleno», ГСУ СК России по СПб, ФССП России, клиника «Амк», больница № 28, детские сады №№ 8, 15, 38, школы №№ 255, 259, Консерватория им. Н. А. Римского-Корсакова, институт растениеводства им. Вавилова, университет ГУАП, продуктовые магазины «Красное&Белое», «Ароматный мир», «Магнит», «Пятерочка», бары «Небо и вино», «Ящик пива», «Гараж», Юсуповский дворец, сад Дворца Юсуповых, Мариинский дворец, сад Мариинского дворца, Исаакиевский собор 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 Мойки
Удаленность от ближайшей	1,2 км до ст. м. «Адмиралтейская»

станции метро, км.	
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «ДК Связи». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 3, 22, 27
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей, доступ осуществляется через ворота с кодовым замком

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-84425130 от 08.07.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-5516/21-0-1 от 12.07.2021, объект по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 84, литера Б на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Касаткина-Ростовского».

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.

Помещение 12-Н по вышеуказанному адресу относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Согласно справке МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-2706 от 03.03.2022, объект по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 84, литера Б не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1112-РЗ от 19.05.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 84, лит. Б, пом. 12-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Касаткина-Ростовского», 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:

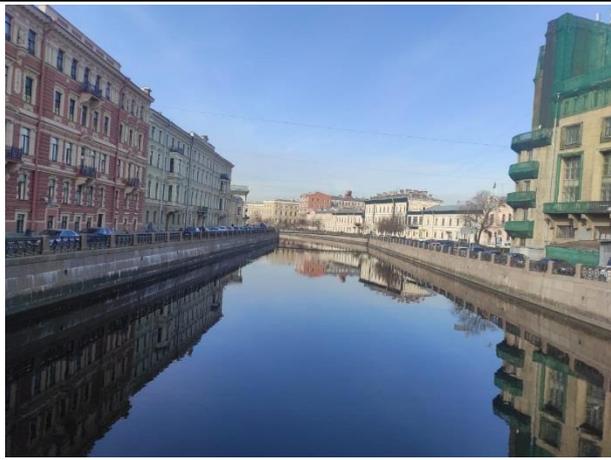
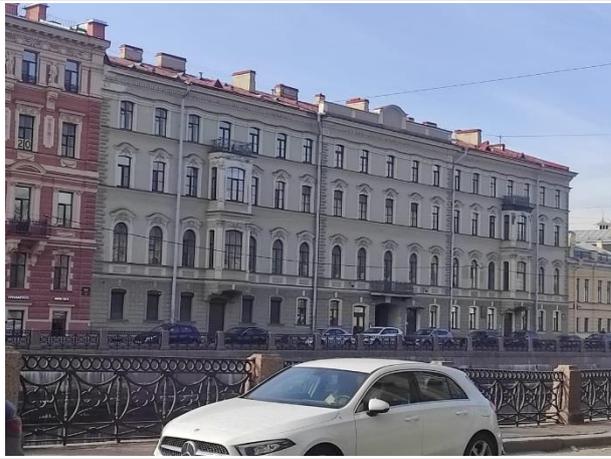
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель
	
Фото 5	Фото 6
Въезд во двор	Двор





Фото 7

Фасад дома со двора



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Окна помещения 12-Н

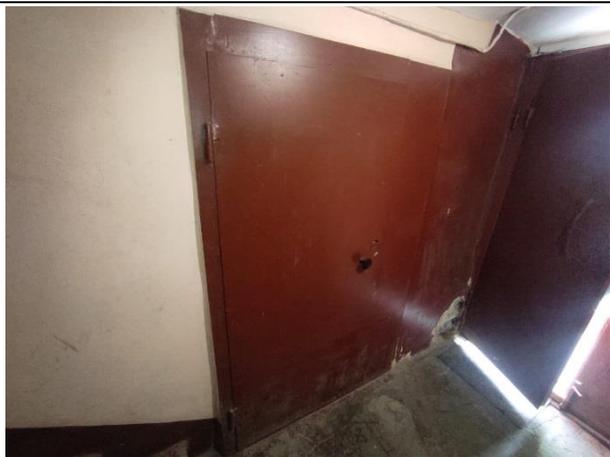


Фото 10

Вход в помещение 12-Н



Фото 11

Вид помещения 12-Н



Фото 12

Вид помещения 12-Н





Фото 13

Вид помещения 12-Н



Фото 14

Вид помещения 12-Н



Фото 15

Вид помещения 12-Н



Фото 16

Вид помещения 12-Н



Фото 17

Вид помещения 12-Н



Фото 18

Вид помещения 12-Н





Фото 19

Вид помещения 12-Н



Фото 20

Вид помещения 12-Н



Фото 21

Вид помещения 12-Н



Фото 22

Вид помещения 12-Н



Фото 23

Вид помещения 12-Н



Фото 24

Вид помещения 12-Н





Фото 25

Вид помещения 12-Н



Фото 26

Вид помещения 12-Н



Фото 27

Вид помещения 12-Н



Фото 28

Вид помещения 12-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «18» апреля 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, наб. Реки Мойки, д. 84, литера. Б, пом. 12-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.
12-Н	подвал	70,3	не используется	неудовлетворительное	2 общих со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- перегородки с дверями между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтированы;
- перегородки с дверями между ч.п. 3, ч.п. 4 и ч.п. 5 демонтированы;
- установлен дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 4;
- вход в ч.п. 8 с лестничной клетки заложен;
- оконные проемы в ч.п. 1, ч.п. 4, ч.п. 6, ч.п. 7 заложены;
- оконный проем в ч.п. 5 зашит.

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Дементьева Т. И.
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 воздушия; 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 стены 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 в подвале в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – 2 общих со двора (1 вход заложен);
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 1,2 км от ст. м. «Адмиралтейская»;
6. Высота потолков в помещении - 1,71 м;
7. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации.

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	2 660 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	37 838
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 216 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	31 532

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.

