

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера А, помещение 65-Н, общая площадь 43,9 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001292:247, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.05.2023.
- 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 А, помещение 65-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

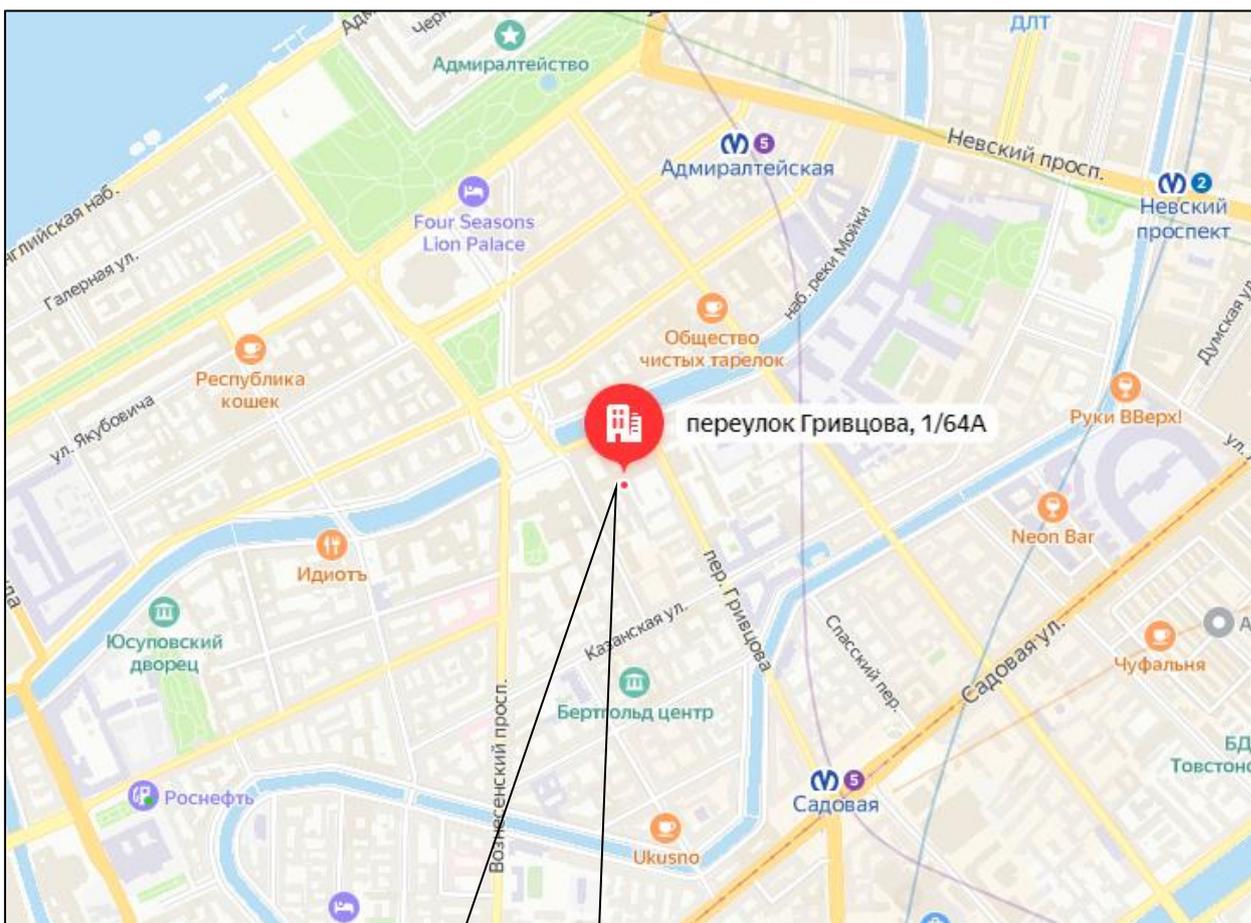


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Общий вход с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001292:15
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	15 374,5
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917 (данные https://rosreestr.ru/) 1757-1759 гг., 1810-е гг., 1870-е гг. (данные паспорта культурного наследия)
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	9
Наличие подвала/цоколя	Цокольный
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:

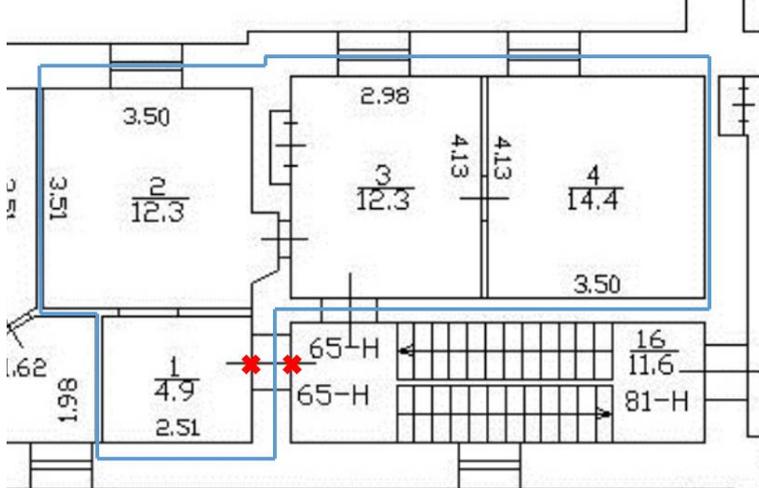
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера А, помещение 65-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001292:247
Общая площадь, кв. м	43,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3, направленность во двор
Вход	Общий с улицы
Высота пол – потолок, м ³	2,68
Инженерные коммуникации ⁴	Электроснабжение, теплоснабжение.
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 Согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2022-20229356 от 14.02.2022

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 13.10.2021.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Демонтирована входная дверь в ч.п. 1. 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, ограничено 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», «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.
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 №№ 10, 71
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-001/2022-20229356 от 14.02.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1058/22-0-1 от 24.02.2022, объект по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера А, помещение 65-Н на основании постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Флигель главного дома», входящего в состав ансамбля «Усадьба Демидовых».

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 № 796-РЗ от 20.04.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера А, помещение 65-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующие обременение:

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Главный дом», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Демидовых», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 01.04.2021 № 07-19-121/21 (далее – охранный обязательство), 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».

2.3.4. Фотографии объекта:

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

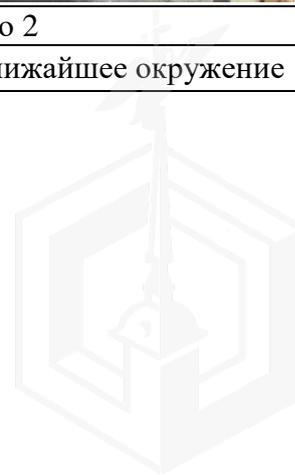




Фото 3

Фасад здания с улицы



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Общий вход с улицы



Фото 6

Вход в ч.п 3 помещения 65-Н



Фото 7

Вид помещения 65-Н



Фото 8

Вид помещения 65-Н





Фото 9

Вид помещения 65-Н



Фото 10

Вид помещения 65-Н



Фото 11

Вид помещения 65-Н



Фото 12

Вид помещения 65-Н



Фото 13

Вид помещения 65-Н



Фото 14

Вид помещения 65-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

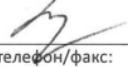
Акт контрольного осмотра помещения от «03» мая 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера А, помещение 65-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.
65-Н	1	43,9	не используется	удовлетворительное	общий с улицы	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Демонтирована входная дверь в ч.п. 1. 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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – общий с улицы;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Планировка помещения – кабинетная;
6. Расположение на расстоянии 0,7 км от ст. м. «Садовая»;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением и теплоснабжением.

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)	3 720 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	84 738
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	70 615

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.

