

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 129, литера А, помещение 63-Н, общая площадь 44,6 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001063:718, цокольный этаж**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.01.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 129, литера А, помещение 63-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**

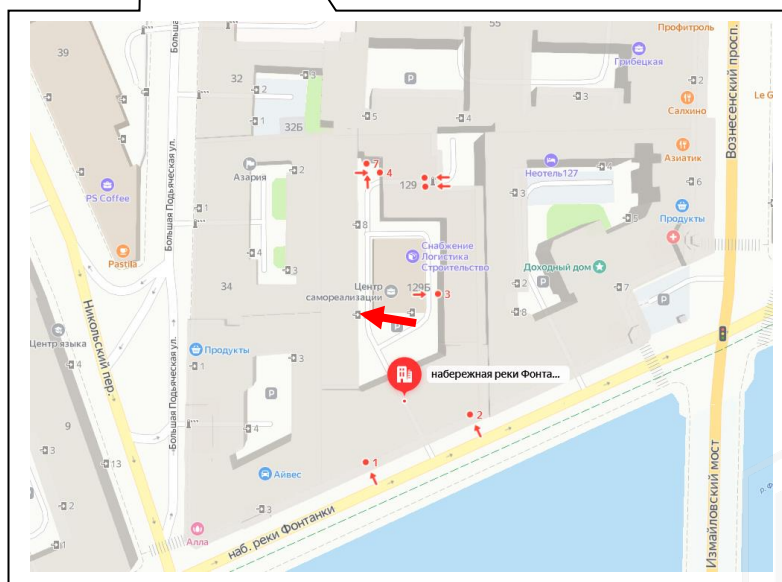
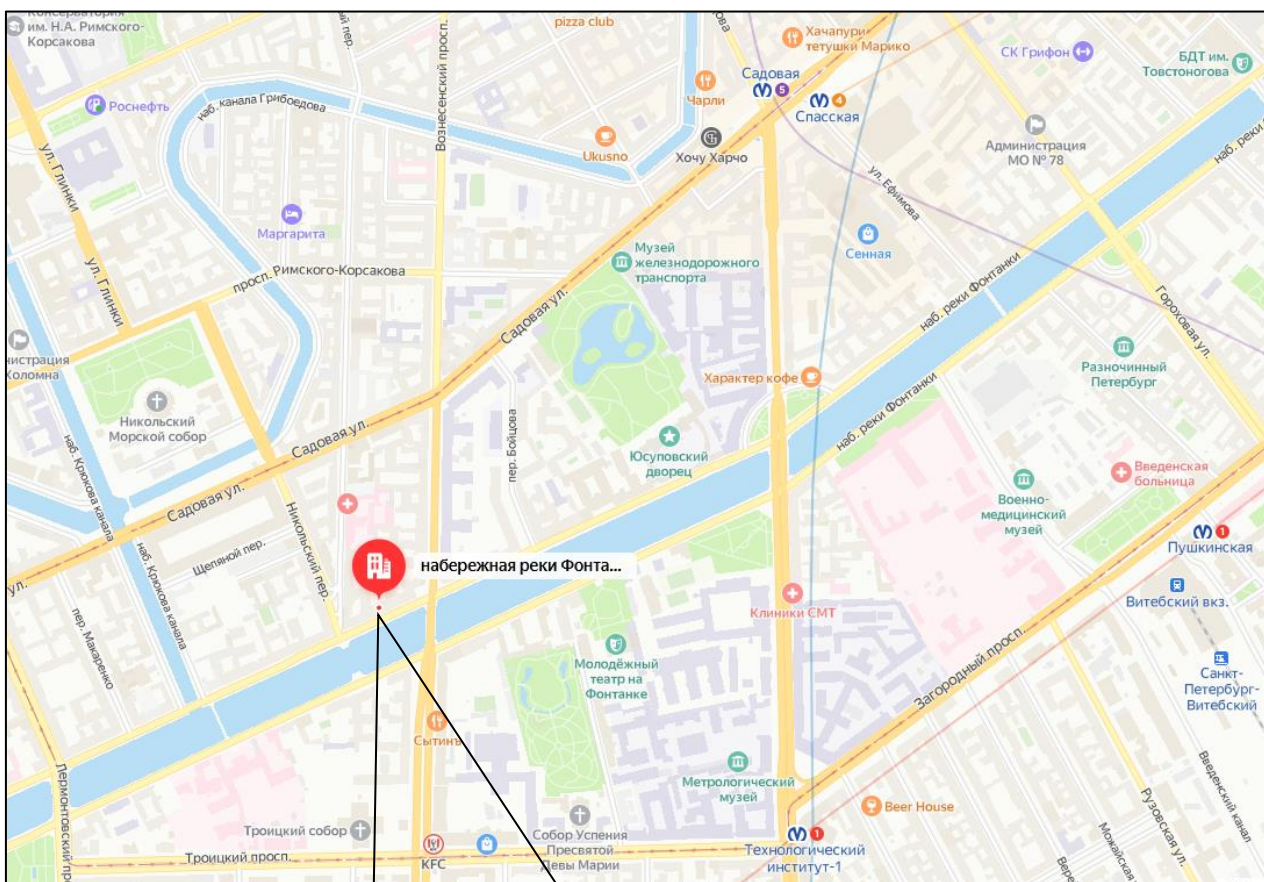



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

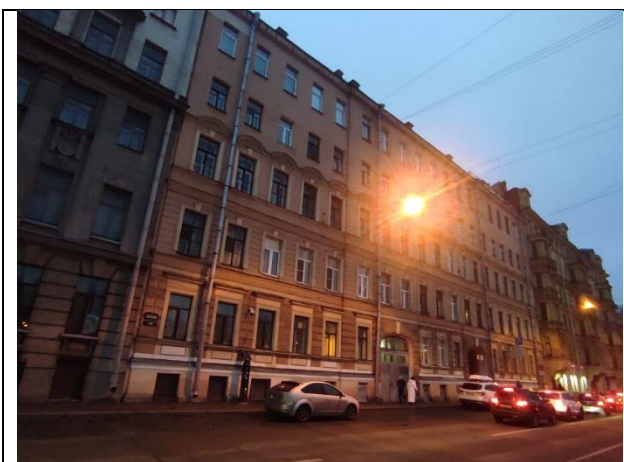


Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001063:17
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	8 115,1 (данные <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1858
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	7
Наличие подвала/цоколя	Цокольный этаж
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта <a href="https://gorod.gov.spb.ru/">https://gorod.gov.spb.ru/</a>

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 129, литера А, помещение 63-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001063:718
Общая площадь, кв. м	44,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 окна, направленность во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,7– по данным Протокола № 15 от 26.11.2021 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение <sup>1</sup>
Текущее использование	В результате осмотра было установлено, что помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения

<sup>1</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 25.08.2021

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в ч.п. 1 установлена перегородка, разделяющая помещение на 2 части;</li> <li>- демонтирована перегородка между ч.п. 1 и ч.п. 2;</li> <li>- в ч.п. 2 установлена перегородка с дверным проемом и образовано новое помещение;</li> <li>- демонтирована перегородка между ч.п. 3 и ч.п. 1;</li> <li>- в ч.п. 3 установлена перегородка с дверным проемом и образована новая ч.п.;</li> <li>- между ч.п. 3 и ч.п. 2 частично демонтирована перегородка;</li> <li>- в ч.п. 4 установлена перегородка с дверным проемом, разделяющая помещение на 2 части;</li> <li>- в ч.п. 4 зашит дверной проем, соединяющий ч.п. 1 и ч.п. 4;</li> <li>- между ч.п. 3 и ч.п. 4 образован дверной проем.</li> </ul> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
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 Фонтанки, Большой Подъяческой ул., Садовой ул., Вознесенским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ресторан «Азиатик», банкетный зал «Le Glamour», супермаркет «Вместе», кальян-бар «Космос Lounge», центр самореализации, мед. центр «Феникс-Орто», салон красоты «Алла», заведение быстрого питания «Тысыт», СПбГУПТД, университетская библиотека СПбГУПТД, театральная группа «Gretsky», магазин «Красное&Белое», спортивный клуб «Авангард», детский сад № 123, детский сад № 104, диспансер

	ГПНИ № 7, Троицкий собор, Державинский институт, Польский сад, Измайловский сад 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.	1,12 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Садовая улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 10.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Въезд во двор осуществляется через ворота.

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-133847940 от 13.10.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-4924/21-0-1 от 24.06.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 129, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-29545 от 02.09.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 129, литера А, помещение 63-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 129, литера А, пом. 63-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

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

Вход в помещение 63-Н



Фото 10

Вид помещения 63-Н



Фото 11

Вид помещения 63-Н

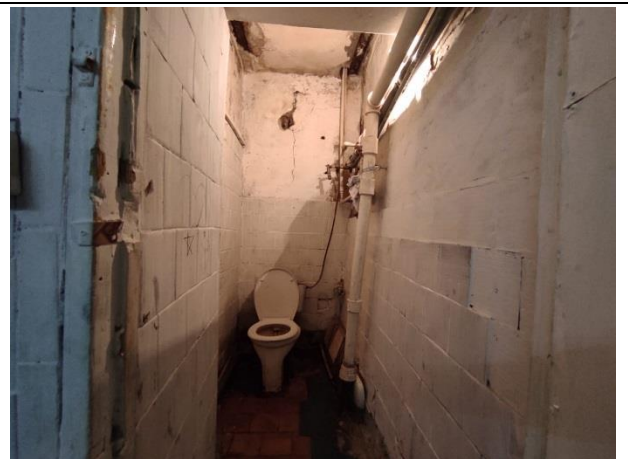


Фото 12

Вид помещения 63-Н





Фото 13

Вид помещения 63-Н



Фото 14

Вид помещения 63-Н



Фото 15

Вид помещения 63-Н



Фото 16

Вид помещения 63-Н



Фото 17

Вид помещения 63-Н



Фото 18

Вид помещения 63-Н



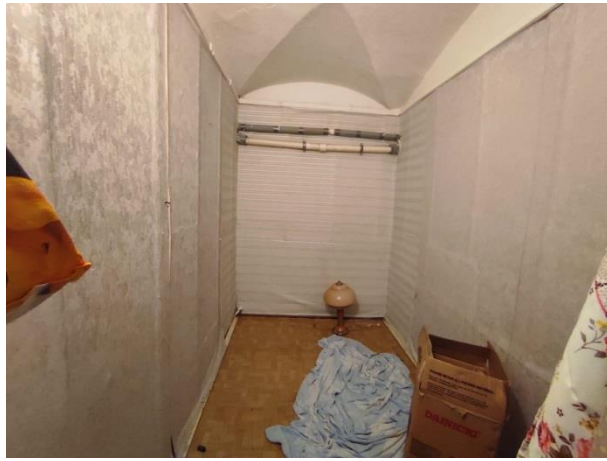


Фото 19

Вид помещения 63-Н



Фото 20

Вид помещения 63-Н



Фото 21

Вид помещения 63-Н



Фото 22

Вид помещения 63-Н





## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «17» января 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 129, литера А, помещение 63-Н

2. Данные о помещении:


№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
63-Н	цокольный этаж	44,6	жилое	удовлетворительное	общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- в ч.п. 1 установлена перегородка, разделяющая помещение на 2 части;
- демонтирована перегородка между ч.п. 1 и ч.п. 2;
- в ч.п. 2 установлена перегородка с дверным проемом и образовано новое помещение;
- демонтирована перегородка между ч.п. 3 и ч.п. 1;
- в ч.п. 3 установлена перегородка с дверным проемом и образована новая ч.п.;
- между ч.п. 3 и ч.п. 2 частично демонтирована перегородка;
- в ч.п. 4 установлена перегородка с дверным проемом, разделяющая помещение на 2 части;
- в ч.п. 4 зашит дверной проем, соединяющий ч.п. 1 и ч.п. 4;
- между ч.п. 3 и ч.п. 4 образован дверной проем.

Внешние границы помещения не изменены.

Помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения

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

<sup>1</sup> «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащён высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Оптимальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

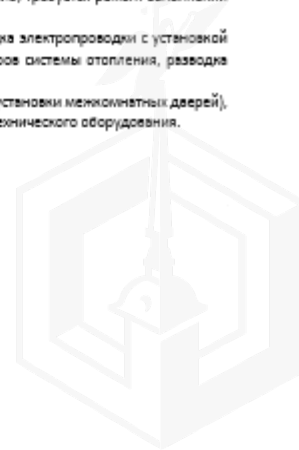
«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«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 проёмов; 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 проёмов; 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 проёмов 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 – общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Наличие полноценных оконных проемов;
6. Расположение на расстоянии 1,12 км от ст. м. «Садовая»;
7. В результате осмотра было установлено, что помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и водоотведением.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	3 840 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	86 099
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	71 749

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.

