

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 90, корпус 1, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 6,8 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001622:3795, подвал

1. Данные об отчете.

1.1. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 90, корпус 1, литера А, помещение 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

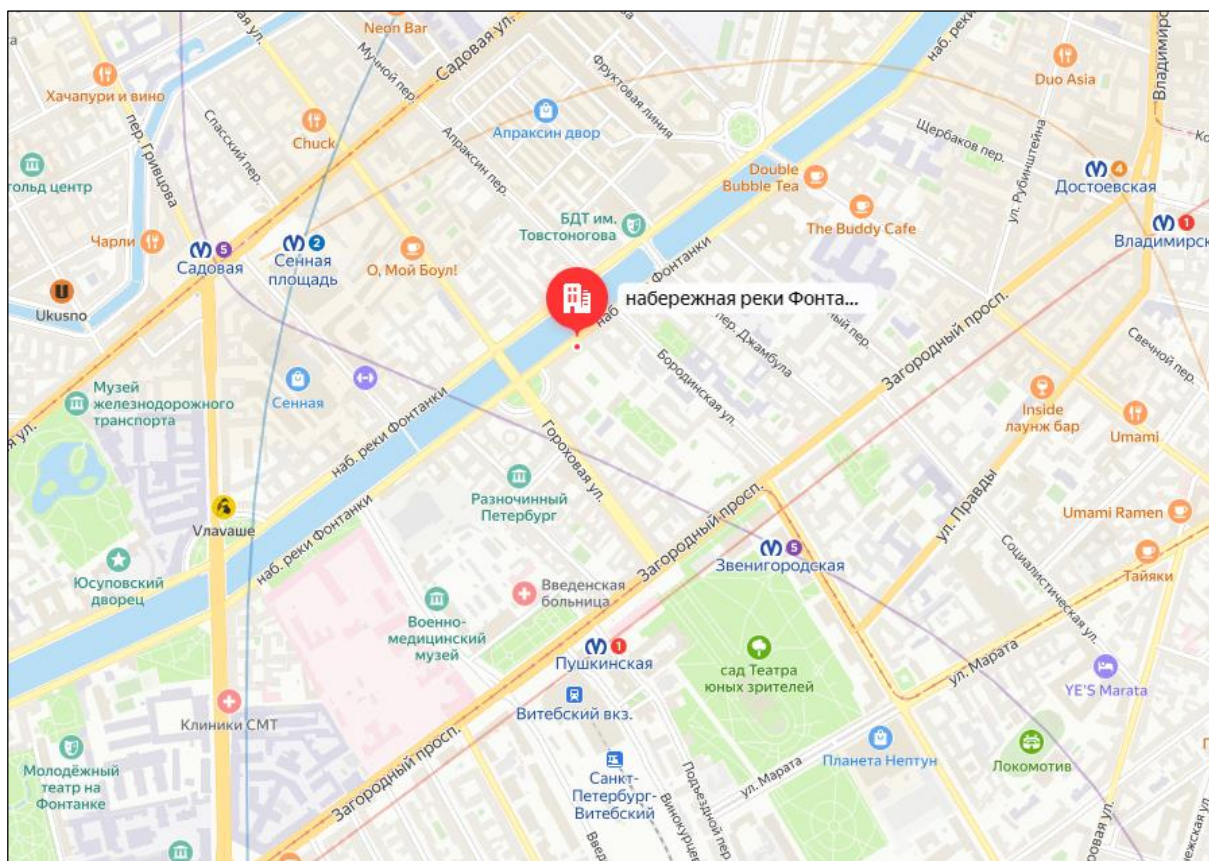
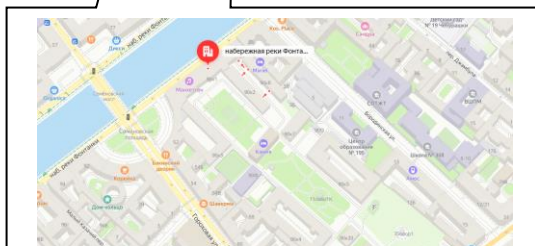


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001622:3026
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	9 287
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1803
Год последнего капитального ремонта ²	н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	4
Наличие подвала/цоколя ¹	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещений:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 90, корпус 1, литера А
Номер помещения	6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001622:3795
Общая площадь, кв. м	6,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Нет
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,45
Инженерные коммуникации ⁴	Электроснабжение
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 <https://gorod.gov.spb.ru/>

³ По данным Выписка из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Актам обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 24.03.2023



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.
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 Фонтанки, Гороховой ул., Бородинской ул., Загородным пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Семеновская площадь и Семеновский сквер, центр образования № 195, СПТЖТ, ВШПМ, Колледж культуры и искусства, Мегафакультет биотехнологий и низкотемпературных систем, детский сад № 19, № 135; школа № 308 Бунинский сквер, детская поликлиника № 12, кафе «Бакинский дворик», «Корейка», «Мангал и Гриль», «Фунт изюма», «Cos. 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. реки Фонтанки и Бородинской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,66 км до ст. м. «Звенигородская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Набережная реки Фонтанки» 0,24 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение троллейбуса № 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть 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 б/н от 24.03.2023,

на помещение 6-Н зарегистрированы следующие ограничения и обременения: Объект культурного наследия на основании Постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге», № 527, выдан 10.07.2001.

Согласно справке КГИОП № 01-43-5520/23-0-1 от 15.03.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 90, корпус 1, литера А относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Казармы местных войск».

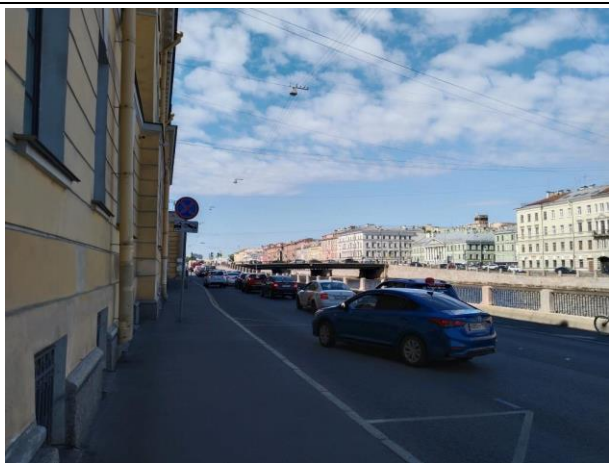
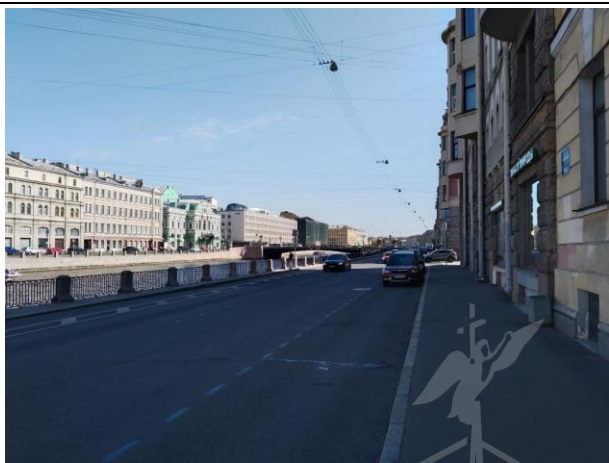
Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Согласно письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-117 от 20.01.2020 объект недвижимости, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 90, корпус 1, литера А, пом. 6-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1307-РЗ от 24.05.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 90, корпус 1, литера А, пом. 6-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы обременения:

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Главный корпус», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Казармы местных войск» охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 17.04.2020 № 07-19-143/20 (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».
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объектах, 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

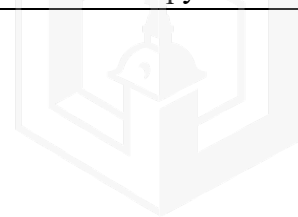




Фото 3

Адресный указатель



Фото 4

Въезд во двор



Фото 5

Двор

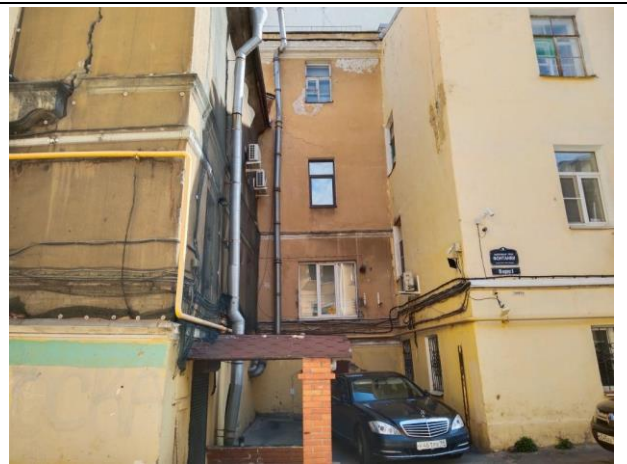


Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Отдельный вход со двора в помещение 5-Н



Фото 8

Вид помещения 6-Н





Фото 9

Вид помещения 6-Н



Фото 10

Вид помещения 6-Н



Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещений:

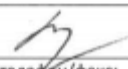
Акт контрольного осмотра помещений от «08» июня 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 90, корп. 1, литера. А, пом. 6-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.
6-Н	Подвал	6,8	не используется	неудовлетворительное	отдельный со двора	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

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 охраняемым 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 очистке 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 помещений складского назначения:

1. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение на расстоянии 0,66 км от ст. м. «Звенигородская»;
4. Вход в помещения – отдельный со двора;
5. Состояние помещений – неудовлетворительное;
6. Расположен в подвале;
7. Отсутствие оконных проемов;
8. Высота помещения 2,45 м;
9. Обеспеченность объекта только электроснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	280 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	41 176
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	233 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	34 314

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.

