

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 168, литера В, помещение 5-Н, общая площадь 30,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001609:1328, цокольный этаж; нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 168, литера В, помещение 6-Н, общая площадь 31,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001609:1329, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 02.06.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 168, литера В, помещения 5-Н, 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

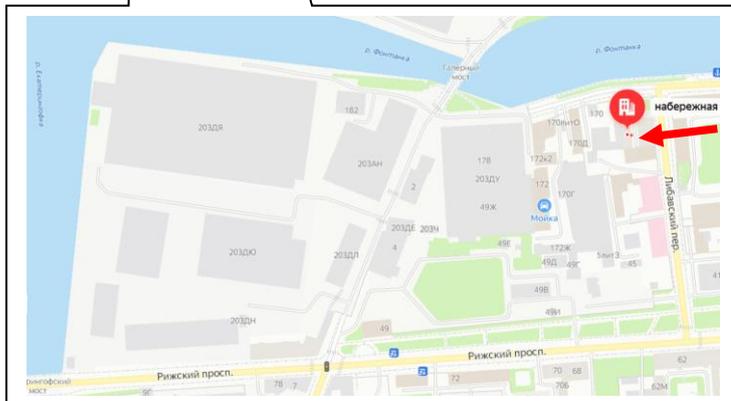
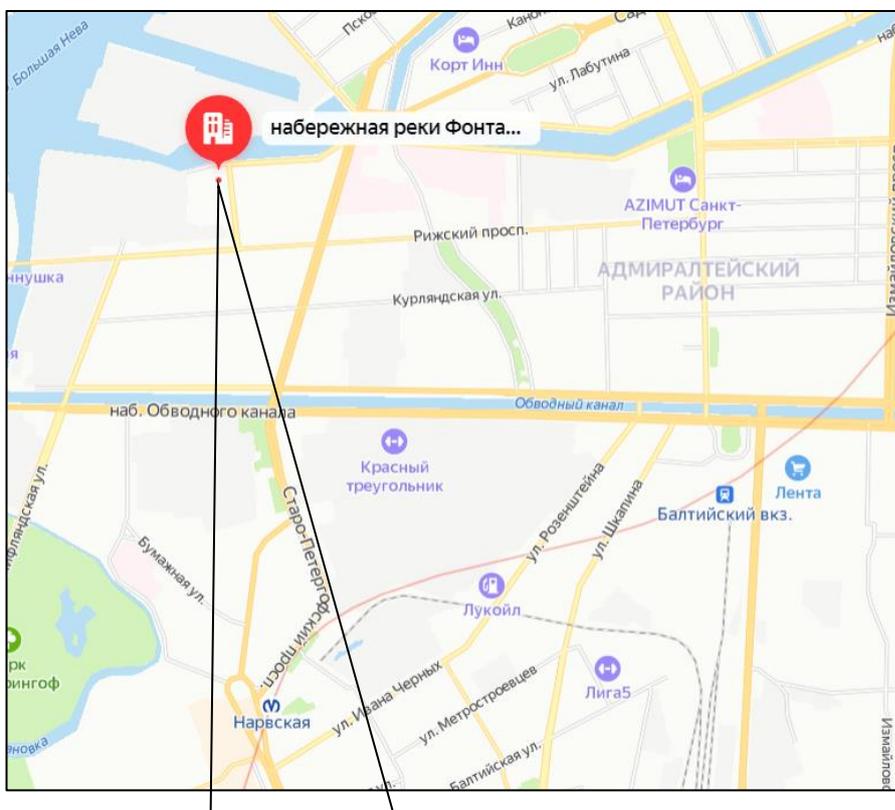
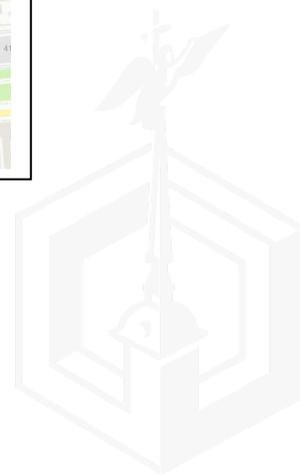


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001609:1318
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	483
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1907
Год последнего капитального ремонта ²	2008
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя ¹	Цоколь
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:

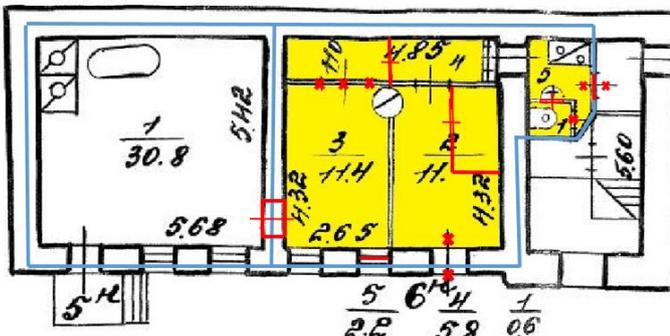
Вид объекта	Встроенное помещение	
Местоположение	г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 168, литера В	
Номер помещения	5-Н	6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001609:1328	78:32:0001609:1329
Общая площадь, кв. м	30,8	31,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь	
Состояние	Удовлетворительное	
Окна (количество, направленность)	2, во двор	2, во двор (1 окно заложено)
Вход	Отдельный со двора	Отдельный вход со двора заложено. Вход через пом. 5-Н
Высота пол – потолок, м ³	2,78	
Инженерные коммуникации ⁴	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение,

¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

² По данным <https://gorod.gov.spb.ru/>

³ По данным Выписок из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Актам обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 02.12.2022 (пом. 5-Н) и от 04.05.2023 (пом. 6-Н).

	водоснабжение и канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В стене между ч.п 1 пом. 5-Н и ч.п 3 пом. 6-Н оборудован дверной проем с дверью. Отдельный вход со двора в пом. 6-Н заложен, доступ в помещение 6-Н осуществляется только через смежное помещение 5-Н. В перегородке между ч.п 1 и ч.п 5 пом. 6-Н зашит дверной проем, оборудован новый дверной проем рядом. В ч.п 2 пом. 6-Н установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п в одной из вновь образованных ч.п оборудована душевая, установлено сантехническое оборудование (раковина). Оконный проем в ч.п 3 пом. 6-Н заложен. Перегородка с дверным проемом между ч.п 3 и ч.п 4 пом. 6-Н демонтирована, установлена новая перегородка с дверным проемом вглубь ч.п 4 пом. 6-Н. Заложен дверной проем между ч.п пом. 6-Н и ч.п б/н пом. 8-Н. Внешние границы помещения 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 Фонтанки, Либавским пер., Рижским пр., р. Фонтанка, р. Екатерингофка
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: завод «Адмиралтейские Верфи», СПб ГБУЗ Кожно-венерологический диспансер № 3, ГБУЗ ЛеноблЦентр, БЦ «Калинкин», Электрическая подстанция № 140, кафе «Lazzat», Центр паллиативной помощи № 1 хостел «Рижский 41в» 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 транспортом может быть охарактеризована как нормальная

удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Либавского пер.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,02 км до ст. м. «Нарвская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Рижский проспект / Старо-Петергофский проспект» 0,32. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 22, 43, 66, 71, 290.
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-001/2023-98059101 от 26.04.2023, на помещение 5-Н ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-98059133 от 26.04.2023, на помещение 6-Н ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-43-9663/23-0-1 от 17.04.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 168, литера В не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

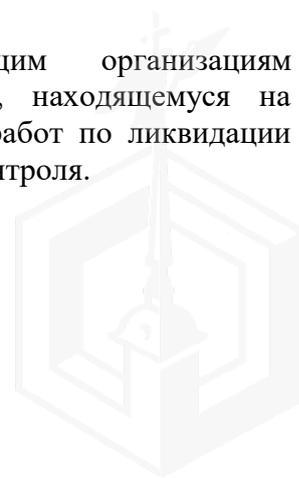
Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

Согласно письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1824 от 19.12.2022 объект недвижимости, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 168, лит. В, пом. 5-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-14661 от 27.12.2022 объект недвижимости, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 168, лит. В, пом. 6-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1258-РЗ от 17.05.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 168, литера В, пом. 5-Н, 6-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы 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 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	Фото 4
Адресный указатель	Въезд во двор
	
Фото 5	Фото 6
Двор	Фасад здания со двора





Фото 7

Отдельный вход со двора в помещение 5-Н



Фото 8

Окна помещений 5-Н, 6-Н



Фото 9

Вид помещений 5-Н, 6-Н



Фото 10

Вид помещений 5-Н, 6-Н



Фото 11

Вид помещений 5-Н, 6-Н



Фото 12

Вид помещений 5-Н, 6-Н





Фото 13

Вид помещений 5-Н, 6-Н



Фото 14

Вид помещений 5-Н, 6-Н



Фото 15

Вид помещений 5-Н, 6-Н



Фото 16

Вид помещений 5-Н, 6-Н



Фото 17

Вид помещений 5-Н, 6-Н



Фото 18

Вид помещений 5-Н, 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещений:

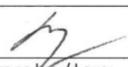
Акт контрольного осмотра помещений от «02» июня 2023 г.

1. Адрес объектов: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 168, литера. В, пом. 5-Н, 6-Н

2. Данные о помещениях:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
5-Н	Цоколь	30,8	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	-	-
6-Н	Цоколь	31,3	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора (заложено),	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В стене между ч.п 1 пом. 5-Н и ч.п 3 пом. 6-Н оборудован дверной проем с дверью. Отдельный вход со двора в пом. 6-Н заложен, доступ в помещение 6-Н осуществляется только через смежное помещение 5-Н. В перегородке между ч.п 1 и ч.п 5 пом. 6-Н зашит дверной проем, оборудован новый дверной проем рядом. В ч.п 2 пом. 6-Н установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п в одной из вновь образованных ч.п оборудована душевая, установлено сантехническое оборудование (раковина). Оконный проем в ч.п 3 пом. 6-Н заложен. Перегородка с дверным проемом между ч.п 3 и ч.п 4 пом. 6-Н демонтирована, установлена новая перегородка с дверным проемом вглубь ч.п 4 пом. 6-Н. Заложен дверной проем между ч.п пом. 6-Н и ч.п б/н пом. 8-Н.

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 помещений офисного назначения:

1. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение на расстоянии 2,02 км от ст. м. «Нарвская»;
4. Вход в помещения – отдельный со двора;
5. Состояние помещений – удовлетворительное;
6. Расположение на цокольном этаже;
7. Наличие оконных проемов, ориентированных во двор;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 260 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	68 599
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 550 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	57 166

В том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)
Нежилое помещение. расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 168, литера В, помещение 5-Н, общая площадь 30,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001609:1328, цокольный этаж	2 112 850	1 760 709
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 168, литера В, помещение 6-Н, общая площадь 31,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001609:1329, цокольный этаж	2 147 150	1 789 291

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.

