

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера В, помещение 13-Н, общая площадь 110,9 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001292:340, 1 этаж, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 22.06.2023.
- 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 В, помещение 13-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

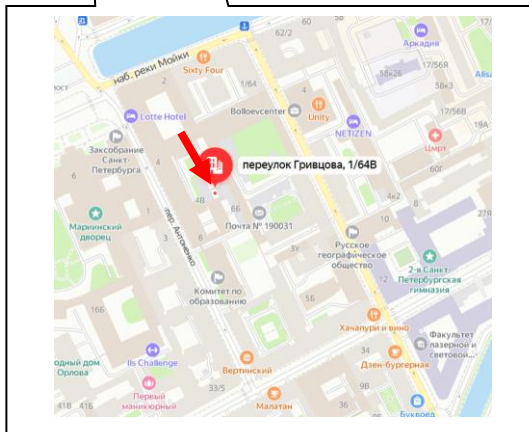
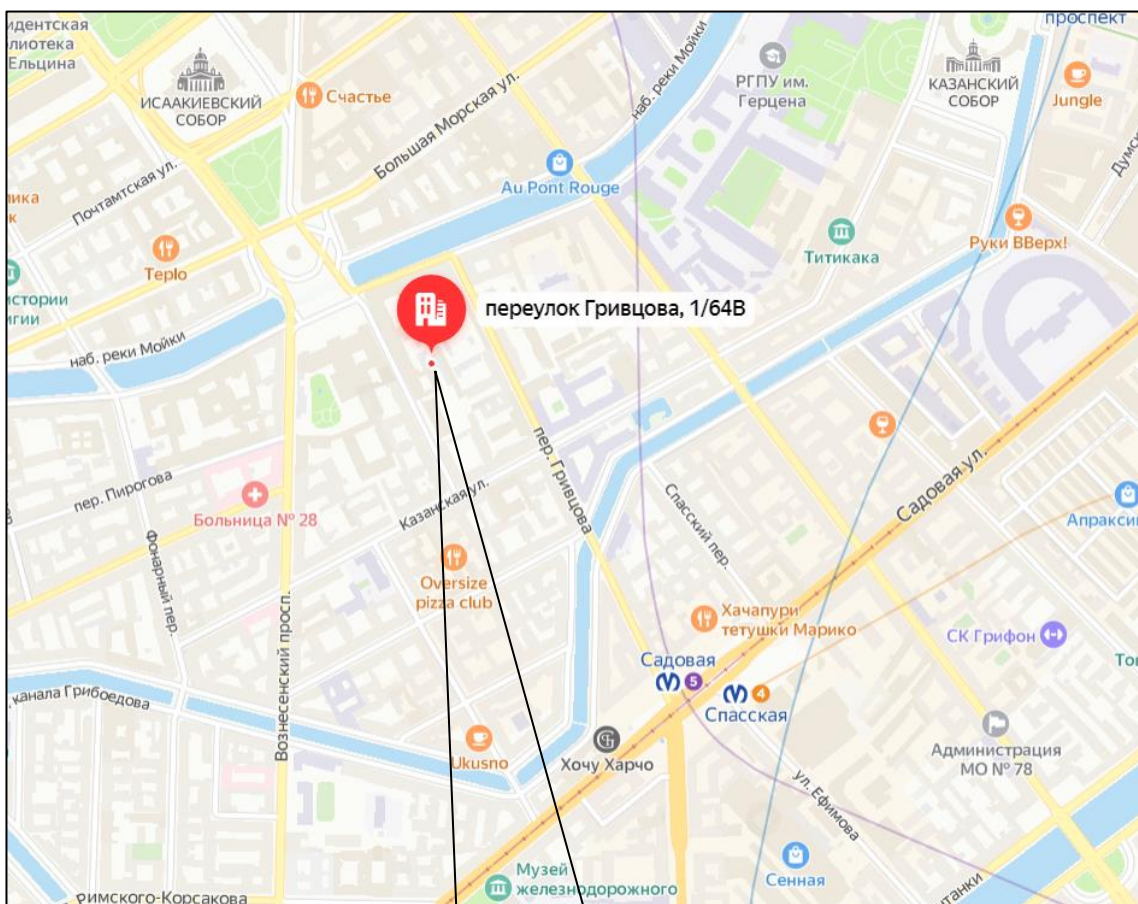


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

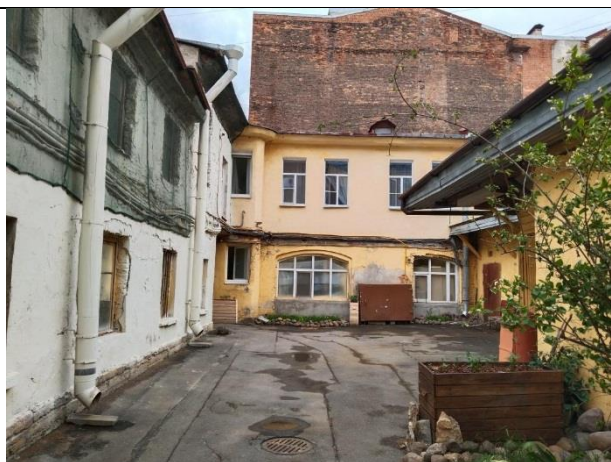


Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:32:0001292:18
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	359,7
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1917
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	3
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация (по данным визуального осмотра)

2.3. Описание встроенного помещения.

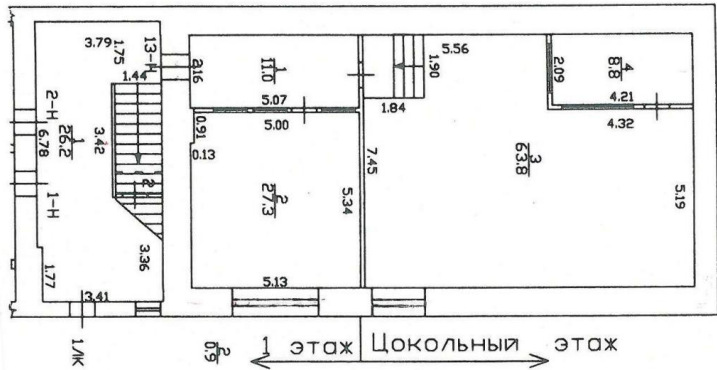
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера В, помещение 13-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001292:340
Общая площадь, кв. м	110,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	1, цокольный
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна – направленность во двор
Вход	Общий со двора ²
Высота пол – потолок, м	1 этаж – 2,45, цокольный этаж – 3,03/-0,76 (по данным плана)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение. Визуально выявлены элементы теплоснабжения ³
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена

¹ по данным <https://rosreestr.gov.ru>

² Проход ко входу в помещение ограничен, осуществляется через огороженную территорию, со стороны переуллка Гривцова.

³ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 18.01.2023. На дату осмотра теплоснабжение отключено.

относящегося к объекту	
Данные о перепланировках	Визуально перепланировки не выявлены. 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	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. Гривцова, Казанской ул., пер. Антоненко
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Мариинский дворец, сад Мариинского дворца, 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, Исаакиевский сквер, Исаакиевский собор, Русское географическое общество детский сад № 32, 2-я Санкт-Петербургская гимназия, комитет по образованию, социальной политике и отдел экономического развития, почта № 190031, hostels: «Арт Авеню», «Soul Kitchen», «Port Comfort», «Lotte Hotel» «Апартаменты А3», «Петерштадт», кафе: «ДЕД ХО», «Вертинский», «Старые кони», «Хачапури и вино», «Шумли», «Малтан», «Проект кофе», «Сюзор», «Джукито», аптека «Алоэ» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная 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. Антоненко и пер. Гривцова
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,78 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние 0,25 км до остановки общественного транспорта «Исаакиевская площадь». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 71
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть возможность подъезда легковых автомобилей. Доступ во двор ограничен осуществляется через

	огороженную территорию, со стороны переулка Гривцова.
--	---

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-4996605 от 12.01.2023, на рассматриваемое помещение ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-43-475/23-0-1 от 13.01.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера В, помещение 13-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ (32)) объектов культурного наследия.

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-14778 от 29.12.2022, объект недвижимости расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 1/64, лит. В, пом. 13-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 233-РЗ от 01.02.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера В, помещение 13-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

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Окна помещения 13-Н



Фото 8

Общий вход со двора





Фото 9

Вход в помещение 13-Н



Фото 10

Вид помещения 13-Н



Фото 11

Вид помещения 13-Н



Фото 12

Вид помещения 13-Н



Фото 13

Вид помещения 13-Н



Фото 14

Вид помещения 13-Н



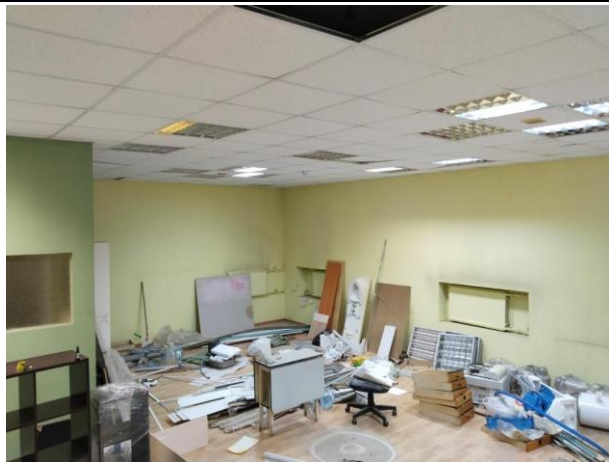


Фото 15

Вид помещения 13-Н



Фото 16

Вид помещения 13-Н

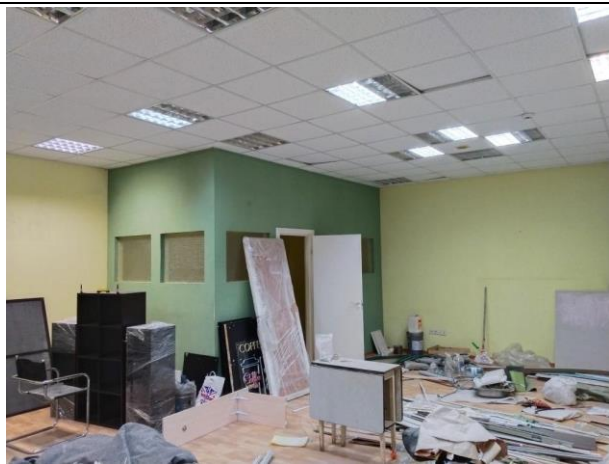


Фото 17

Вид помещения 13-Н



Фото 18

Вид помещения 13-Н



Фото 19

Вид помещения 13-Н



Фото 20

Вид помещения 13-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

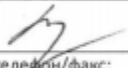
**Акт контрольного осмотра помещения
от «22» июня 2023 г.**

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера В, помещение 13-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.
13-Н	1 / цокольный	110,9	не используется	удовлетворительное	общий со двора	+	+	-	-

Визуально перепланировки не выявлены. 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, оснащён 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 осыпи штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и пола).

«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 пола).

«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. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение в нежилом здании;
4. Вход в помещение – общий со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 0,78 км от ст. м. «Садовая»
7. Расположение на 1 и цокольном этажах;
8. Кабинетная планировка;
9. Наличие оконных проемов, ориентированных во двор;
10. Обеспеченность объекта электроснабжением, 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	6 420 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	57 890
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 350 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	48 242

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.

