

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 60, литера А, помещение 13-Н, общая площадь 94,4 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001291:3207, подвал

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.10.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 60, литера А, помещение 13-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

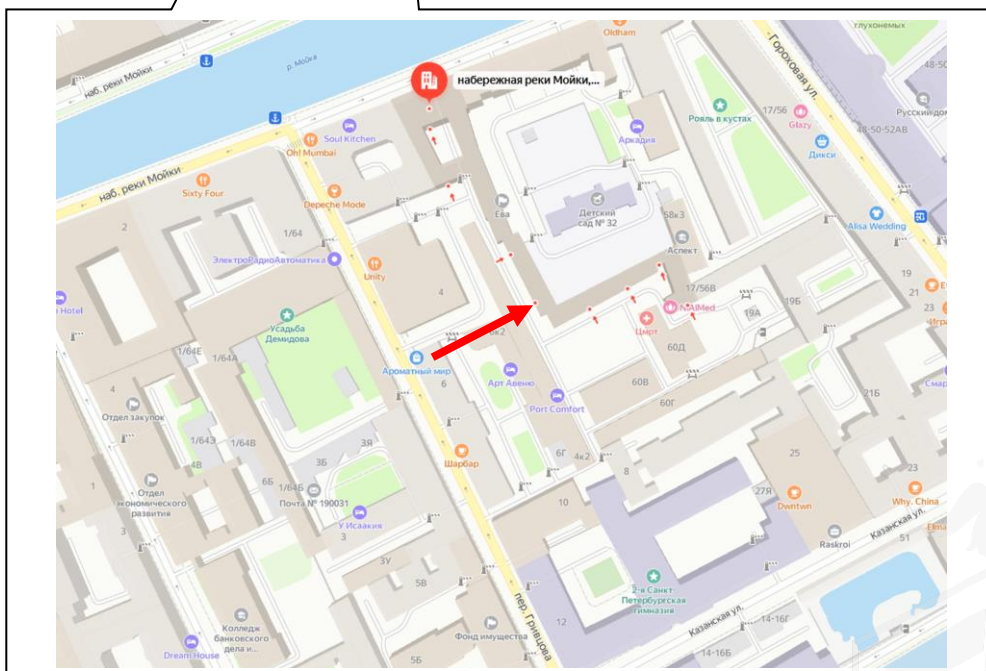
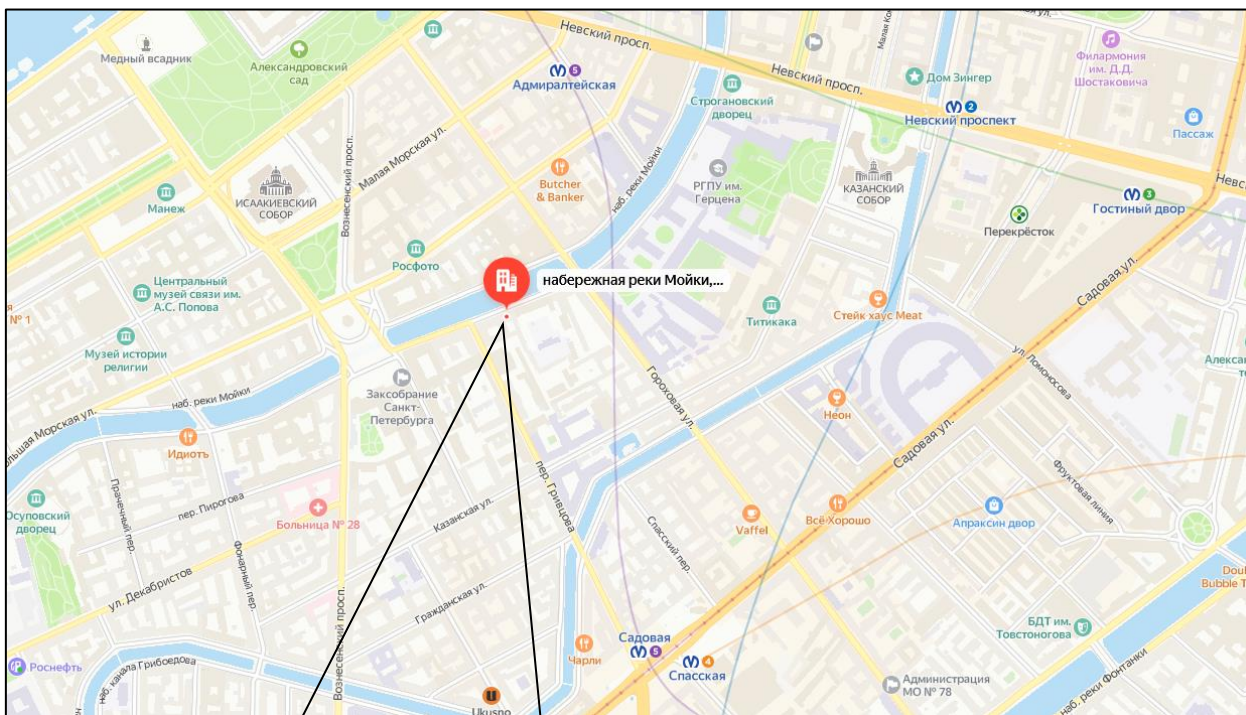


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001291:3007
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	5 401
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1847 (год проведения реконструкции – 1970)
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал
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, набережная реки Мойки, дом 60, литера А, помещение 13-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001291:3207
Общая площадь, кв. м	94,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	6, во двор (2 – защиты, 4 – оборудованы в результате перепланировки)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,65 / - 1,00
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴ . В помещении проходят транзитные трубы.

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

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

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 03.06.2022

Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – В ч. п 1, 2 оборудованы оконные проемы. – В ч.п. 3 оконные проемы зашиты/заложены. – В стене между ч.п 3 и ч.п 5 дверной проем заложен. – В ч.п. 5 оборудован оконный проем. – В ч.п 5 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая часть помещения. <p>Внешние границы объекта не изменены.</p>
План объекта оценки	<p>h = 2.65 - h = 1.00</p>

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 Мойки, пер. Гривцова, Казанской ул. и Гороховой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Законодательное собрание г. Санкт-Петербурга Российский государственный педагогический университет им. А.И. Герцена, детский сад № 32, Вторая Санкт-Петербургская гимназия, бизнес-центры «Bolloev Center», «Мариинский», продуктовые магазины «Ароматный мир», «Дикси», «РеалЪ», центр диагностики «Цмрт», отделение почты № 190031, гостиницы «Арт Авеню», «Аркадия», «Port Comfort», клиника косметологии «NiAlMed», Мариинский дворец, памятник Николаю I, Исаакиевский собор 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. Гривцова и наб. реки Мойки
Удаленность от ближайшей	0,85 км до ст. м. «Адмиралтейская»

станции метро, км.	
Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановок общественного транспорта «Исаакиевская площадь», «Большая Морская улица» около 0,3 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 71, троллейбуса № 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей ограничена шлагбаумом

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-75147981 от 18.05.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-18277/22-0-1 от 08.07.2022 объект по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, дом 60, литера А, (пом. 13-Н), не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ (32)) объектов культурного наследия.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-6524 от 10.06.2022 рассматриваемое помещение не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1788-РЗ от 18.07.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, дом 60, литера А, пом. 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

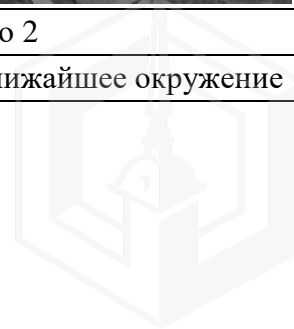




Фото 3

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 4

Фасад здания



Фото 5

Фасад здания со двора



Фото 6

Адресный указатель



Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Вход в помещение 13-Н





Фото 9

Окна помещения 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 «18» октября 2023 г.


1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 60, литера А, 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	подвал	94,4	не используется	удовлетворительное	общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч. п 1, 2 оборудованы оконные проемы. В ч.п. 3 оконные проемы зашиты/заложены. В стене между ч.п 3 и ч.п 5 дверной проем заложено. В ч.п. 5 оборудован оконный проем. В ч.п 5 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая часть помещения. Внешние границы объекта не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

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

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 в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение в подвале;
6. Расположение на расстоянии 0,85 км от ст. м. «Адмиралтейская»;
7. Кабинетная планировка;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, 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	5 970 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	63 242
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 975 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	52 701

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.

