

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 83,1 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001292:240, подвал**

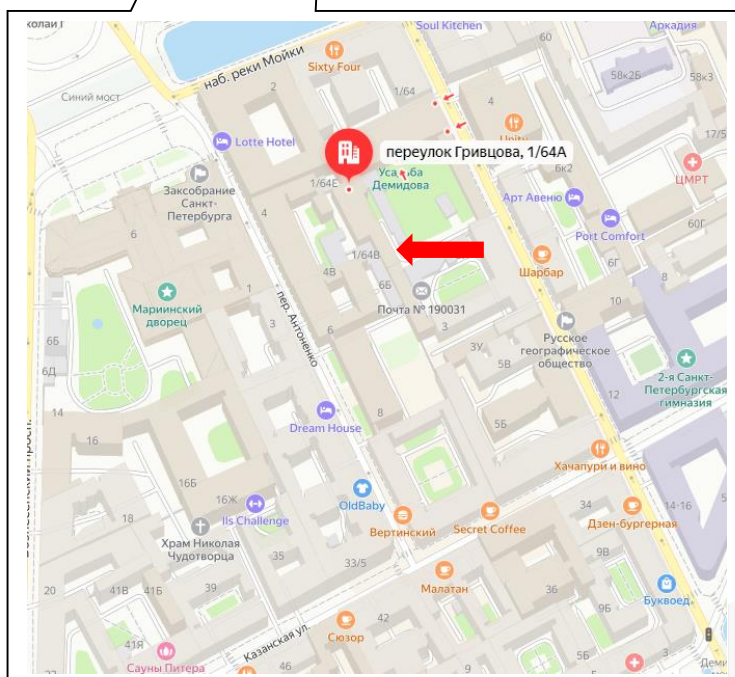
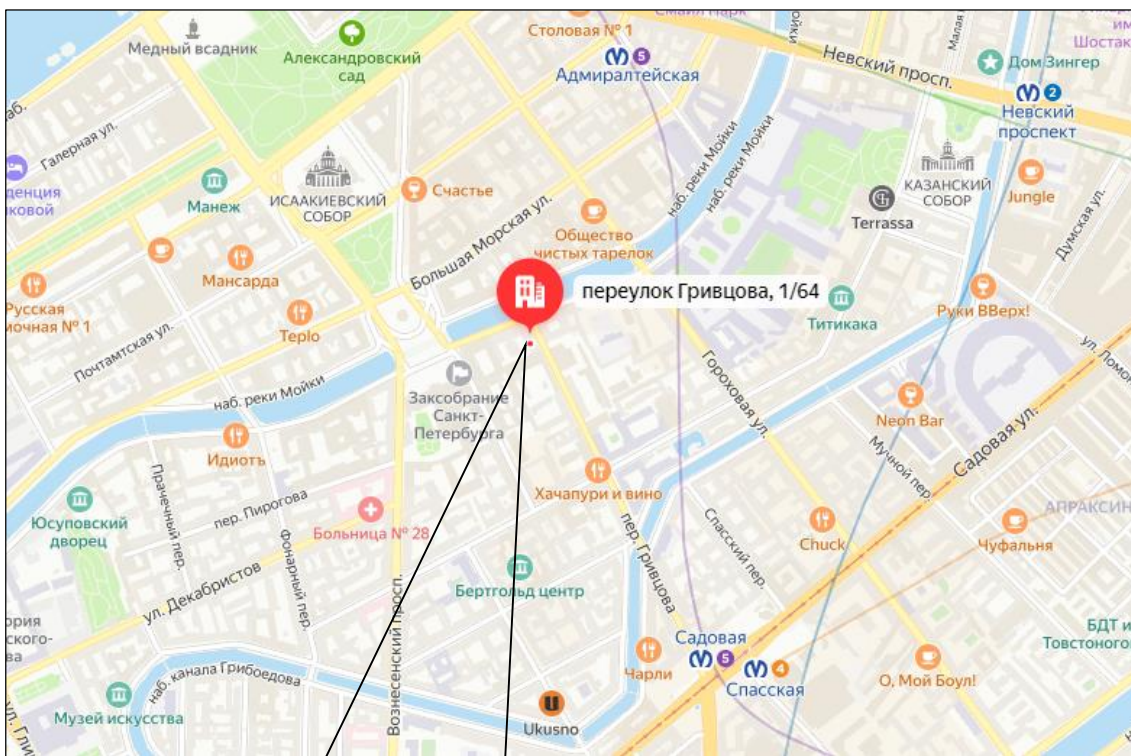
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.01.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

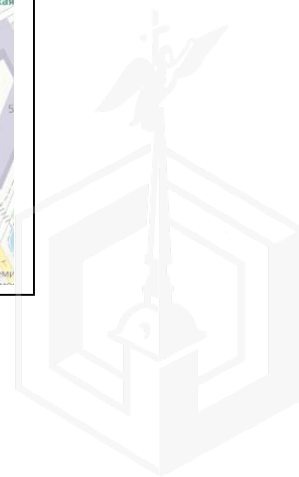
**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера А, помещение 6-Н.**

**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	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001292:15
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	15 374,5
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917 (данные <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> ) 1757-1759 гг., 1810-е гг., 1870-е гг. (данные паспорта культурного наследия)
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	9
Наличие подвала/цоколя <sup>1</sup>	Подвал/цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация

## 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 А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001292:240
Общая площадь, кв. м	83,1
Занимаемый объектом этаж или этажи <sup>3</sup>	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3, направленность во двор
Вход	Отдельный со двора <sup>4</sup>
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	2,3/2,0, заглубление -1,02/-1,17
Инженерные коммуникации <sup>5</sup>	Элементы электроснабжения и теплоснабжения. В помещении проходят транзитные трубы

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

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

<sup>3</sup> Согласно Выписке из ЕГРН

<sup>4</sup> Проход ко входу в помещение ограничен, осуществляется через огороженную территорию, со стороны переулка Гривцова.

<sup>5</sup> Наличие электроснабжения установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 20.03.2023. Согласно данным визуального осмотра также установлено наличие теплоснабжения. Таким образом, рассматриваемое помещение обеспечено элементами электроснабжения и теплоснабжения.

Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлена перепланировка: перегородка с дверным проемом между ч.п. № 3 и ч.п. № 4 демонтирована. 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	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном наб. реки Мойки, пер. Антоненко, Казанской ул. и пер. Гривцова.
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, хостелы: «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 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 пер. Гривцова.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,67 км до ст. м. «Садовая»

ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 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 и грузовых 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-001/2023-262468252 от 21.11.2023, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие ограничения прав и обременение: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Основание государственной регистрации: Постановление «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге», № 527, выдан 10.07.2001.

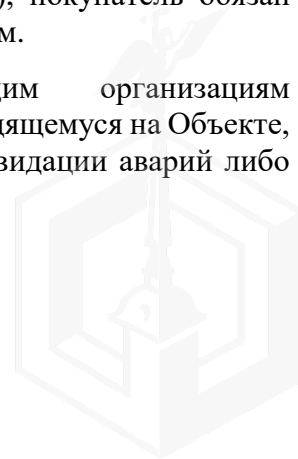
Согласно справке КГИОП № 07-1377/22-00-1 от 01.04.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера А, помещение 6-Н на основании постановления Правительства Российской Федерации "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге" от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Главный дом», входящего в состав ансамбля «Усадьба Демидовых».

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.

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-5681 от 23.05.2022, объект недвижимости расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера А, помещение 6-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3143-РЗ от 29.11.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера А, помещение 6-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы обременения:

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Главный дом», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Демидовых», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 01.04.2022 № 07-19-121/21 (далее — охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.
- Обязанность покупателя обеспечить 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

Окна помещения 6-Н



Фото 8

Отдельный вход со двора в помещение 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







Фото 13

Вид помещения 6-Н



Фото 14

Вид помещения 6-Н



Фото 15

Вид помещения 6-Н



Фото 16

Вид помещения 6-Н



Фото 17

Вид помещения 6-Н



Фото 18

Вид помещения 6-Н





Фото 19

Вид помещения 6-Н



Фото 20

Вид помещения 6-Н





## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «10» января 2024 г.

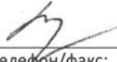
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 1/64, литера. А, пом. 6-Н

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.
6-Н	подвал	83,1	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлена перепланировка. Перегородка с дверным проемом между ч.п 3 и ч.п 4 демонтирована. Внешние границы помещения не изменены

В помещениях проходят транзитные трубы.

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

<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, 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 шпаклевка 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в подвале;
3. Вход в помещение – отдельный со двора<sup>6</sup>;
4. Расположение в многоквартирном жилом доме;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Наличие оконных проемов;
7. Высота потолка 2,3/2,0 м;
8. Расположение на расстоянии 0,67 км от ст. м. «Садовая»;
9. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения и теплоснабжения.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	46 931
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 250 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	39 110

В связи со сложной 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.

Существенное влияние на экономику в целом и рынок коммерческой недвижимости в частности оказывает частое повышение ЦБ РФ ключевой ставки. Повышение ключевой ставки приводит к увеличению процентных ставок по ипотечным кредитам и другим кредитным продуктам, что означает большие затраты для покупателей недвижимости. Повышение доходности облигаций и ставок по депозитам дает возможность инвесторам уходить с рынка недвижимости, вкладываясь с меньшими рисками в финансовые активы (вклады, депозиты, ОФЗ и т.п.).

Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

<sup>6</sup> Проход ко входу в помещение ограничен, осуществляется через огороженную территорию, со стороны переулка Гривцова

