

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 121, литера. А, пом. 14-Н, общая площадь 64,3 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001061:1608, мансарда

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.04.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 121, литера. А, пом. 14-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

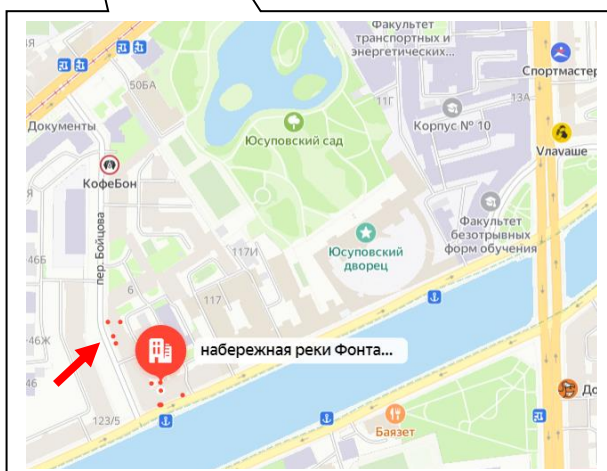
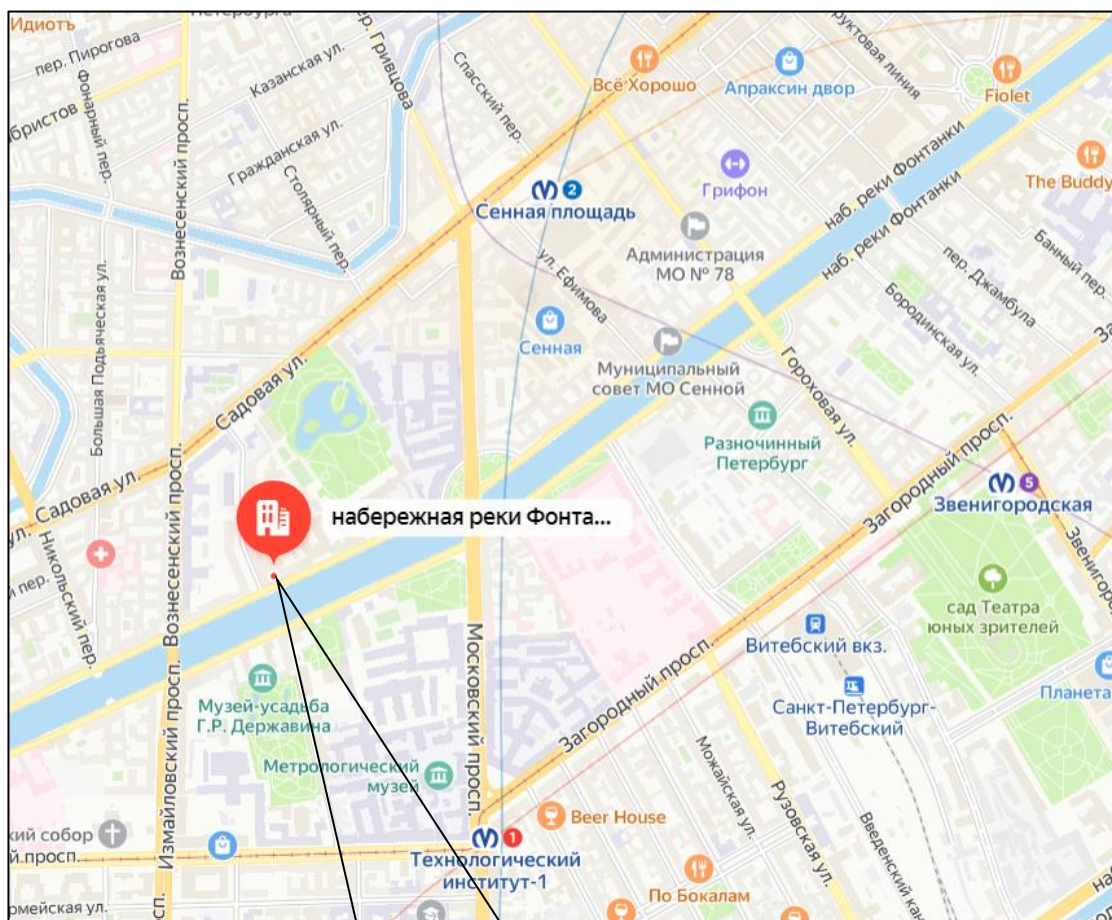


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Общий с улицы, общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001061:1037
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	12 801,2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1913
Год последнего капитального ремонта ²	2018
Этажность (в том числе подземная) ¹	9
Наличие подвала/цоколя	1
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа ²	Мансарда
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 121, литера. А, пом. 14-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001061:1608
Общая площадь, кв. м	64,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Мансарда
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	7 окон, направленность на улицу
Вход	Общий с улицы, общий со двора
Наличие лифта ³	Лифт в парадной, в котором расположено пом. 14-Н имеется. Подъем лифта осуществляется только до последнего жилого этажа (мансарда не включена). Доступ на мансардный этаж осуществляется по лестнице.
Высота пол – потолок, м ⁴	4,8

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

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

³ По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru> лифт отключен, и с 31.01.2024 по 27.12.2024 находится на ремонте.

⁴ По данным Выписки из ЕГРН.

Инженерные коммуникации ⁵	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, элементы газоснабжения
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 перегородке между ч.п 3 и ч.п 4 оборудован дверной проем, установлена дверь. Дверной проем между ч.п 4 и ч.п 5 зашит. Зашит дверной проем из ч.п 6 на лестничную клетку. 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, расположено в квартале, ограниченном наб. реки Фонтанки, пер. Бойцова, Московским пр. Садовой ул.,
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школы №№ 229, 241, 280, детский сад № 27, Санкт-Петербургский государственный университет промышленных технологий и дизайна, Юсуповский сад, Юсуповский дворец, Спортивная школа олимпийского резерва № 1, ПГУПС, общежитие, банк ВТБ, СПб ГКУ Имушество Санкт-Петербурга агентство имущественных отношений Восточного направления, Центральный музей железнодорожного транспорта Российской Федерации, гостиница «Гостевой Дом на Садовой», магазины «Пятерочка», «Дикси», «Продукты», «ВкусВилл», «Магнит», кафе/рестораны «Тоскана гриль», «Killfish», «КофеБон», «РоялПицца», аптеки «Невис», «ПетФарм» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным

⁵ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имушество Санкт-Петербурга» от 22.02.2024. Элементы газоснабжения выявлены в результате визуального осмотра.

	транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны пер. Бойцова
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,89 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Вознесенский проспект / Юсуповский сад» 0,41 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 49, 50, 70, 181, 262 и троллейбуса № 12, трамвая № 3А.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор осуществляется через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-47770890 от 15.02.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

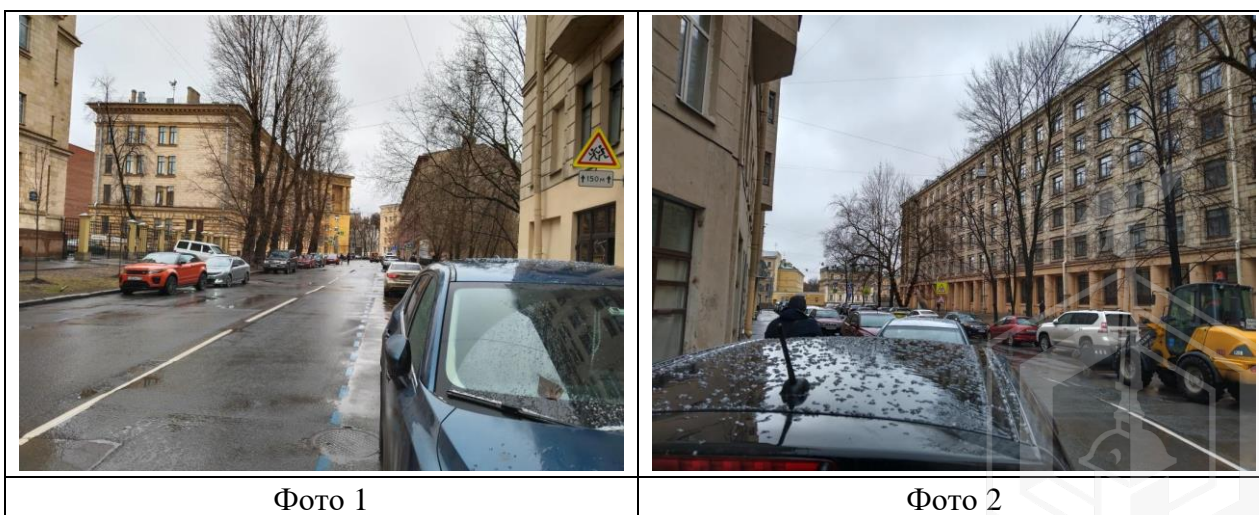
Согласно справке КГИОП № 01-43-3498/24-0-1 от 16.02.2024, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 121, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 672-РЗ от 25.03.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 121, литера. А, ном. 14-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:








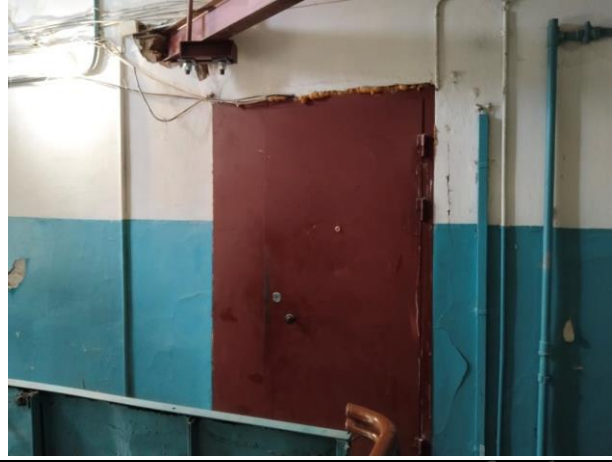
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение (пер. Бойцова)</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение (пер. Бойцова)</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение (наб. реки Фонтанки)</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение (наб. реки Фонтанки)</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Фасад здания</p>	<p>Адресный указатель</p>
	
<p>Фото 7</p>	<p>Фото 8</p>
<p>Общий вход с улицы</p>	<p>Вход в помещение 14-Н</p>





Фото 9

Вид помещения 14-Н



Фото 10

Вид помещения 14-Н



Фото 11

Вид помещения 14-Н



Фото 12

Вид помещения 14-Н



Фото 13

Вид помещения 14-Н



Фото 14

Вид помещения 14-Н





Фото 15

Вид помещения 14-Н



Фото 16

Вид помещения 14-Н



Фото 17

Вид помещения 14-Н

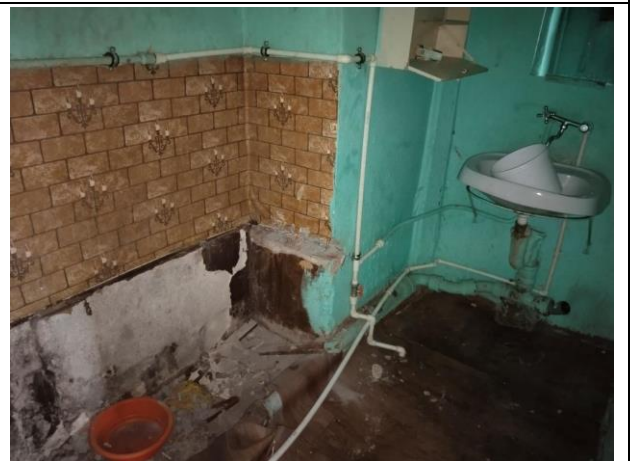


Фото 18

Вид помещения 14-Н



Фото 19

Вид помещения 14-Н



Фото 20

Вид помещения 14-Н





Фото 21

Вид помещения 14-Н



Фото 22

Вид помещения 14-Н



Фото 23

Вид помещения 14-Н



Фото 24

Вид из окна



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «03 апреля 2024 г.

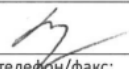
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 121, литера. А, пом. 14-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение				
						Эл.	От.	Вод.	Кан.	Газ
14-Н	Мансарда	64,3	Не используется	Удовлетворительное	Общий с улицы, общий со двора	+	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В перегородке между ч.п 3 и ч.п 4 оборудован дверной проем, установлена дверь. Дверной проем между ч.п 4 и ч.п 5 зашит. Зашит дверной проем из ч.п 6 на лестничную клетку.

Внешние границы помещения 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, 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 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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – общий с улицы, общий со двора;
4. Наличие оконных проемов;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение в мансарде;
7. Расположение на расстоянии 0,89 км до ст. м. «Садовая»;
8. Кабинетная планировка;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением, элементами газоснабжения.

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	8 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	127 527
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 833 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	106 273

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.

