Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 155, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 7,8 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001718:3370, 1 этаж

1. Данные об отчете:

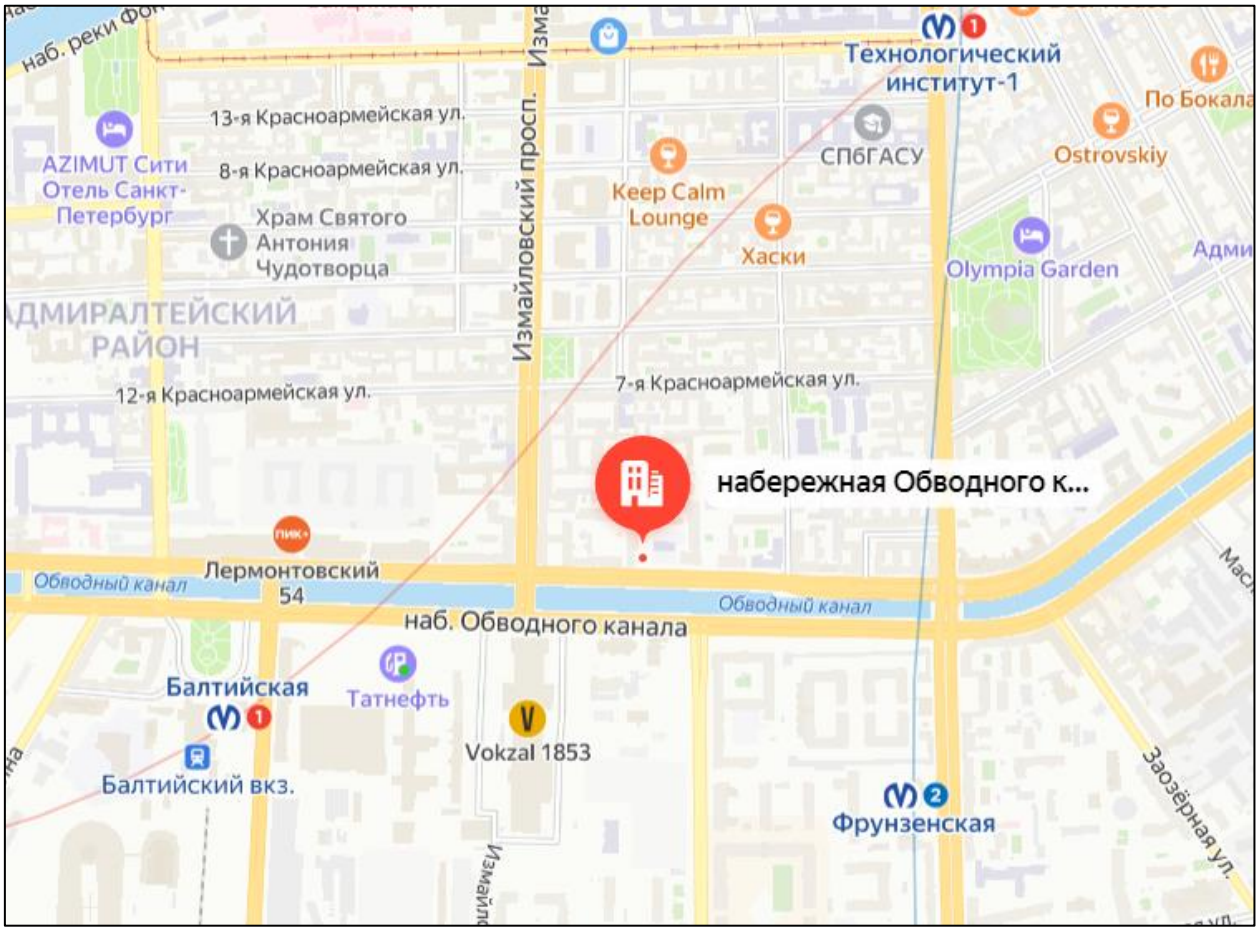
1.1. Дата проведения оценки: 21.05.2023.

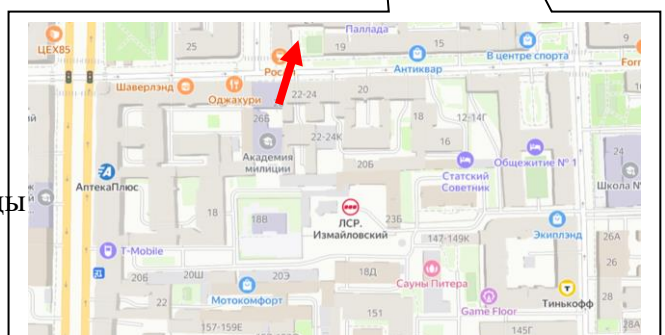
1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 155, литера. А, пом. 3-Н**.**

2.1. Карта местоположения объекта:





– общий с улицы

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

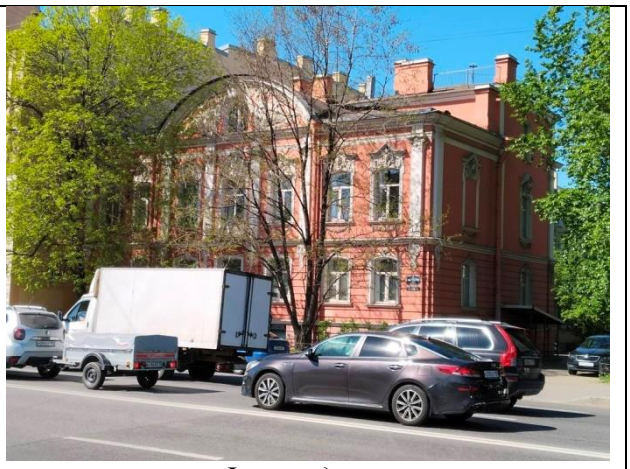


Фото здания

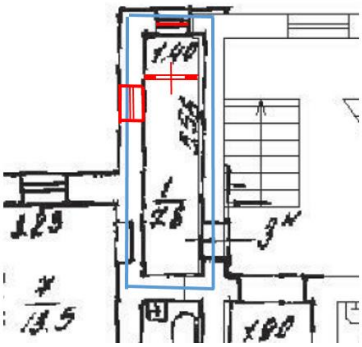
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001718:3002
Материал[1]	Кирпичный
Общая площадь, кв. м[1]	649,7
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки[1]	1849
Год последнего капитального ремонта[2]	2012
Этажность (в том числе подземная)[1]	4
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие 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	Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 155, литера. А, пом. 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001718:3370
Общая площадь, кв. м	7,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор
Вход	Общий с улицы
Высота пол – потолок, м	3,05
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация[3]
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

[1] По данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
[2] По данным сайта https://gorod.gov.spb.ru
[3] Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 25.01.2024.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч. п. 1 установлена перегородка с дверью, образована новая часть помещения, оборудован санузел; оконный проем в ч. п. 1 заложен, оборудован новый оконный проем в другом месте. 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. Обводного Канала, Измайловским пр., 7-й Красноармейской ул., ул. Егорова.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ТЦ «Варшавский экспресс», гипермаркет «Лента», школа № 564, детские сады №№ 118, 145, гостиницы «Статский Советник», «Паллада», «Rotas», магазины «Пятерочка», «Дикси», «Магнит», Санкт-Петербургская академия милиции имени Н. А. Щёлокова, СПбГЭУ, Общежитие № 1 ПГУПС, кафе/рестораны; «Оджахури», «Чито-Гврито», «Авеню 55», СПбГУ, колледж физической культуры и спорта, экономики и технологии 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 транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны наб. Обводного Канала
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,79 км до ст. м. «Фрунзенская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Набережная Обводного Канала» 0,28 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 71.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей.

2.3.3. Обременения объекта:

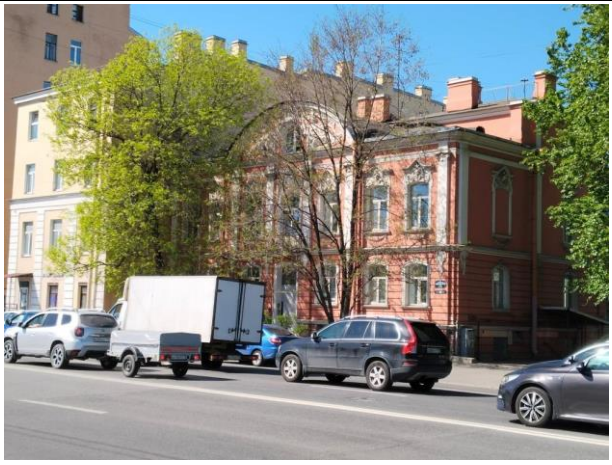
Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-30687571 от 31.01.2024, на рассматриваемое помещение зарегистрировано ограничение прав и обременение: объект культурного наследия, государственная регистрация № 78:32:0001718:3370-78/011/2023-2 от 25.01.2023, на основании распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга, № 10-22, выдан 21.07.2009.

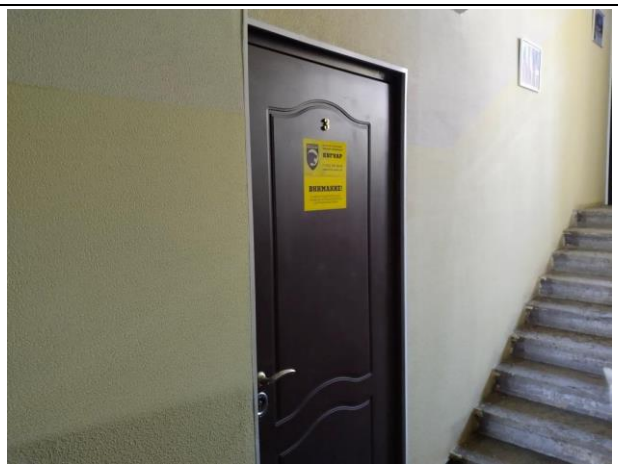
Согласно справке КГИОП № 01-43-2094/24-0-1 от 22.02.2024, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 155, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Т. Дылева (с палисадником)», утвержденного распоряжением КГИОП от 29.08.2017 № 07-19-321/17.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 824-РЗ от 11.04.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 155, литера А, пом. 3-Н , на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

– Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Особняк Т.Дылева (с палисадником)», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 29.08.2017 № 07-19-321/17 (далее – охранное обязательство), в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством. Российской Федерации».

2.3.4. Фотографии объекта:

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 1</td><td>Фото 2</td></tr>
<tr><td>Подъездные пути и ближайшее окружение</td><td>Подъездные пути и ближайшее окружение</td></tr>
<tr><td></td><td>
</td></tr>
<tr><td>Фото 3</td><td>Фото 4</td></tr>
<tr><td>Фасад здания</td><td>Адресный указатель</td></tr>
</table>

	
Фото 5	Фото 6
Общий вход с улицы	Вход в помещение3-Н

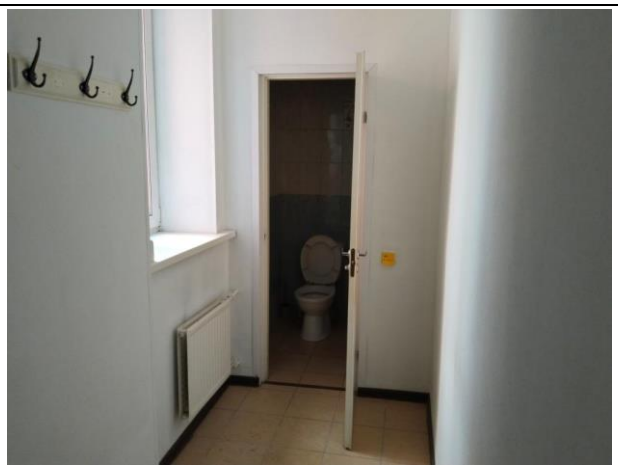



Фото 7	Фото 8
Вид помещения 3-Н	Вид помещения 3-Н
	
Фото 9	Фото 10
Вид помещения 3-Н	Вид помещения 3-Н

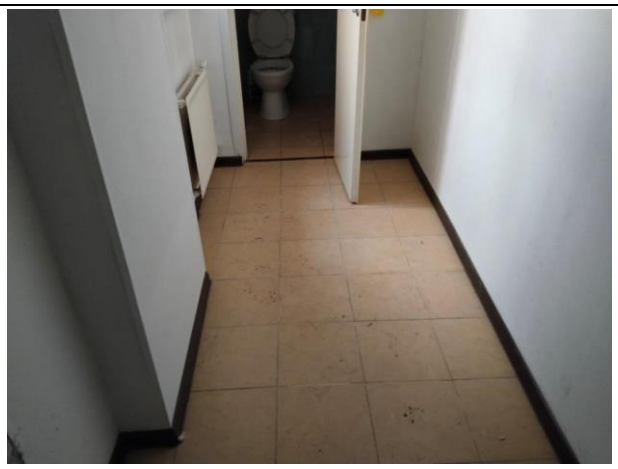
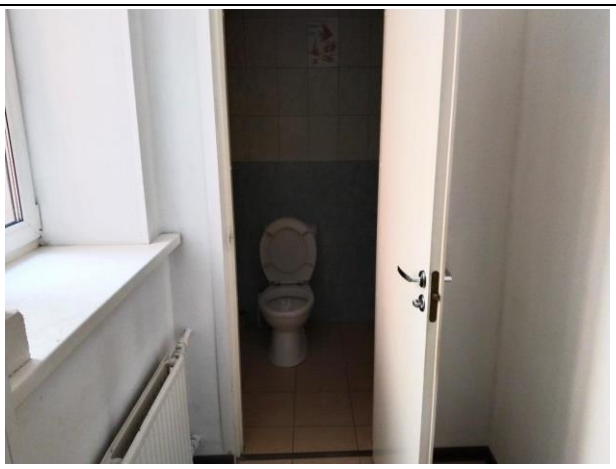
	

Фото 11	Фото 12
Вид помещения 3-Н	Вид помещения 3-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений
от «21» мая 2024 г.

1. Адрес объекта: **Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 155, литера. А, пом. 3-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.
3-Н	1	7,8	Не используется	Нормальное	Общий с улицы	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: В ч. п. 1 установлена перегородка с дверью, образована новая часть помещения, оборудован санузел. Оконный проем в ч. п. 1 заложен, оборудован новый оконный проем в другом месте

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 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 (мелки 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 заполнений 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. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – общий с улицы
5. Состояние помещения – нормальное;
6. Расположение на расстоянии 0,79 км от ст. м. «Фрунзенская»
7. Кабинетная планировка;
8. Наличие оконного проема;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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)	1 340 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	171 795
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 116 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	143 162

В связи со сложной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводится 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.