

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 168, литера. В, пом. 8-Н, общая площадь 49,2 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001609:1331, цокольный этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 04.06.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 168, литера. В, пом. 8-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

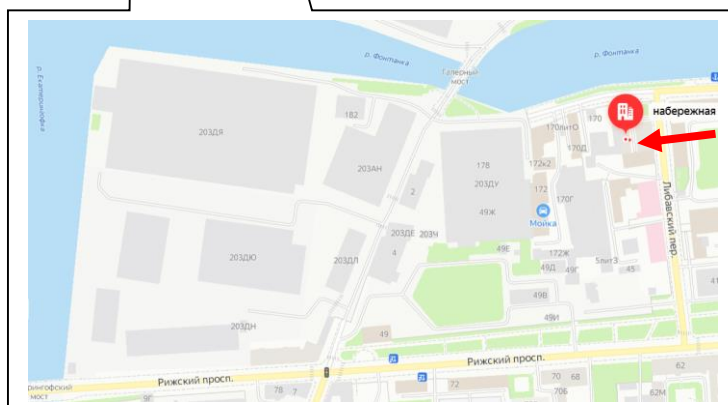
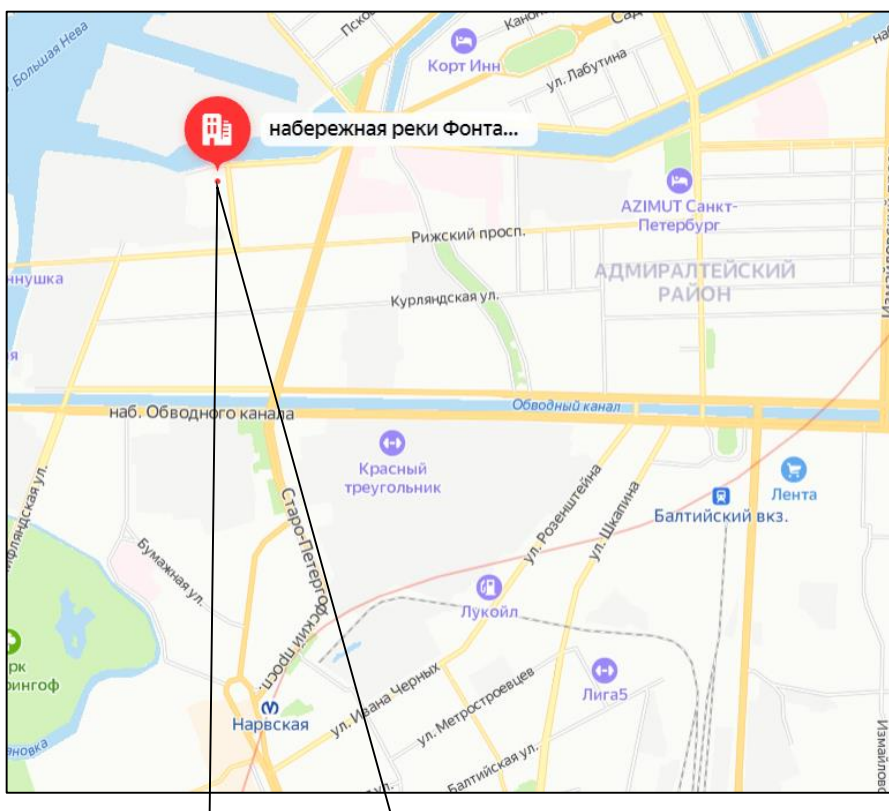


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001609:1318
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	483
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1907
Год последнего капитального ремонта ²	2008
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя ¹	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещений:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 168, литера В
Номер помещения	8-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001609:1331
Общая площадь, кв. м	49,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3, во двор (заложены)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,78 / -h 0.65
Инженерные коммуникации ⁴	Электроснабжение, теплоснабжение
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 <https://gorod.gov.spb.ru/>

³ По данным Выписок из ЕГРН № КУВИ-001/2024-111353389 от 19.04.2024

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 26.04.2024.



Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Оконные проемы в ч. п. № 1 заложены; – Дверной проем между ч. п. 1 пом. 8-Н и ч. п. б/н заложен. <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
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. реки Фонтанки, Либавским пер., Рижским пр., р. Фонтанка, р. Екатерингофка
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: завод «Адмиралтейские Верфи», СПб ГБУЗ Кожно-венерологический диспансер № 3, ГБУЗ ЛеноблЦентр, БЦ «Калинкин», Электрическая подстанция № 140, кафе «Lazzat», Центр паллиативной помощи № 1 hostel «Рижский 41в» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная (платная) 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 Либавского пер.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,02 км до ст. м. «Нарвская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Рижский проспект / Старо-Петергофский проспект» 0,32. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 22, 43, 66, 71, 290.
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-001/2024-111353389 от 19.04.2024, ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-43-9569/24-0-1 от 22.04.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 168, литера В 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 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

Согласно письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-38327 от 29.11.2021 объект недвижимости, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 168, лит. В, пом. 8-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1048-РЗ от 07.05.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 168, литера В, пом. 8-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы 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 Объектах, 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
Адресный указатель	Въезд во двор



Фото 5

Двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Отдельный вход со двора в помещение 8-Н



Фото 8

Заложенные окна помещения 8-Н



Фото 9

Вид помещения 8-Н



Фото 10

Вид помещения 8-Н





Фото 11

Вид помещения 8-Н



Фото 12

Вид помещения 8-Н



Фото 13

Заложенный дверной проем



Фото 14

Заложенные оконные проемы



Фото 15

Вид помещения 8-Н



Фото 16

Вид помещения 8-Н



2.3.5. Акт осмотра помещений:

Акт контрольного осмотра помещений от «04 июня» 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 168, литера. В, пом. 8-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.
8-Н	Мансарда	49,2	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Оконные проемы в ч. п. № 1 заложены
- Дверной проем между ч. п. 1 пом. 8-Н и ч. п. б/н заложен.

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидья А.В.
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 охранными устройствами, 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 перегородки с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия); следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и впадины; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установок 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 перекрытия; опадание 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 заклеивке 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 установок 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 помещений складского назначения:

1. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение на расстоянии 2,02 км от ст. м. «Нарвская»;
4. Вход в помещения – отдельный со двора;
5. Состояние помещений – удовлетворительное;
6. Расположение на цокольном этаже;
7. Оконные проемы заложены;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением и теплоснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 250 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	45 732
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 875 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	38 110

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.

