

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 129, литера. А, пом. 61-Н, общая площадь 38,4 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001063:717, 1 этаж**

**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.12.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 129, литера. А, пом. 61-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**

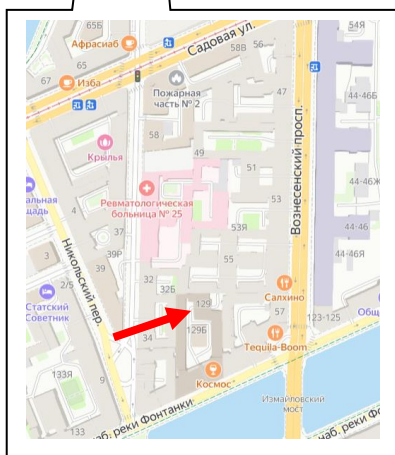
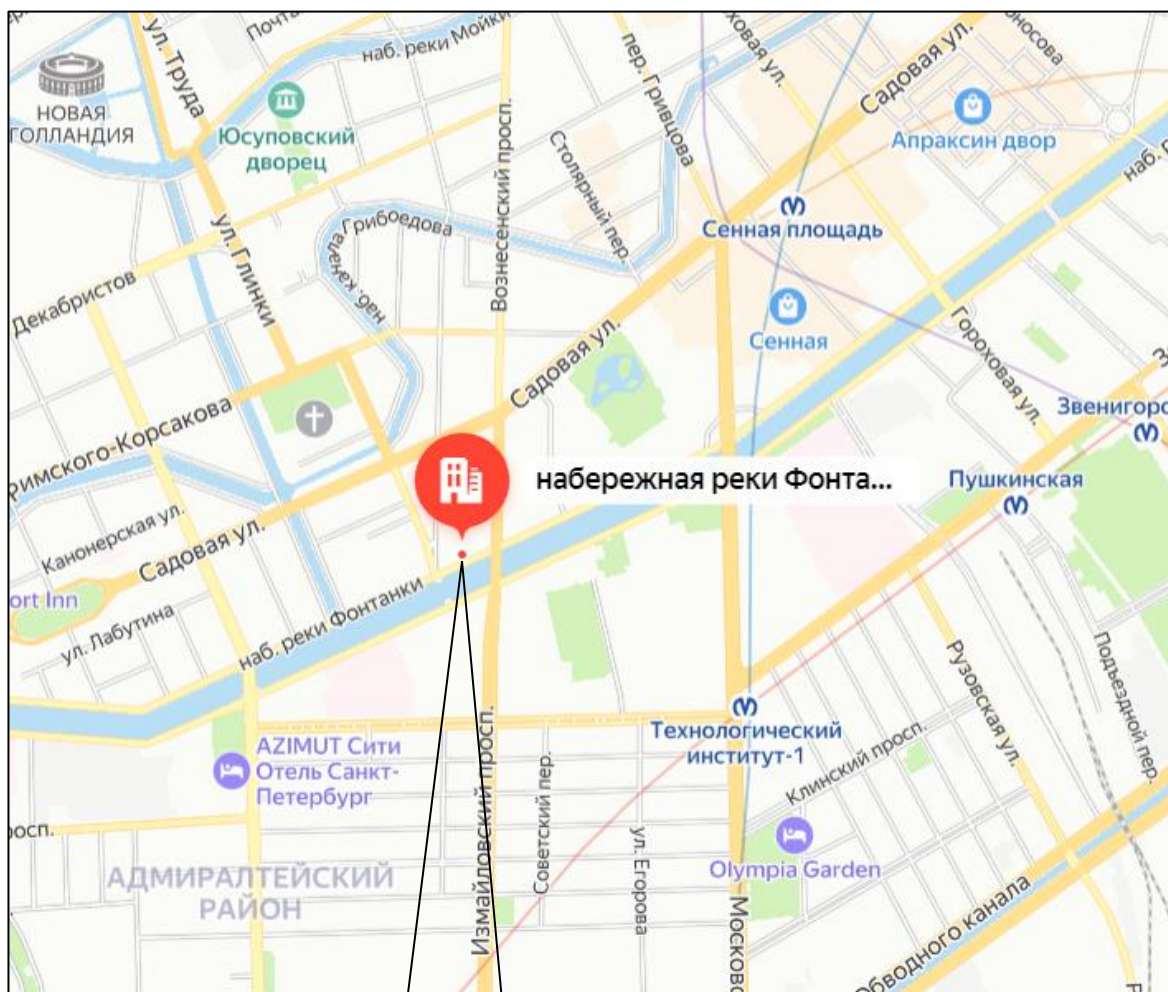


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Общий со двора



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001063:17
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	8 115,1
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1858
Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>	Н/д
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	7
Наличие подвала/цоколя	1
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения.

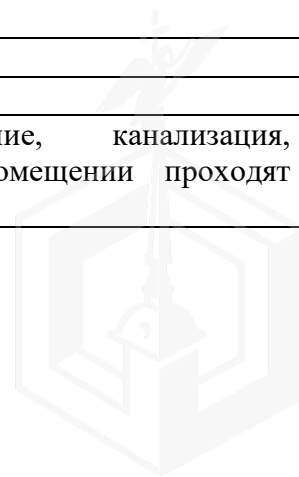
### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 129, литера. А, пом. 61-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001063:717
Общая площадь, кв. м	38,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Неудовлетворительное, напольное покрытие в помещении неудовлетворительном состоянии.
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	3,53
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, элементы теплоснабжения <sup>4</sup> . 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> По данным Протокола № 20 от 17.08.2021.



Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>При проведении осмотра оценщик не смог попасть внутрь помещения. Фотографии помещения сделаны через окно.</p> <p>Состоянии помещения и его характеристики приняты на основании данного осмотра, а так же ранее проведенного полноценного осмотра с доступом внутрь этого помещения от 07.06.2024.</p> <p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: перегородки с дверными проемами между ч.п 1-6 демонтированы.</p> <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 находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном наб. Реки Фонтанки, Вознесенским пр., Садовой ул., Большой Подъяческой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: клиническая ревматологическая больница № 25, Никольский рынок, СПбГУПТД, школы №№ 229, 280, 241, Российский государственный педагогический университет им. А. И. Герцена, пожарная часть № 2, Никольский морской собор, Никольская площадь, гостиницы «Неотель127», «Laika», «Статский Советник», «Амарант», банкомат банка ВТБ, медцентр «Феникс-Орто», пункты выдачи «Яндекс Маркет», «Ozon», 2 отдел полиции УМВД России по Адмиралтейскому району города Санкт-Петербурга, магазины «Пятерочка», «Дикси», отделение банка «Почта Банк», кафе/рестораны: «The Top Lounge», «Самон cafe», «Бербер», «Космос Lounge» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки

<sup>4</sup> Наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 15.05.2024. Наличие элементов теплоснабжения установлено согласно данным визуального осмотра.

Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобилем транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны наб. Реки Фонтанки
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,13 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановок общественного транспорта «Садовая улица» и «Ново-Никольский мост» около 0,43 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 49, 50, 181, 262, трамваев №№ 3, 16, троллейбуса № 12.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ 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-001/2024-124872680 от 06.05.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-10813/24-0-1 от 07.05.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 129, 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 № 1257-РЗ от 31.05.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 129, литера. А, пом. 61-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

### 2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Вход в помещение пом. 61-Н





Фото 9

Оконный проем пом. 61-Н



Фото 10

Вид помещения 61-Н



Фото 11

Вид помещения 61-Н



Фото 12

Вид помещения 61-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «17» декабря 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 129, литера. А, пом. 61-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.
61-Н	1	38,4	Не используется	Неудовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

При проведении осмотра оценщик не смог попасть внутрь помещения. Фотографии помещения сделаны через окно.


Состоянии помещения и его характеристики приняты на основании данного осмотра, а так же ранее проведенного полноценного осмотра с доступом внутрь этого помещения от 07.06.2024.

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: Перегородки с дверными проемами между ч.п 1-6 демонтированы.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

Напольное покрытие в помещении неудовлетворительном состоянии.

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 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. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения – неудовлетворительное (при проведении осмотра оценщик не смог попасть внутрь помещения. Состоянии помещения и его характеристики приняты на основании данного осмотра, а так же ранее проведенного полноценного осмотра с доступом внутрь этого помещения от 07.06.2024.);
4. Кабинетная планировка;
5. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
6. Высота потолков – 3,53 м;
7. Наличие оконного проема;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, элементами теплоснабжения.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 880 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	127 083
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 066 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	105 903

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.

