

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 113, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 12,7 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001250:2423, 1 этаж**

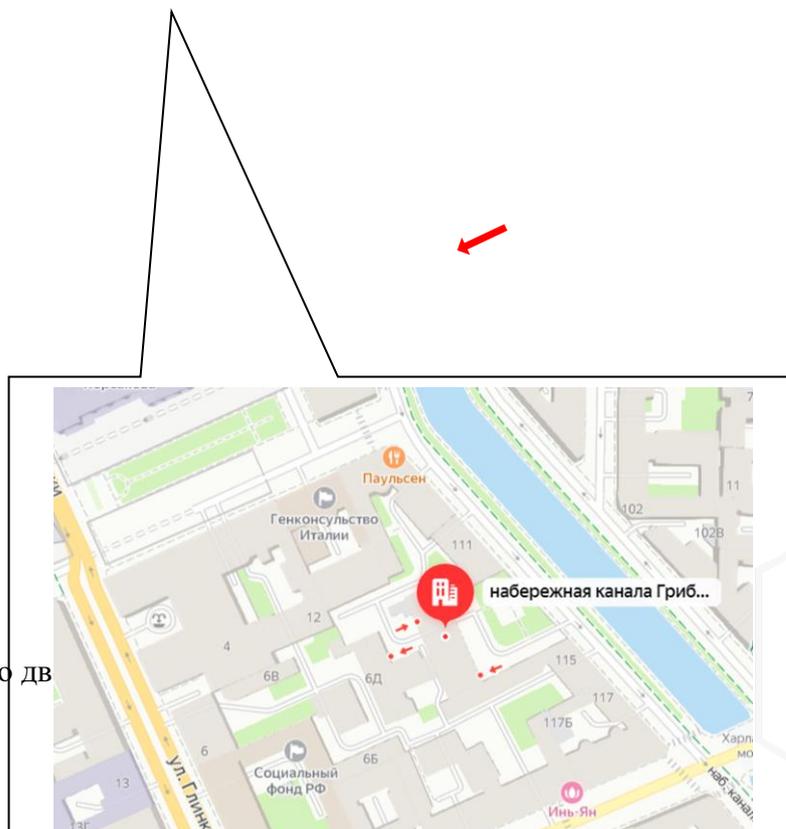
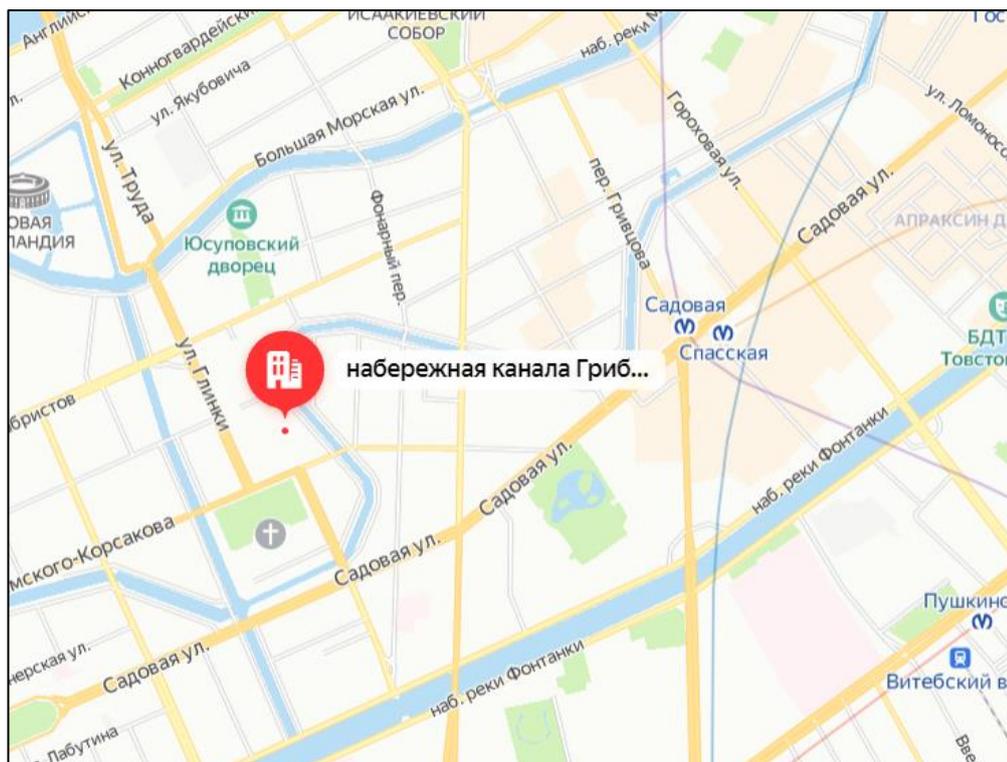
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 27.04.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

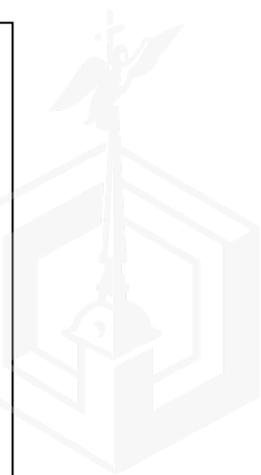
**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 113, литера А, помещение 6-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



**→** – общий со дв



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



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001250:2013
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	5 087,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1912
Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>	2014
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	8
Наличие подвала/цоколя <sup>1</sup>	Подвал
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:

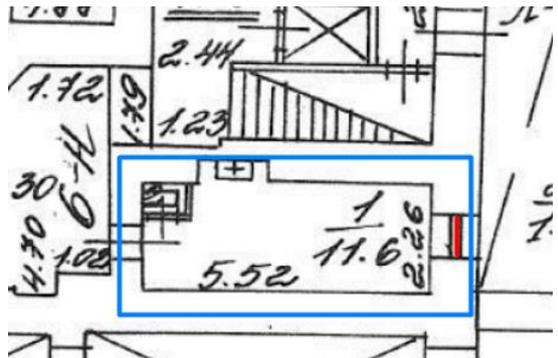
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 113, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001250:2423
Общая площадь, кв. м	12,7
Занимаемый объектом этаж или этажи <sup>3</sup>	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор (защито)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	3,54
Инженерные коммуникации <sup>4</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

<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 Протоколу № 13 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга от 05.1.2020.

<sup>4</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 24.03.2023.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлена перепланировка – оконный проем зашит. 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. канала Грибоедова, пр. Римского-Корсакова, ул. Глинки, ул. Союза Печатников
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Генеральное консульство Италии, Клиентская служба Социального фонда в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга, Мариинский театр, ресторан «Тре Бикьери», бар «Vintage Lounge», кафе «Хороший день», Центр функциональной ортодонтии и протезирования, салон красоты «Инь-Ян», Никольский сад, Николо-Богоявленский Морской собор, Главное МВД РФ по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 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 наб. канала Грибоедова
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,1 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановок общественного транспорта «Улица Глинки, 8» 0,34 км, «Проспект Римского-Корсакова, 39» 0,41 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 262, 2, 3, 27, 50.
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-001/2023-73498268 от 28.03.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-6937/23-0-1 от 29.03.2023, объект по адресу: 190068, г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 113, 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 охранной зоне (участок ООЗ (32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 895-РЗ от 10.04.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 113, литера А, пом. 6-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:

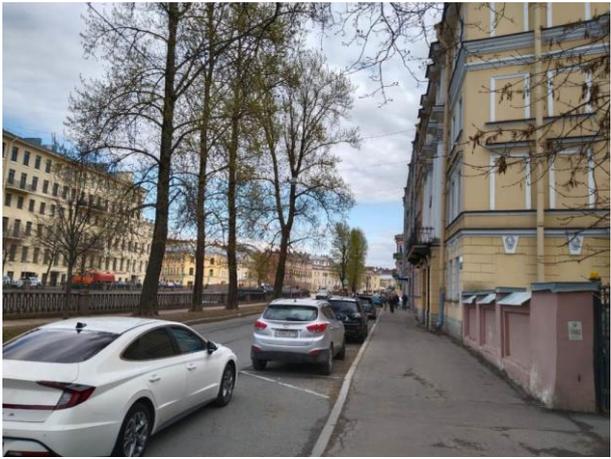
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель





Фото 5

Двор



Фото 6

Общий вход со двора



Фото 7

Окно помещения 6-Н



Фото 8

Вход в помещения 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



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «27» апреля 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. Канала Грибоедова, д. 113, 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	1	12,7	не используется	удовлетворительное	общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлена перепланировка. Оконный проем зашит.  
Внешние границы объекта 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

<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 шпаклевке 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 систем 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 на 1 этаже;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Расположение в многоквартирном жилом доме;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Оконный проем зашит;
7. Расположение на расстоянии 1,1 км от ст. м. «Садовая»;
8. 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:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	102 362
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 083 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	85 302

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

