

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 183, литера А, помещение 11-Н, площадью 134,6 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001074:1375, подвал**

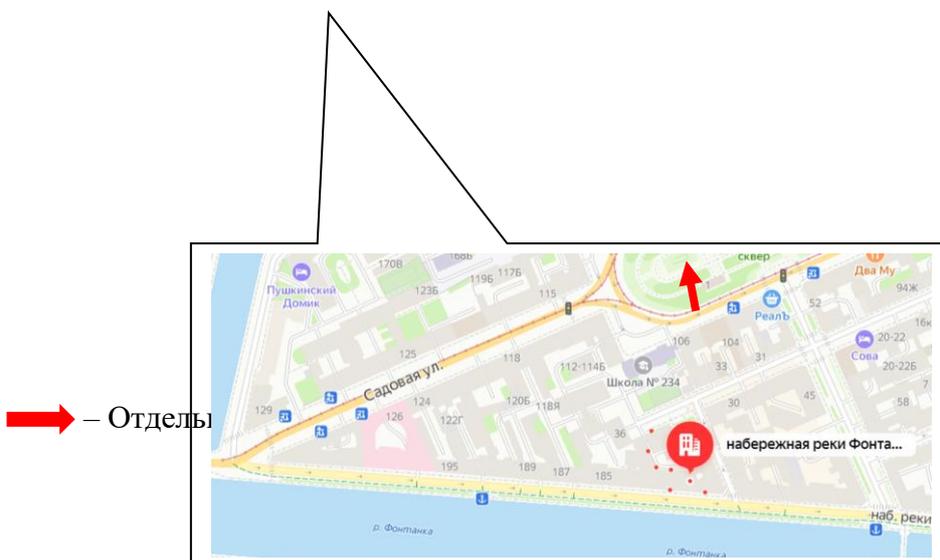
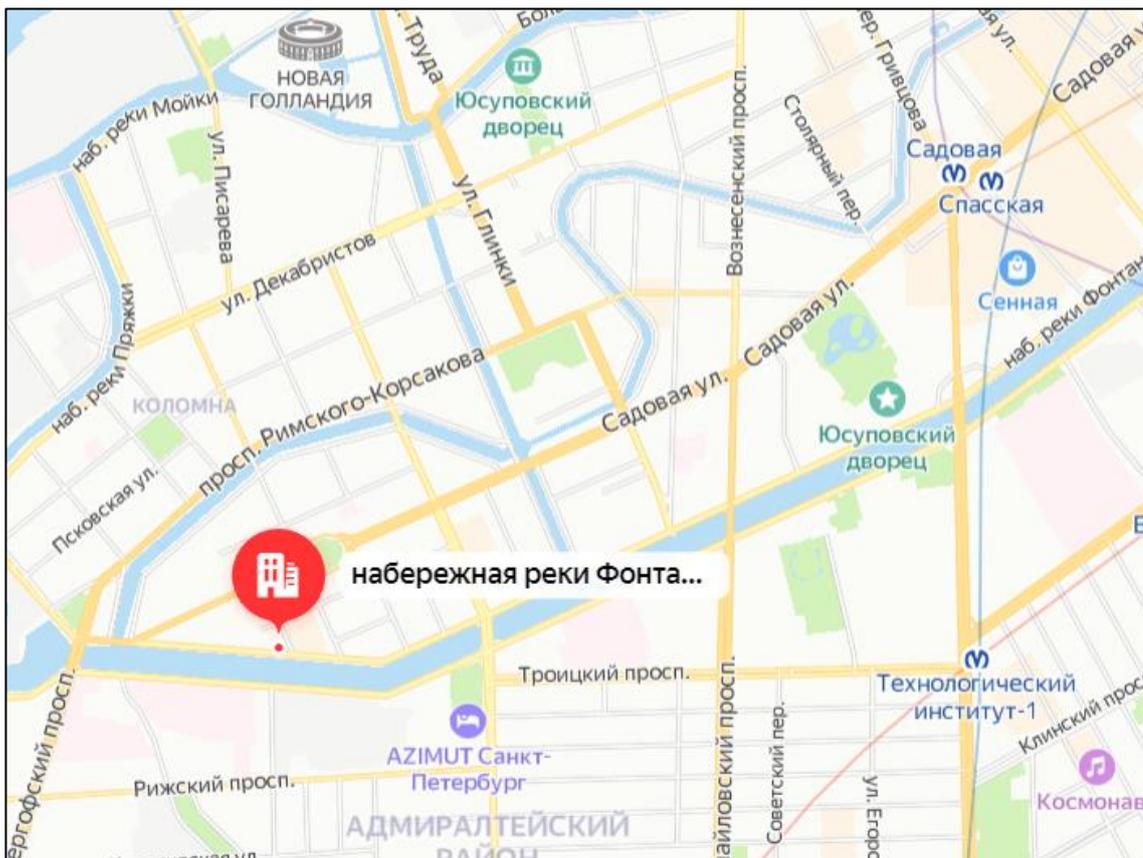
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 04.10.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 183, литера А, помещение 11-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



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

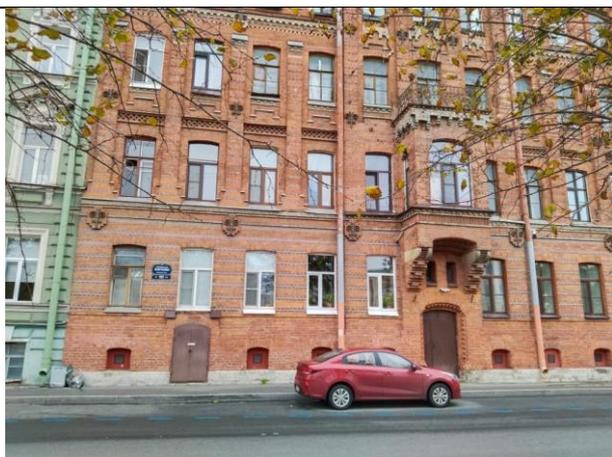


Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001074:1005
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	6 000,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1872
Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>	2017
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	5
Наличие подвала/цоколя <sup>1</sup>	Подвал
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	г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 183, литера А, помещение 11-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001074:1375
Общая площадь, кв. м	134,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно во двор (зашиито)
Вход	Отдельный вход с улицы
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	2,54/1,85, заглубление -1,44
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, элементы канализации <sup>4</sup> . В помещении проходят транзитные трубы.
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 данным Выписки из ЕГРН.

<sup>4</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 16.03.2022



представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», № 15, выдан 20.02.2001).

Согласно справке КГИОП № 07-2263/21-0-1 от 20.03.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 183, литера А, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена» («Доходный дом», «Фабрика»).

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-940 от 22.04.2021, объект недвижимости расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 183, литера А, пом. 11-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1031-РЗ от 11.05.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 183, литера А, пом. 11-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы обременения:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена» («Доходный дом», «Фабрика»), в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 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:

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





Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Отдельный вход с улицы



Фото 6

Вход в помещение 11-Н



Фото 7

Вид помещения 11-Н



Фото 8

Вид помещения 11-Н





Фото 9

Вид помещения 11-Н



Фото 10

Вид помещения 11-Н



Фото 11

Вид помещения 11-Н

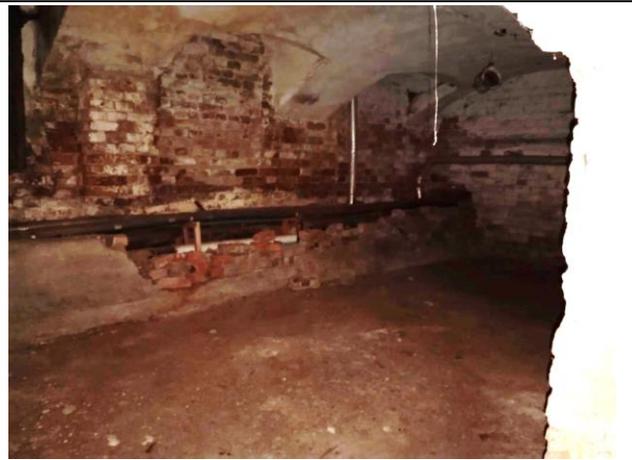


Фото 12

Вид помещения 11-Н



Фото 13

Вид помещения 11-Н



Фото 14

Вид помещения 11-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «04» октября 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 183, литера А, пом. 11-Н.

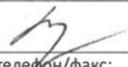
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
11-Н	подвал	134,6	не используется	удовлетворительное	отдельный с улицы	+	-	-	+

В результате проведения визуального осмотра выявлена перепланировка. В части помещения 2 зашит оконный проем.

Внешние границы объекта не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

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 заполнения 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 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в подвале многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – отдельный с улицы;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 1,6 км от ст. м. «Балтийская»;
6. Высота потолков 2,54/1,85 м;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, канализацией.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	39 376
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 416 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	32 813

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.

