

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 89, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 42,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001156:1429, цокольный этаж**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.11.2022/
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 89, литера А, помещение 3-Н.**

Карта местоположения объекта:

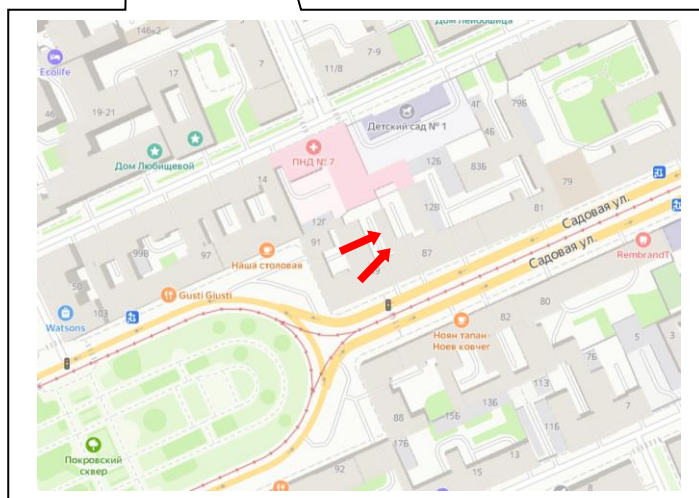
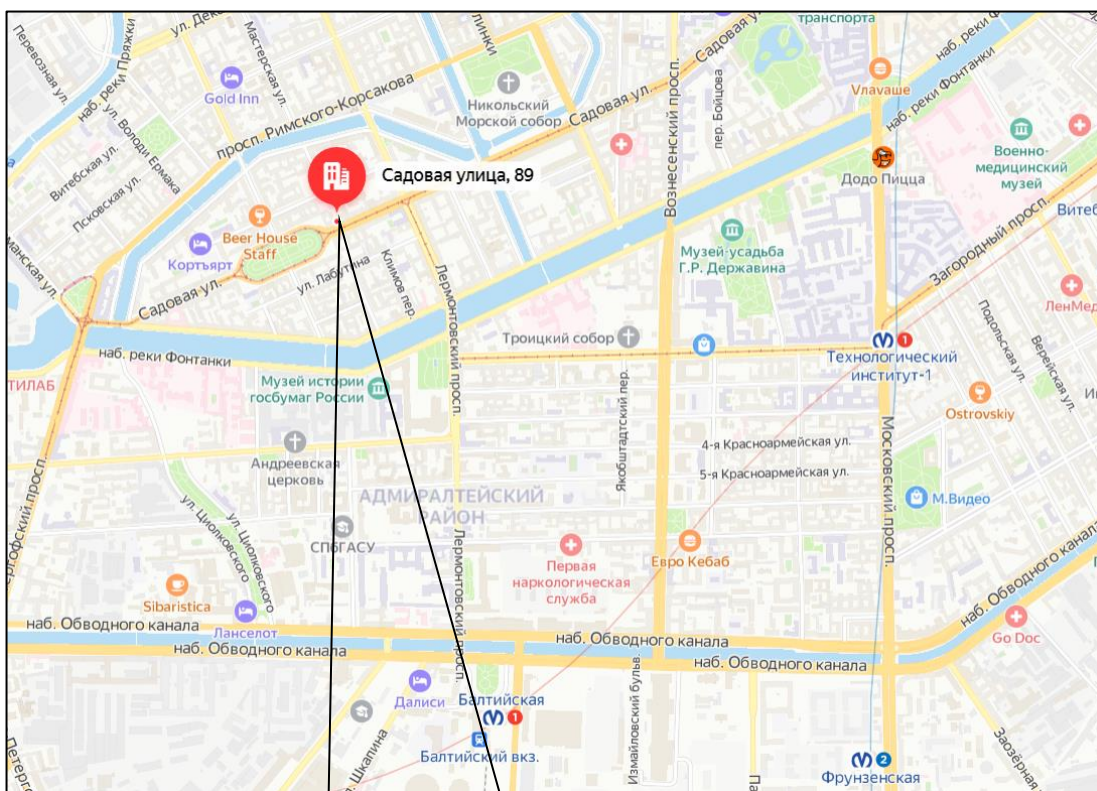


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный со двора, общий со двора



2.1. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

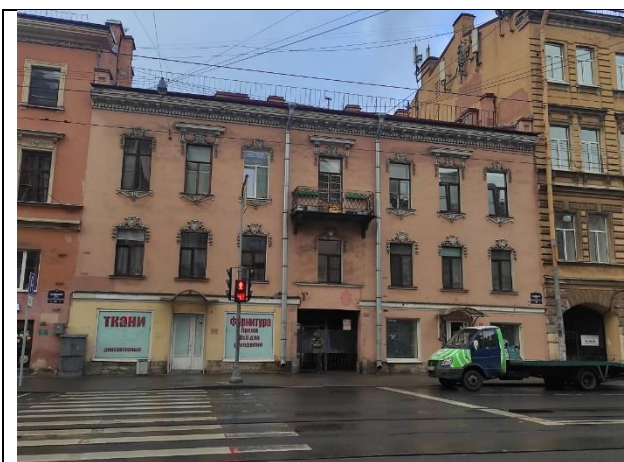


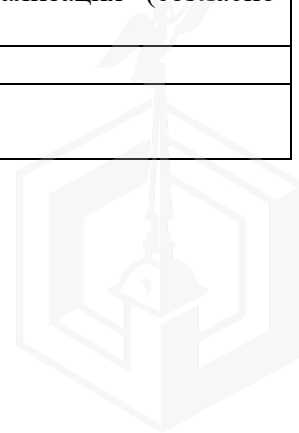
Фото здания

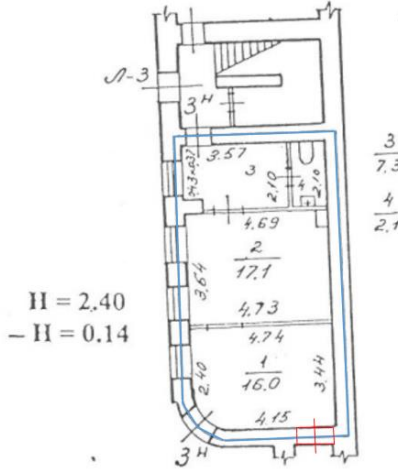
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001156:1032
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 070,3 (данные <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1833
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	4 (данные <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> )
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (данные <a href="https://gorod.gov.spb.ru/">https://gorod.gov.spb.ru/</a> )

2.2. Описание встроенного помещения.

2.2.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 89, литера А, помещение 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001156:1429
Общая площадь, кв. м	42,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный (согласно выписки из ЕГРН)
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	4 окна, направленность во двор
Вход	Отдельный со двора, общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,4, заглубление -0,14 – (согласно выписки из ЕГРН)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация (согласно визуального осмотра)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Оборудован дверной проем между ч.п. 1 пом. 3-Н и ч.п. 3 пом. 1-Н. Внешние границы помещения не изменены.
План объекта оценки	

### 2.2.2. 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 Садовой ул., Лермонтовским пр., Канонерской ул., Английским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школа № 260, детский сад № 1, ПНД № 7, кафе «Хива», «Наша столовая», «Мон Амур», «Ретро», магазин «Ветеран» 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 Садовой ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,7 км до ст. м. «Балтийская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	До остановок общественного транспорта «Площадь Тургенева», «Лермонтовский проспект» 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 49, 181, трамваев №№ 3, 16, 41
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей. Доступ во двор осуществляется через ворота с кодовым замком

### 2.2.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-45394652 от 30.03.2022, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Основание: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», № 15, выдан 20.02.2001.

Согласно справке КГИОП № 07-251/22-0-1 от 20.01.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 89, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Ю. Лисянского (Д.А. Карякина)».

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.

### 2.2.4. Фотографии объекта:

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

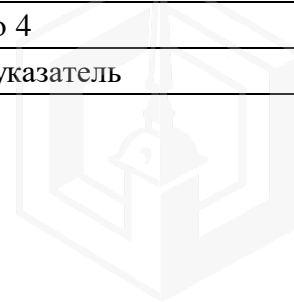




Фото 5

Въезд по двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Вход общий со двора



Фото 8

Вход отдельный со двора



Фото 9

Вход в помещение 3-Н



Фото 10

Вид помещения 3-Н





Фото 11

Вид помещения 3-Н



Фото 12

Вид помещения 3-Н



Фото 13

Вид помещения 3-Н

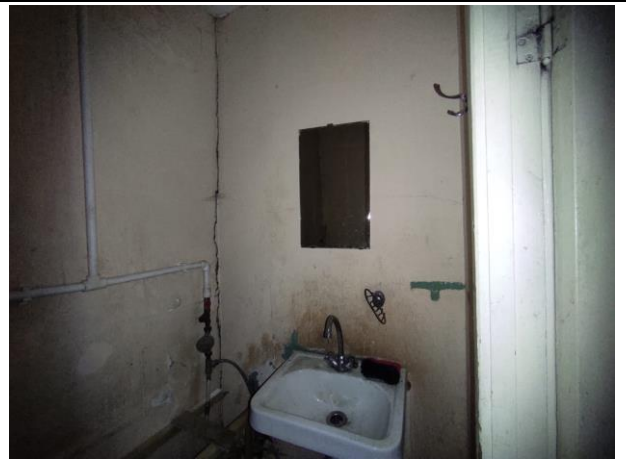


Фото 14

Вид помещения 3-Н



Фото 15

Вид помещения 3-Н



Фото 16

Вид помещения 3-Н





Фото 17

Вид помещения 3-Н



Фото 18

Вид помещения 3-Н



## 2.2.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «17» ноября 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 89, литера А, помещение 3-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.
3-Н	1	42,5	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора, общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки.

Оборудован дверной проем между ч.п. 1 пом. 3-Н и ч.п 3 пом. 1-Н.

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Дементьева Т. И.
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 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. Расположение на цокольном этаже;
3. Расположение в многоквартирном доме;
4. Вход в помещение – отдельный со двора, общий со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Планировка помещения – кабинетная;
7. Расположение на расстоянии 1,7 км от ст. м. «Балтийская»;
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)	3 690 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	86 824
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 075 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	72 353
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 321 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 059 000

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.

