

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 90, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 38,4 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001155:2320, цокольный этаж**

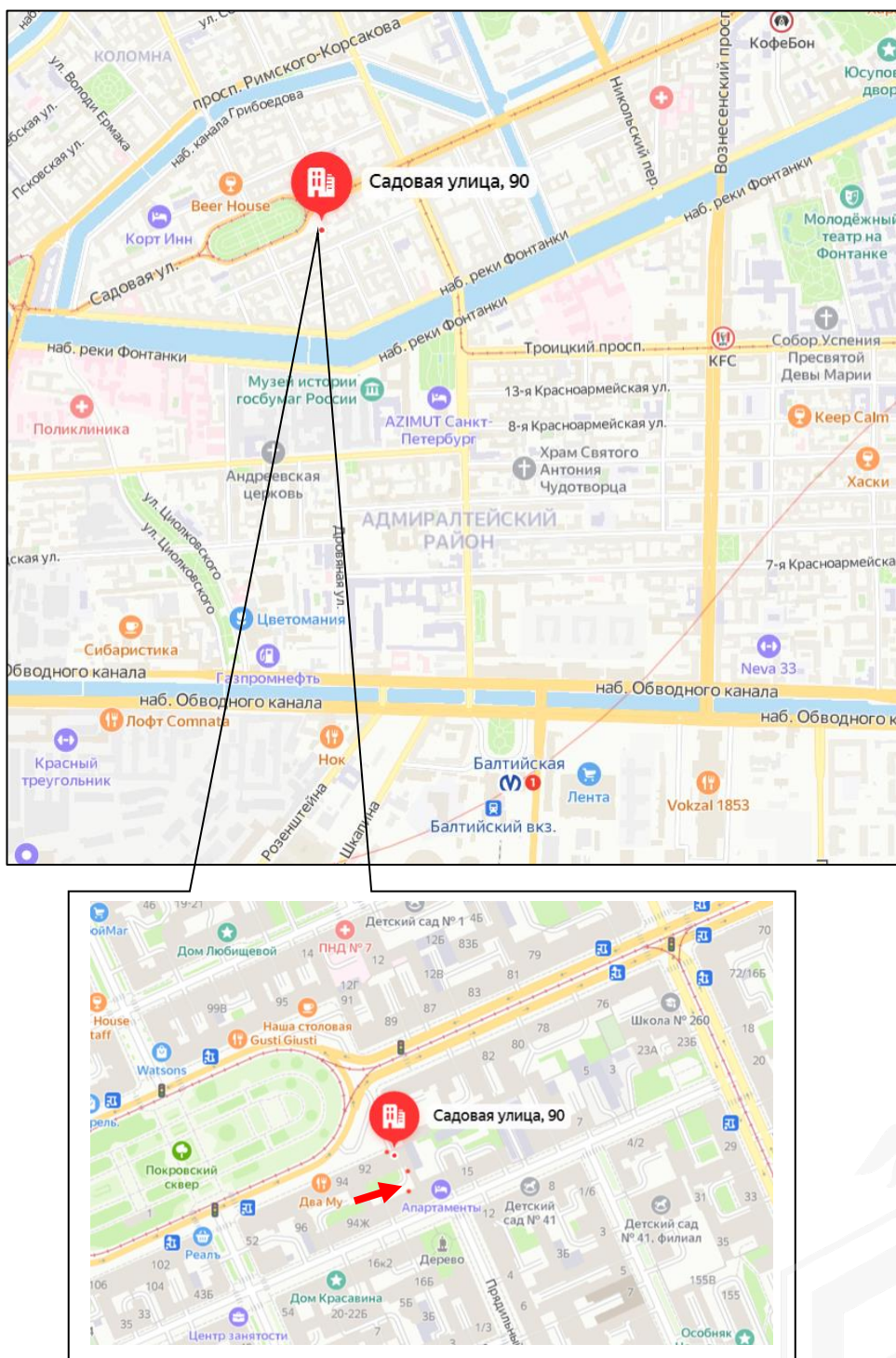
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 06.04.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 90, литера А, помещение 2-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

 – отдельный со двора



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

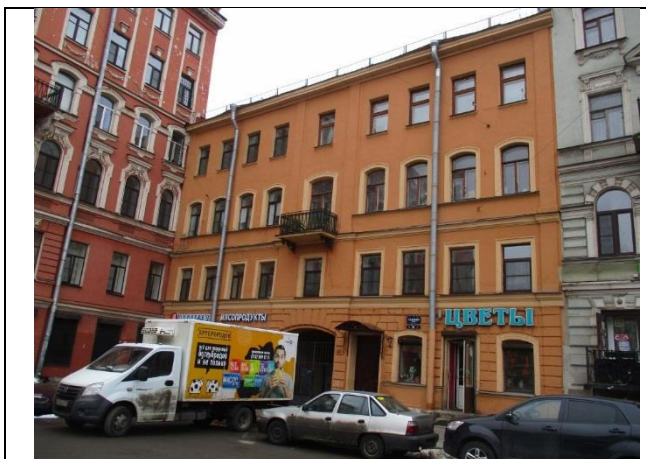


Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001155:2006
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 850,5 (по данным <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1879
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	6 (по данным <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Наличие подвала/цоколя	Подвал, цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (по данным <a href="https://gorod.gov.spb.ru/">https://gorod.gov.spb.ru/</a> )

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 90, литера А, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001155:2320
Общая площадь, кв. м	38,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3, во двор (заложены)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м <sup>1</sup>	2,2 / -0,3
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация <sup>2</sup> .
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

<sup>1</sup> По данным выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2021-19585513 от 11.02.2022

<sup>2</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 11.02.2022.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки. В ч. п. 2 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч. п., в которой оборудован санузел. Оконные проемы заложены. Внешние границы помещения 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 Садовой ул., Лермонтовским пр., ул. Лабутина, Английским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: кафе «Два Му», «Ноян Тапан - Ноев Ковчег», школа № 260, магазины «Продукты Ермолино», «Верный», «Норман», булочные «Дукани», «Булочная Ф. Вольчека», аптека «Невис» и др.
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 ул. Садовая
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,7 км до ст. м. «Балтийская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «Площадь Тургенева». 0,1 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобус № 49, трамваи №№ 3, 16, 41, Т5.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ к отдельному входу со двора в объект оценки осуществляется через распашные ворота с домофоном.

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости КУВИ-001/2021-19585513 от 11.02.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-414/21-0-1 от 27.01.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 90, 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: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1 (32)).

Согласно справке Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-418 от 19.02.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 90, литера А, помещение 2-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 591-РЗ от 25.03.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 90, литера А, помещение 2-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие 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 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 с улицы



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Вход в помещение со двора

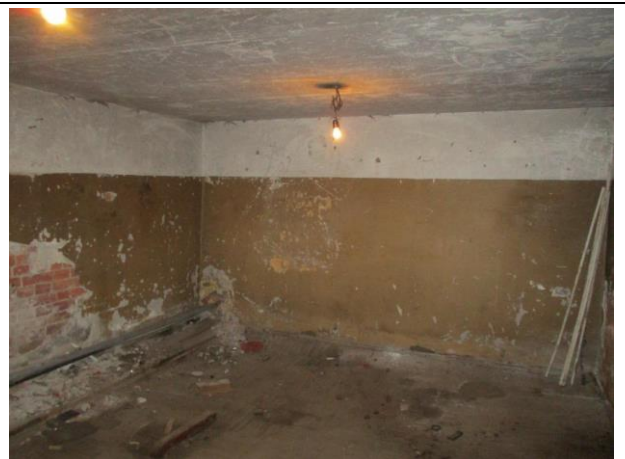


Фото 8

Вид помещения 2-Н





Фото 9

Вид помещения 2-Н



Фото 10

Вид помещения 2-Н



Фото 11

Вид помещения 2-Н



Фото 12

Вид помещения 2-Н



Фото 13

Вид помещения 2-Н

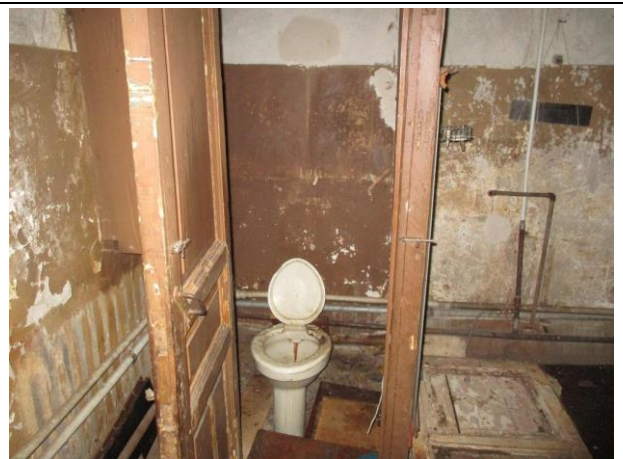


Фото 14

Вид помещения 2-Н





Фото 15

Вид помещения 2-Н



Фото 16

Вид помещения 2-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

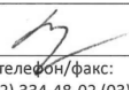
### Акт контрольного осмотра помещения от «06» апреля 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 90, литера А, помещение 2-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.
2-Н	Цокольный	38,4	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки. В ч.п 2 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п, в которой оборудован санузел. Оконные проемы заложены. Внешние границы помещения 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 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.





## 2.5 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. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Расположение в многоквартирном доме;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 1,7 км. от ст. м. «Балтийская»;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, канализацией.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	78 125
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	65 104

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.

