

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 57, литера В,
помещение 19-Н, общая площадь 35,6 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001007:2358,
1 этаж**

1. Данные об отчете.

1.1. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Галерная улица, дом 57, литера В, помещение 19-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

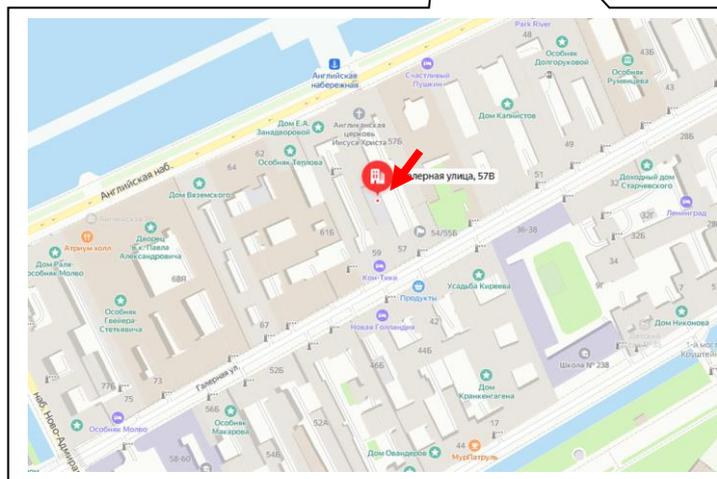
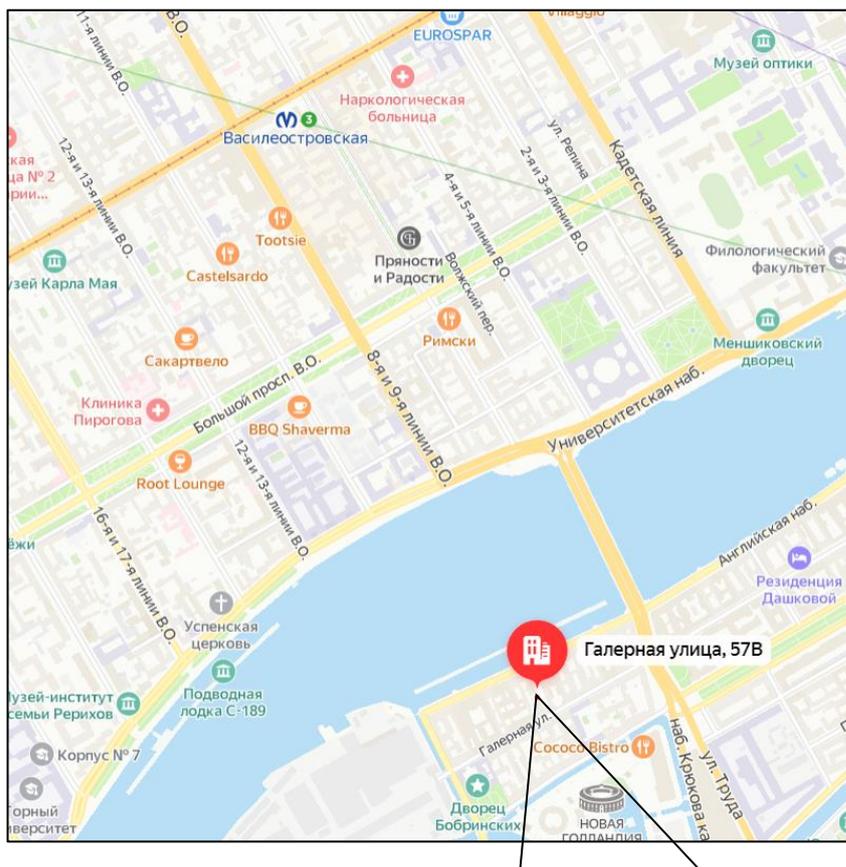


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

| | |
|---|---|
| Тип здания | Нежилое здание |
| Кадастровый номер | 78:32:0001007:2012 |
| Материал ¹ | Кирпичный |
| Общая площадь, кв. м ¹ | 202,2 |
| Состояние по осмотру | Удовлетворительное |
| Год постройки ¹ | 1857 |
| Год последнего капитального ремонта | Н/д |
| Этажность (в том числе подземная) ¹ | 2 |
| Наличие подвала/цоколя | - |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | - |
| Инженерная обеспеченность | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация (по данным https://building-info.ru/) |

2.3. Описание встроенного помещения.

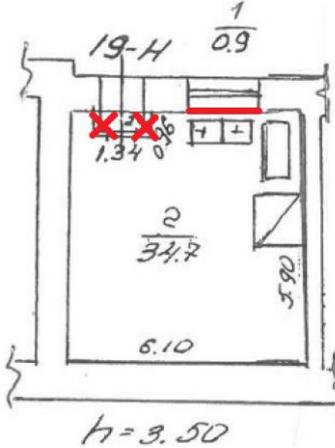
2.3.1. Общие характеристики помещения:

| | |
|---|--|
| Вид объекта | Встроенное помещение |
| Местоположение | г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 57, литера В, пом. 19-Н |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0001007:2358 |
| Общая площадь, кв. м | 35,6 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | 1 |
| Состояние | Неудовлетворительное (частичное разрушение потолка) |
| Окна (количество, направленность) | 1 окно, направлено во двор (защито) |
| Вход | Отдельный со двора (ворота) |
| Высота пол – потолок, м ² | 3,5 |
| Инженерные коммуникации | Электроснабжение, водоснабжение, канализация и теплоснабжение ³ . |
| Текущее использование | Не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена |

¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

² По данным Выписки из ЕГРН КУВИ-001/2022-155442400 от 07.09.2022.

³ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования объекта нежилого фонда от 14.04.2022.

| | |
|--------------------------|--|
| Данные о перепланировках | <p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Демонтаж разграничительных перегородок между частями помещения № 1 и № 2, в следствии чего данные части помещения были объединены; - Оконный проем в части помещения № 2 зашит. <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 расположен Объект оценки расположено в квартале, ограниченном Английской наб., наб. Крюкова канала, Галерной ул., наб. Ново-Адмиралтейского канала. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: СПбГУ, Факультет свободных искусств и наук, различные гостиницы и хостелы, кафе, рестораны кафе и заведения общественного питания «Атриум холл», «Евразия», «Теремок», «Новая Голландия», парк культуры и отдыха «Остров Новая Голландия», Скорбященская церковь, школа № 238 и пр. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная) | Парковка неорганизованная 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 Галерной ул. |
| Удаленность от ближайшей станции метро, км. | 1,9 км до ст. м. «Василеостровская» |
| Ближайшие остановки общественного транспорта | Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Площадь Труда». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 6, 100, 262 |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей ограничена, доступ к отдельному входу со двора в объект оценки осуществляется |

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-155442400 от 07.09.2022, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

- Объект культурного наследия. Основание государственной регистрации: Распоряжение Правительства Российской Федерации, № 680-р, выдан 19.05.2009.

Согласно справке КГИОП № 07-5306/21-0-1 от 05.07.2021 объект по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 57, литера В, на основании Постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Корпуса служебные (два)», входящего в состав ансамбля «Церковь англиканская Иисуса Христа».

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.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2401-РЗ от 30.09.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 57, литера В, пом. 19-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующие обременение:

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Корпуса служебные (два)», входящего в состав ансамбля «Церковь англиканская Иисуса Христа», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 06.03.2019 № 07-19-83/19 (далее – охрannое обязательство), 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».

2.3.4. Фотографии объекта:

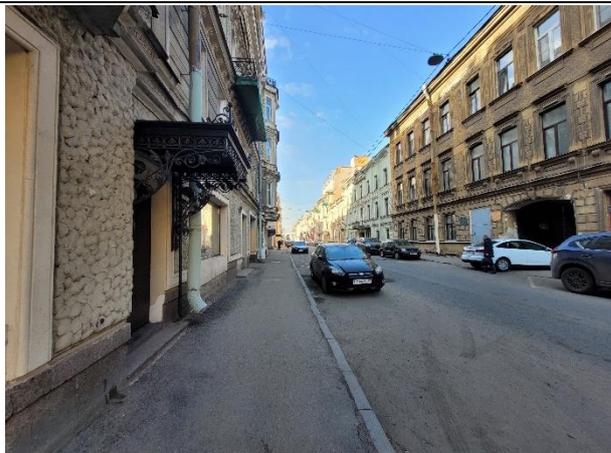
| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>Фото 1</p> | <p>Фото 2</p> |
| <p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p> | <p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p> |





Фото 3

Адресный указатель



Фото 4

Въезд во двор



Фото 5

Двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Фасад здания

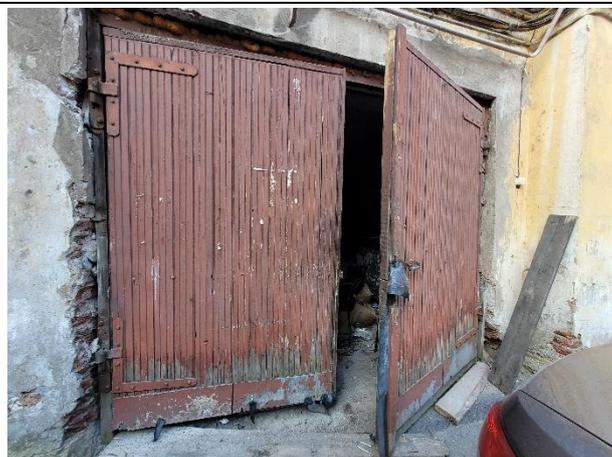


Фото 8

Отдельный вход со двора





Фото 9

Вид помещения 19-Н



Фото 10

Вид помещения 19-Н



Фото 11

Вид помещения 19-Н



Фото 12

Вид помещения 19-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «13» апреля 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 57, литера В, помещение 19-Н

2. Данные о помещении:

| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние ¹ | Тип входа | Инженерно-техническое обеспечение | | | |
|--------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|--------------------|-----------------------------------|------|------|------|
| | | | | | | Эл. | Отг. | Вод. | Кан. |
| 19-Н | 1 этаж | 35,6 | Не используется | Неудовлетворительное (разрушение потолка и перекрытий в части помещения № 2.) | Отдельный со двора | + | + | + | + |

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Демонтаж разграничительных перегородок между частями помещения № 1 и № 2, в следствии чего данные части помещения были объединены;
- Оконный проем в части помещения № 2 зашит.

Выявлено частичное разрушение потолка и перекрытий в части помещения № 2.

Внешние границы помещения не изменены.

| Представитель ООО «Городской центр оценки» | |
|--|---|
| Должность | Специалист-Оценщик |
| ФИО | Легенцов Артём Алексеевич |
| Подпись | <i>А. Легенцов</i> |
| Контакты | телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru |

¹ «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 коколе 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 заполнениями 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 счётчиков, 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. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – неудовлетворительное (частичное разрушение потолка);
4. Этаж расположения – 1 этаж;
5. Высота потолков – 3,5 м;
6. Объект расположен в нежилом здании, расположенном в окружении жилых домов;
7. Объект обеспечен распашными воротами;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией и теплоснабжением (по данным визуального осмотра).

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

2.5 Результаты проведения оценки:

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|--|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС | 3 400 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС | 95 506 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 2 833 333 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 79 588 |

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.

