

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 71, литера А, помещение 19-Н, общая площадь 74,6 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001154:1150, 2 этаж**

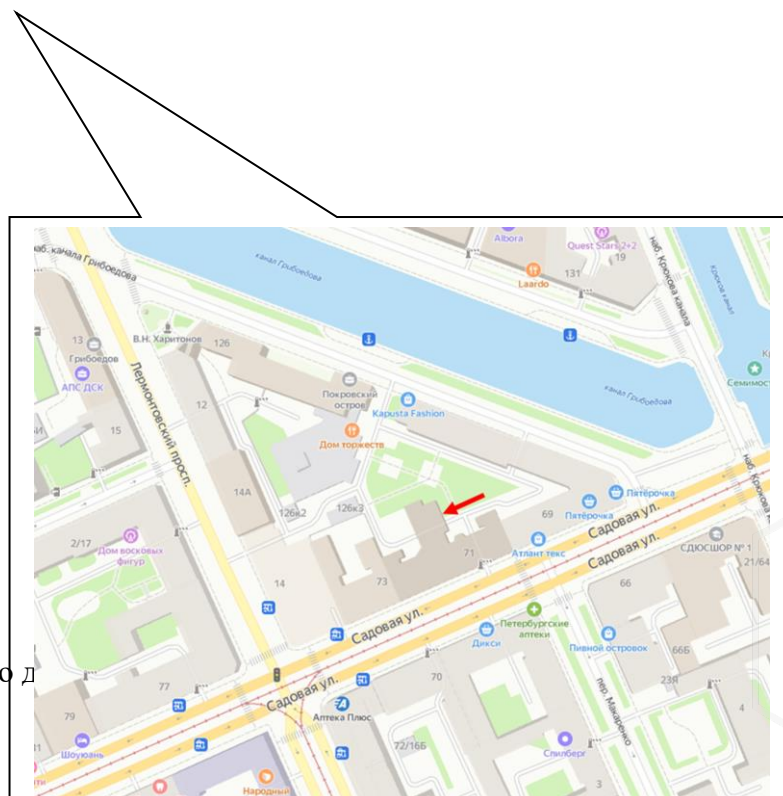
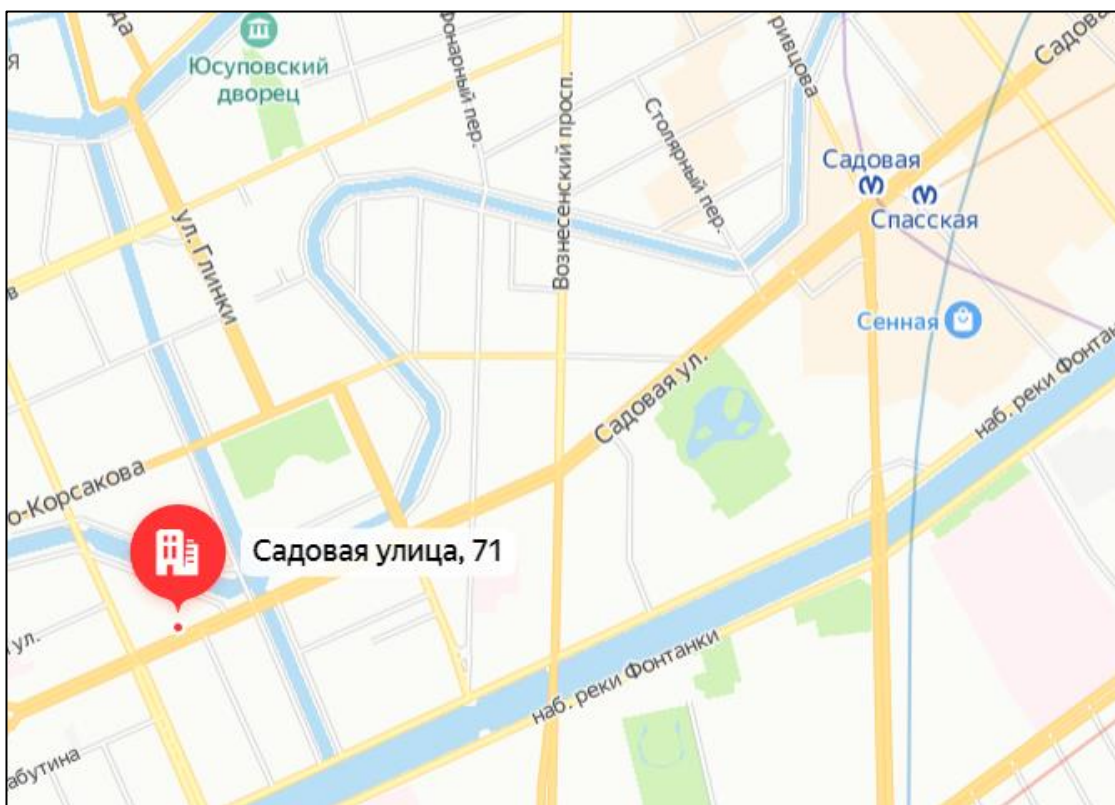
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.08.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

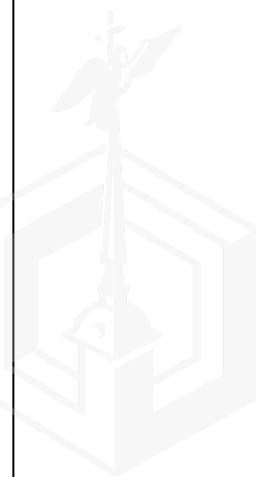
**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 71, литера А, помещение 19-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



**→** – общий вид



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

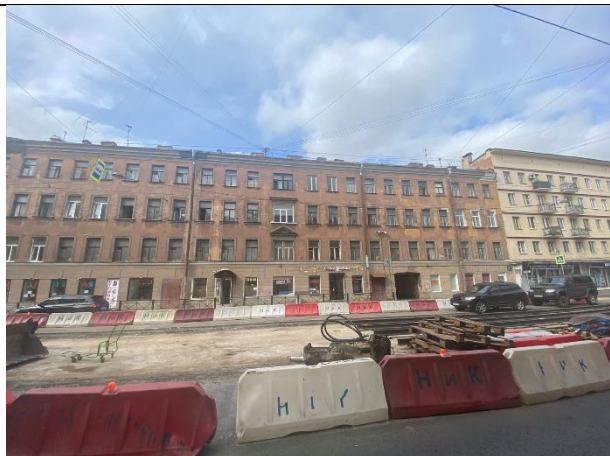


Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001154:1010
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	2 549,3
Состояние по осмотру	Удовлетворительное. На фасаде здания относящегося к оцениваемому объекту имеется трещины. Внутри помещения трещины визуалью не обнаружены.
Год постройки <sup>1</sup>	1917
Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>	2012
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	5
Наличие подвала/цоколя <sup>1</sup>	Н/д
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, Садовая улица, дом 71, литера А, помещение 19-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001154:1150
Общая площадь, кв. м	74,6
Занимаемый объектом этаж или этажи <sup>3</sup>	2
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	6 окон (направленность во двор). В том числе 1 окно не указанное на поэтажном плане.
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	2,98
Инженерные коммуникации <sup>4</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация, элементы газоснабжения.

<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 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 30.03.2023. Наличие элементов газоснабжения установлено по данным визуального осмотра.

Текущее использование	Помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки. Дверной проем между ч.п 1 и ч.п 2 зашит. В перегородке между ч.п 2 и ч.п 3 оборудован дверной проем, установлена дверь. Дверной проем между ч.п 6 и ч.п 7 зашит, новый оборудован в соседней перегородке, установлена дверь. В ч.п 8 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая часть помещения. В ч.п 8 расположен оконный проем, не указанный на поэтажном плане. 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, ул. Садовой, Лермонтовским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: магазины «Пятерочка», «Рыба», «Дикси», «Виндор», салон красоты «Odri», банкетный зал «Дом торжеств», столовая «Буфет & Lunch», сквер Харитонов, ГБОУ ДОД СДЮСШОР № 1 Адмиралтейского района, аптеки «Аптека Плюс», «Петербургские аптеки», школа № 260, БЦ «Покровский остров» 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, Лермонтовского пр., ул. Садовой.
удаленность от ближайшей	1,44 км до ст. м. «Садовая»

станции метро, км.	
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Лермонтовский проспект» около 0,1 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 50, 100, 49, 181, трамваев №№ 3, Т5.
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-001/2023-62160408 от 14.03.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-5633/23-0-1 от 16.03.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 71, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Тонов».

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 № 954-РЗ от 14.04.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 71, литера А, пом. 19-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующие обременение:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Тонов», 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».

### 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

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Фасад здания со двора (трещины на фасаде здания, относящегося к оцениваемому объекту). Окна помещения 19-Н





Фото 9

Общий вход со двора



Фото 10

Вход в помещение 19-Н

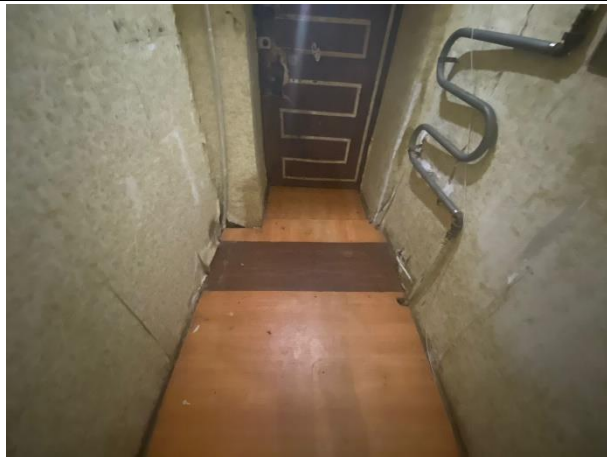


Фото 11

Вид помещения 19-Н

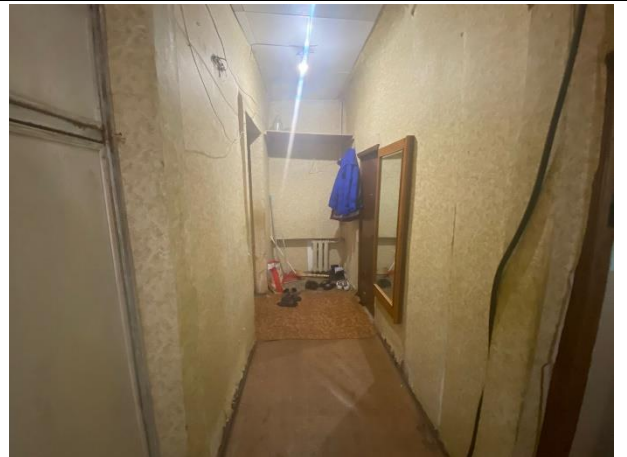


Фото 12

Вид помещения 19-Н



Фото 13

Вид помещения 19-Н



Фото 14

Вид помещения 19-Н





Фото 15

Вид помещения 19-Н



Фото 16

Вид помещения 19-Н



Фото 17

Вид помещения 19-Н



Фото 18

Вид помещения 19-Н



Фото 19

Вид помещения 19-Н



Фото 20

Вид помещения 19-Н





Фото 19

Вид помещения 19-Н



Фото 20

Вид помещения 19-Н



Фото 19

Вид помещения 19-Н



Фото 20

Вид помещения 19-Н



Фото 19

Вид помещения 19-Н



Фото 20

Вид помещения 19-Н





## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «18» августа 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 71, литера А, помещение 19-Н

2. Данные о помещении:

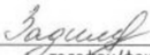
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение				
						Эл.	От.	Вод.	Кан.	Газ
19-Н	2	74,6	жилое	удовлетворительное	общий со двора	+	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки. Дверной проем между ч.п 1 и ч.п 2 зашит. В перегородке между ч.п 2 и ч.п 3 оборудован дверной проем, установлена дверь. Дверной проем между ч.п 6 и ч.п 7 зашит, новый оборудован в соседней перегородке, установлена дверь. В ч.п 8 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая часть помещения. В ч.п 8 расположен оконный проем, не указанный на поэтажном плане.

Внешние границы объекта не изменены.

Помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения.

На фасаде здания относящегося к оцениваемому объекту имеется трещины. Внутри помещения трещины визуально не обнаружены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько А.В.
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 2 этаже;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Расположение в многоквартирном жилом доме;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Наличие полноценных оконных проемов;
7. Расположение на расстоянии 1,44 км от ст. м. «Садовая»;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией, элементами газоснабжения.

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	5 900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	79 088
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 916 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	65 907

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.

