

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская ул., дом 14, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 23,2 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001233:395, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.12.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская ул., дом 14, литера А, помещение 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

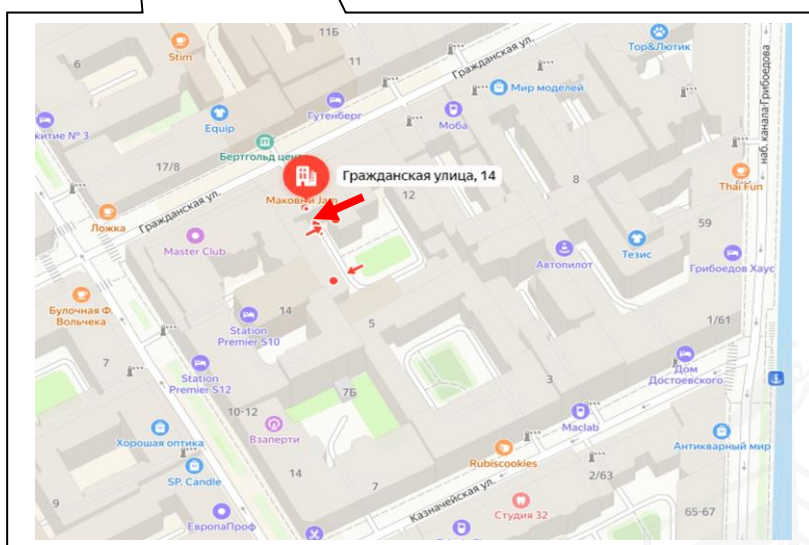
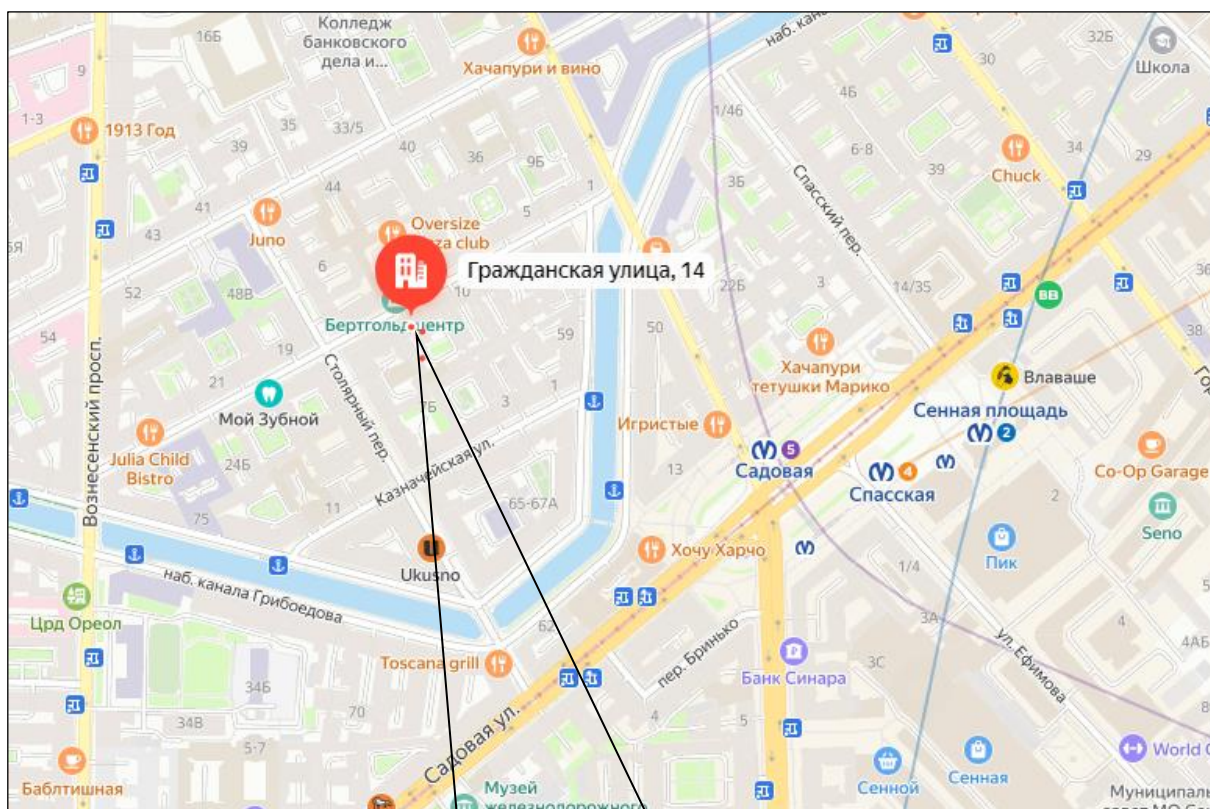


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001233:12
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 229,9
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки ¹	1833
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

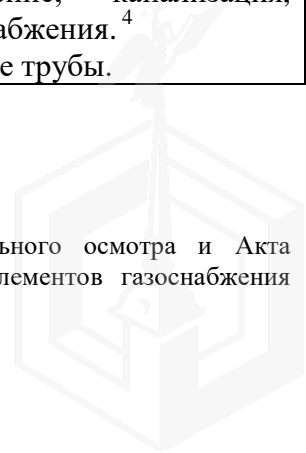
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Гражданская, д. 14, литера. А, пом. 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001233:395
Общая площадь, кв. м	23,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1, во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	3,25
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, элементы газоснабжения. ⁴ В помещении проходят транзитные трубы.

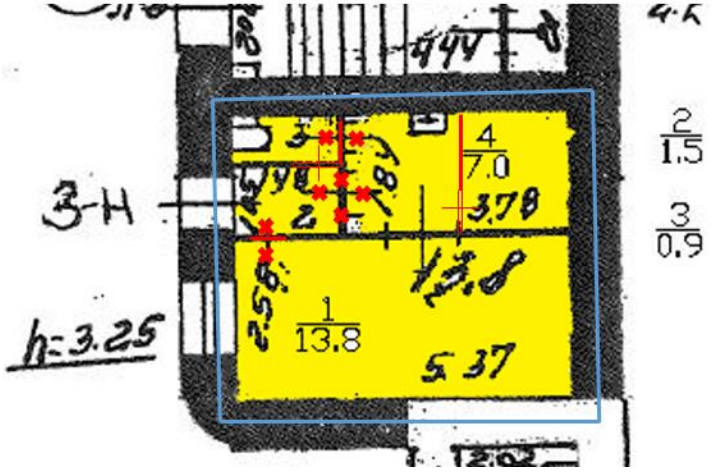
¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

³ По данным Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-261947407 от 20.11.2023

⁴Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ от 04.12.2023. Наличие элементов газоснабжения установлено согласно визуальному осмотру 25.12.2023.



Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Зашит дверной проем между ч.п 1 и ч.п 2. – Перегородка с дверным проемом между ч.п 2, 3 демонтирована, установлена новая перегородка с дверным проемом вглубь ч.п 4, образована новая часть помещения. – Дверной проем между ч.п 3 и ч.п 4 зашит, установлен дверной проем между ч.п 3 и ч.п 4. <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, находится в квартале, ограниченном Гражданской ул., Казначейской ул., наб. канала Грибоедова и Столярным пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: спа-салоны «Орешек», «Анастасия», массажный салон «Kobido», пункт выдачи «Wildberries», «Ozon», кафе «Бууза рум», «Чайная церемония», продуктовый магазин «Дикси», «ВкусВилл», канцелярские магазины «Буквоед», «Арт квартал», университет ИТМО, школа № 243, Малый корпус Второй гимназии, клуб для детей и подростков «У Вознесенского моста», бары «Thai Fun», «Every Dog», «KoraDubа», пекарни «ЦЕХ85», «Булочная Ф. Вольчека», Сенная площадь и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) 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

	Гражданской ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,48 км до ст. м. «Садовая»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Казанская улица» около 0,37 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 70 и 71.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей ограничена.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-261947407 от 20.11.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-27891/23-0-1 от 22.11.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская ул., д. 14, литера А, пом. 3-Н, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Ф. Селизарова».

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 № 3336-РЗ от 14.12.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Гражданская ул., д. 14, литера А, пом. 3-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующее обременение:

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

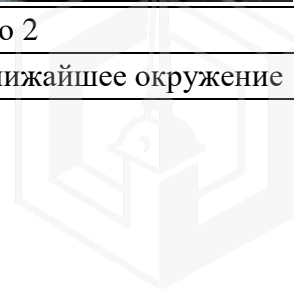




Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Отдельный вход со двора. Окно помещения



Фото 8

Вид помещения 3-Н





Фото 9

Вид помещения 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



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «25 декабря 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Гражданская, д. 14, литера. А, пом. 3-Н

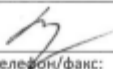
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип ввода	Инженерно-техническое обеспечение				
						Эл.	От.	Вод.	Кан.	Газ
3-Н	1	23,2	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Защит дверной проем между ч.п 1 и ч.п 2. Перегородка с дверным проемом между ч.п 2, 3 демонтирована, установлена новая перегородка с дверным проемом вглубь ч.п 4, образована новая часть помещения. Дверной проем между ч.п 3 и ч.п 4 зашит, установлен дверной проем между ч.п 3 и ч.п 4.

Внешние границы помещения 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

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 конструкции, 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 в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Наличие оконных проемов;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на 1 этаже;
7. Расположение на расстоянии 0,48 км от ст. м. «Садовая»;
8. Кабинетная планировка;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением, элементами газоснабжения.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	2 740 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	118 103
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	2 283 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	98 420

В связи со сложной 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.

Существенное влияние на экономику в целом и рынок коммерческой недвижимости в частности оказывает частое повышение ЦБ РФ ключевой ставки. Повышение ключевой ставки приводит к увеличению процентных ставок по ипотечным кредитам и другим кредитным продуктам, что означает большие затраты для покупателей недвижимости. Повышение доходности облигаций и ставок по депозитам дает возможность инвесторам уходить с рынка недвижимости, вкладываясь с меньшими рисками в финансовые активы (вклады, депозиты, ОФЗ и т.п.).

Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

