

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 42, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 43,1 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001088:1531, подвал

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.11.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 42, литера А, помещение 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

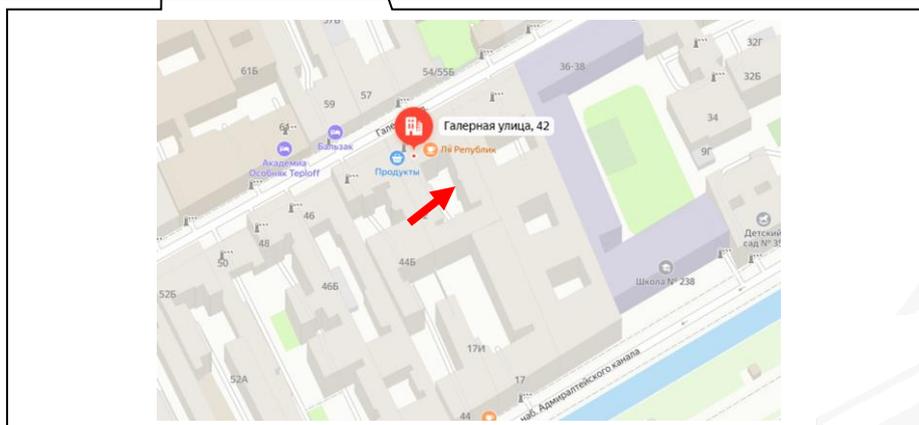
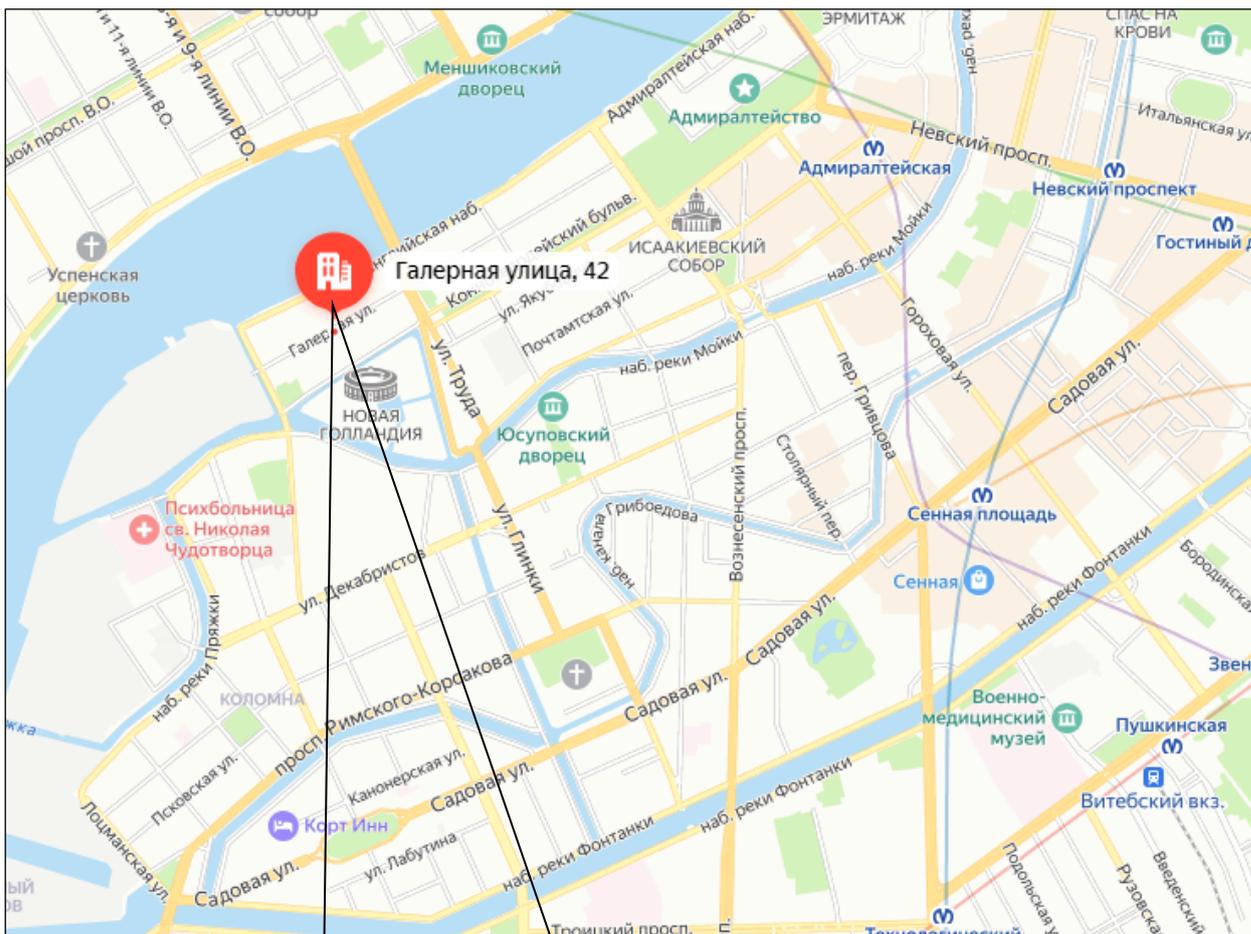
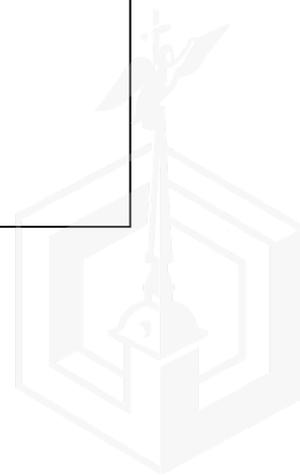


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Жилое здание
Кадастровый номер	78:32:0001088:1015
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 854.2
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1901
Год последнего капитального ремонта (реконструкции)	1966
Этажность (в том числе подземная)	6
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, Галерная улица, дом 42, литера А, помещение 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001088:1531
Общая площадь, кв. м	43,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	4 окна, направленность – во двор (заложены)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,45 ³
Инженерные коммуникации	Отсутствуют ⁴
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ По данным Росреестра

² По данным интернет ресурса <https://dom.mingkh.ru>

³ Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2023-111706178 от 15.05.2023

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 15.06.2023

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: - Оконные проемы в помещении 3-Н заложены
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 Галерной ул., наб. Адмиралтейского канала, наб. Ново-Адмиралтейского канала и наб. Крюкова канала.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: хостелы «Новая Голландия», «Голландия», Кон-Тики», «Бальзак» и другие, Факультет свободных искусств и наук, Производственное предприятие «Адмиралтейские Верфи», Парк культуры и отдыха «Новая Голландия», спортивный клуб «Rock the Cycle», Центральный военно-морской музей, СПб ГБУК Камерный музыкальный театр Санкт-Петербург Опера, Николаевский Дворец, отделение почты № 190098, Кафе/рестораны «Ля Републик», «МурПатруль», «Basement Loft», «Yoda Coffee», «Евразия», «Теремок», « 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 Галерной ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,9 км до ст. м. «Василеостровская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Площадь Труда- Центральный военно-морской музей» 0,3 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 6, 100, 262 и троллейбус № 12.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть 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-001/2023-111706178 от 15.05.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-22871/23-0-1 от 20.09.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 42, 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: единой охранной зоне (участок ООЗ (32)).

Согласно письму МЧС № ИВ-130-2115 от 01.03.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 42, литера А не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2833-РЗ от 03.11.2023, Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 42, литера А, пом. 3-Н на оцениваемое помещение обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объект:

- 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:

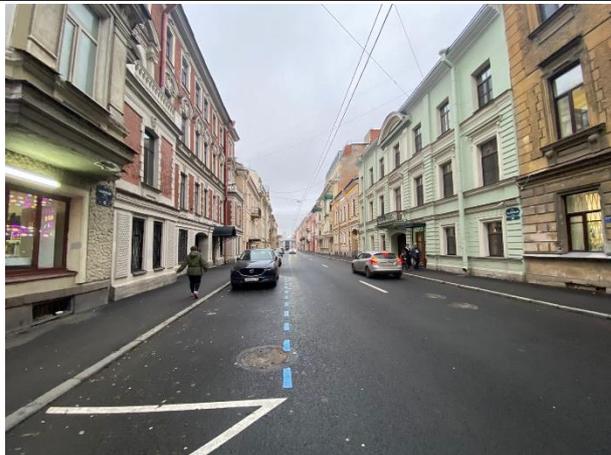
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Окна помещения 3-Н



Фото 7

Общий вход со двора

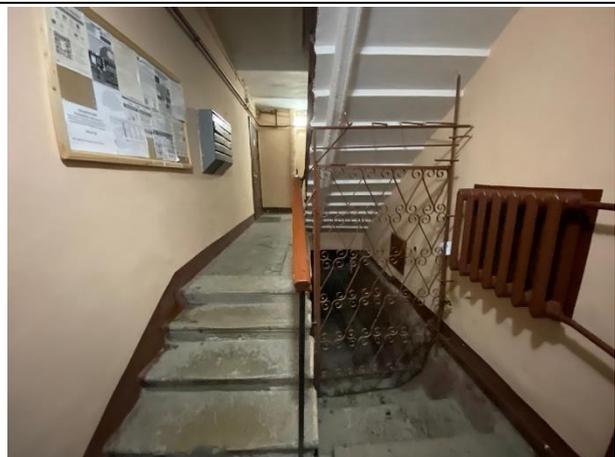


Фото 8

Вход в помещение 3-Н





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



2.3.5. Акт осмотра помещения:

**Акт контрольного осмотра помещения
от «10» ноября 2023 г.**

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 42, литера А, пом. 3-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	подвал	43,1	не используется	Неудовлетворительное	общий со двора	-	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Оконные проемы в помещении 3-Н заложены.

Внешние границы объекта не изменены.

В помещении обнаружены следы подтопления (периодично затопливается). В помещении проходят транзитные трубы.

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

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 (волосяные 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 впадины; 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в подвале;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 1,9 км от ст. м. «Василеостровская»;
6. Объект оценки не обеспечен инженерными коммуникациями⁵.

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	1 180 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	27 378
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	983 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	22 815

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.

⁵ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 15.06.2023

