

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 57, литера А, помещение 25-Н общая площадь 27,9 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001007:2271, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.01.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 57, литера А, помещение 25-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

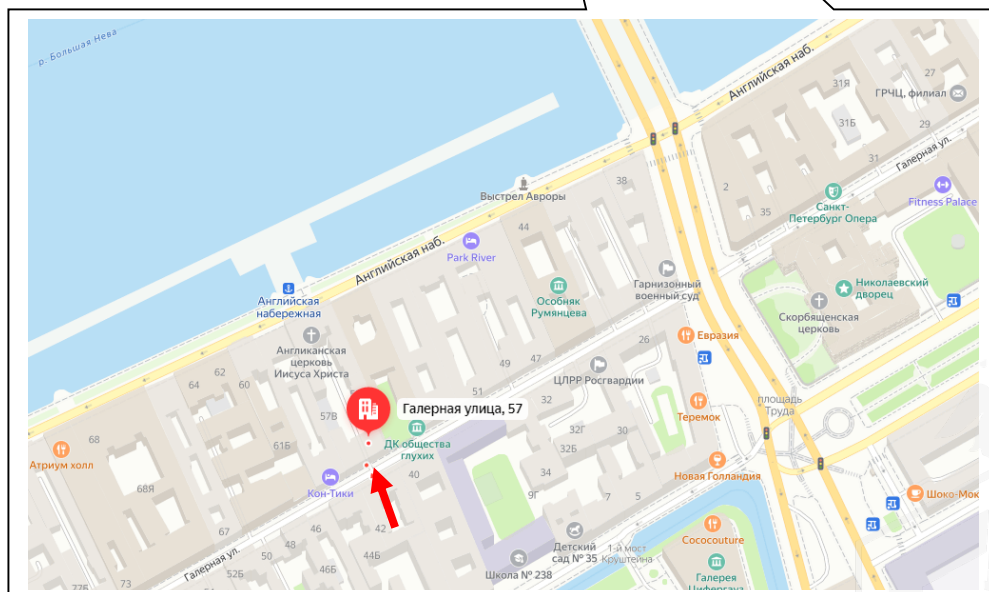
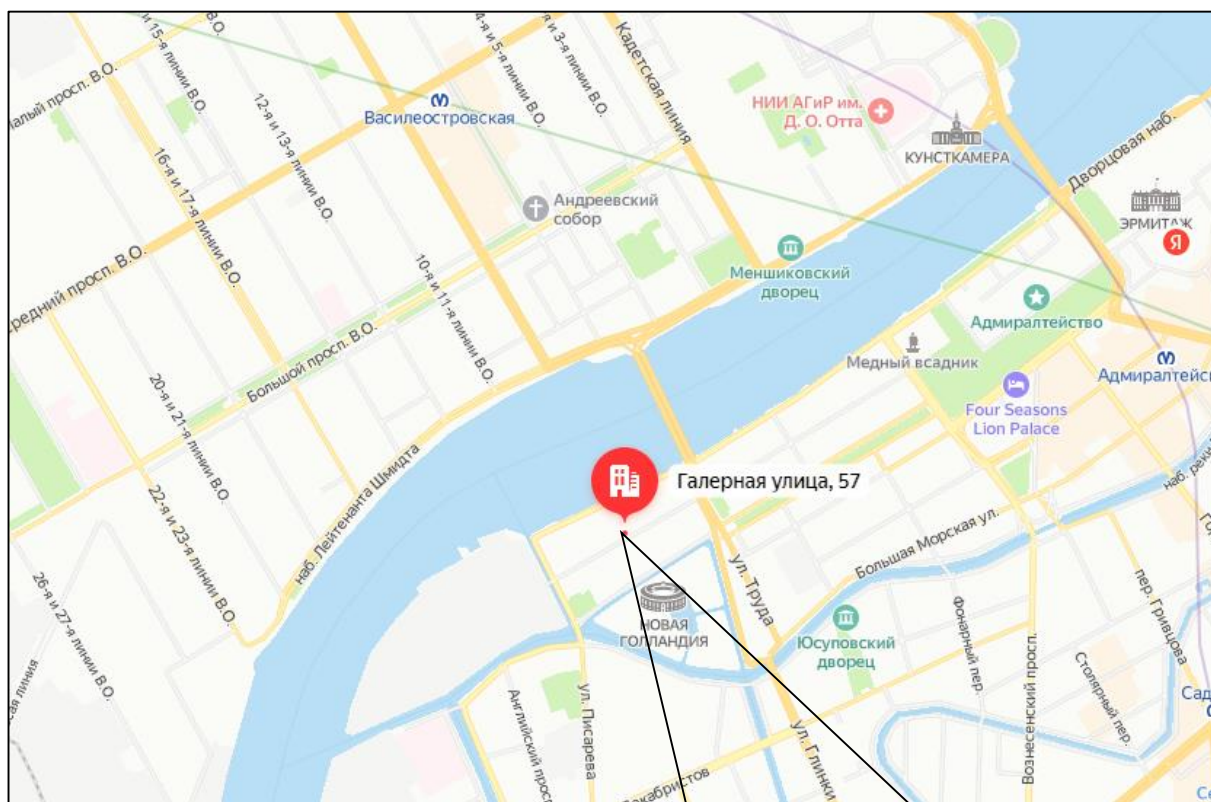



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход с улицы

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001007:2007
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 182,2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1857
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	3
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	г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 57, литера А, помещение 25-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001007:2271
Общая площадь, кв. м	27,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Общий с улицы ³ .
Высота пол – потолок, м	Менее 1,8 – по данным визуального осмотра 2,2 / -1,5 – по данным Выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения ⁴ . В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

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

³ Доступ в помещение 25-Н осуществляется через Северо-Западное межрегиональное управление Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору.

⁴ Выявлены элементы электроснабжения. Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 21.01.2022.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. 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 находится 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, Северо-Западное межрегиональное управление Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору, 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 и на улице 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.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-262469860 от 21.11.2023, на рассматриваемое помещение имеется следующее обременение: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Основание: Постановление «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге», № 527, выдан 10.07.2001.

Согласно справке КГИОП № 07-2079/22-0-1 от 30.06.2022 объект по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 57, литера А 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 «Дом жилой», входящего в состав ансамбля «Церковь англиканская Иисуса Христа».

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ 130-1767 от 04.02.2022, объект недвижимости расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 57, лит. А, пом. 25-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3117-РЗ от 29.11.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 57, лит. А, пом. 25-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Жилой дом», входящего в состав ансамбля «Церковь англиканская Иисуса Христа» охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 16.04.2019 № 07-19-162/19 (в ред. распоряжения КГИОП от 06.09.2019 № 07-19-408/19) (далее – охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.
- 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:

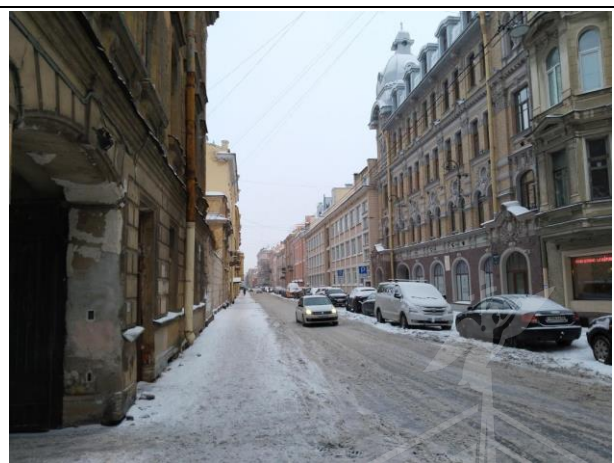
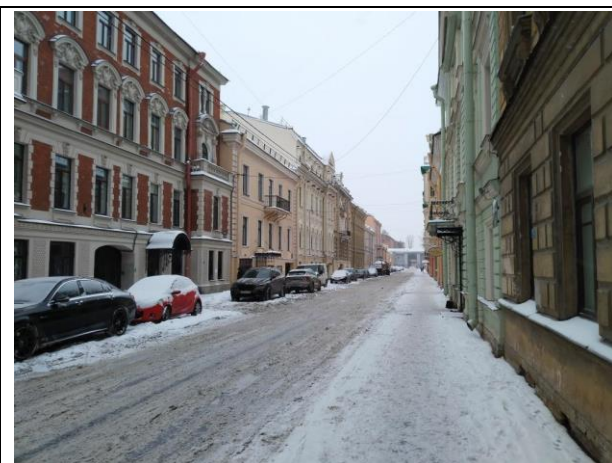


Фото 1

Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Общий вход с улицы



Фото 6

Вход в подвал



Фото 7

Вход в помещение 25-Н



Фото 8

Вид помещения 25-Н





Фото 9

Вид помещения 25-Н



Фото 10

Вид помещения 25-Н



Фото 11

Вид помещения 25-Н



Фото 12

Вид помещения 25-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «16» января 2024 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 57, лит А, пом. 25-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.
25-Н	подвал	27,9	не используется	удовлетворительное	общий с улицы	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы объекта не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы. Визуально выявлены элементы электроснабжения.

Согласно визуальному осмотру высота помещения составляет менее 1,8 метра.

Доступ в помещение 25-Н осуществляется через Северо-Западное межрегиональное управление Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору.

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 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 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. Вход в помещение – общий с улицы;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Отсутствие оконных проемов;
5. Высота потолка – менее 1,8 м (по данным визуального осмотра);
6. Расположение в подвале многоквартирного дома;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением.

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	830 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	29 749
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	691 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	24 791

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.

