

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 55, литера У, помещение 2-Н, общая площадь 47,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001058:3266, 1 этаж**

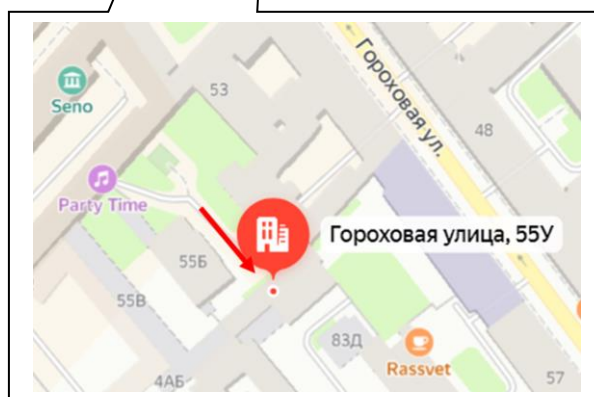
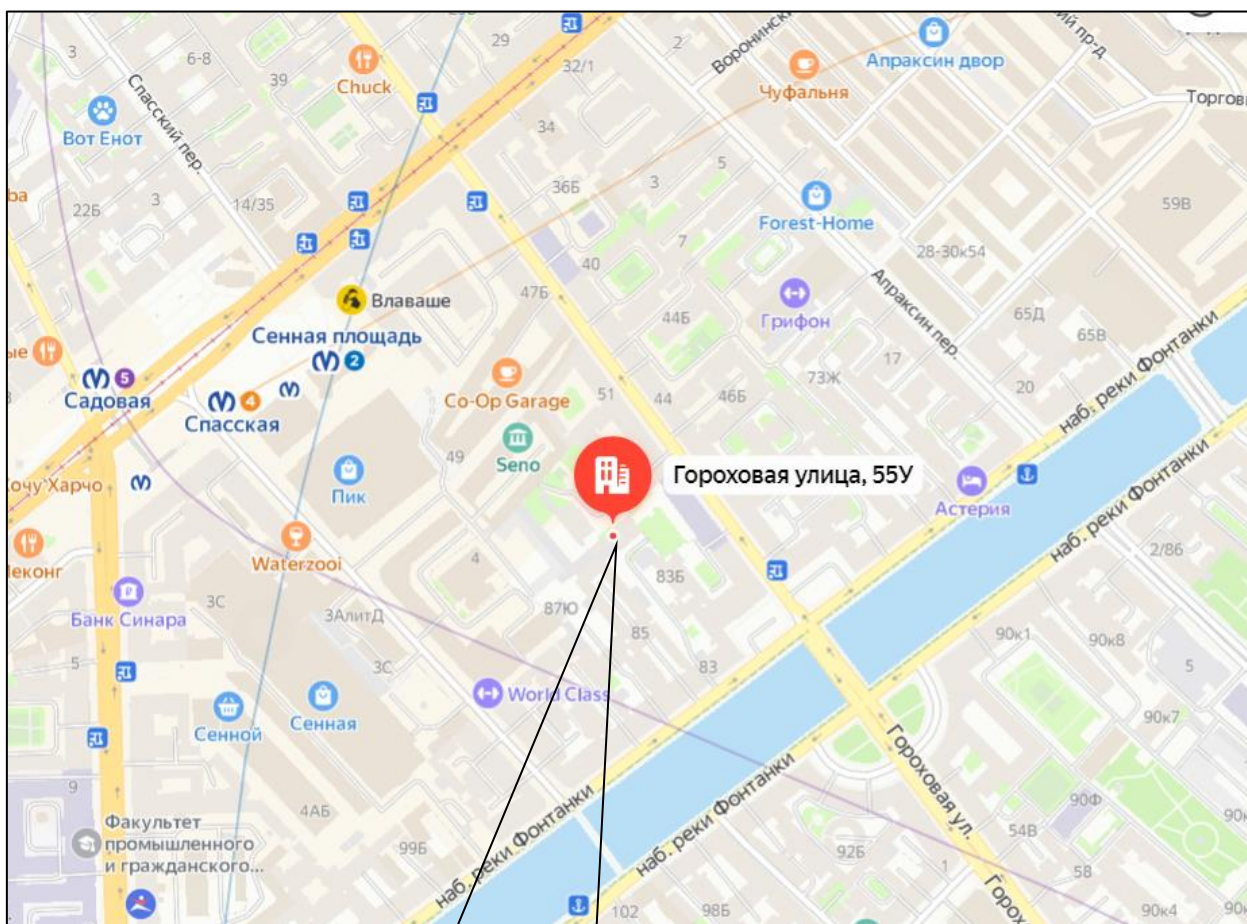
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 23.01.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 55, литера У, помещение 2-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	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001058:3004
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	448,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1846
Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>	2010
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	4
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения.

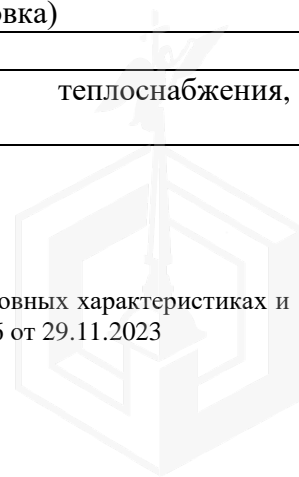
### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 55, литера У, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001058:3266
Общая площадь, кв. м	47,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	5 (направленность во двор). 1 оконный проем переоборудован в дверной, установлена дверь. Остальные окна заложены
Вход	Общий со двора (заложены), отдельный со двора (несанкционированная перепланировка)
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	3,14
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения, теплоснабжения, канализации <sup>4</sup>

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

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

<sup>3</sup> По данным Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-268891786 от 29.11.2023



	В помещении проходят транзитные трубы (теплые на ощупь)
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"> <li>– В стене между ч.п 1 пом. 2-Н и ч.п. б/н ЛК дверной проем заложен.</li> <li>– Оконный проем в ч.п 1 переоборудован в дверной проем, установлена дверь.</li> <li>– Перегородка с дверным проемом между ч.п 1 и ч.п 6 демонтирована.</li> <li>– Оконные проемы в ч.п. 2, 3, 4, 5 заложены.</li> <li>– Перегородки с дверными проемами между ч.п 2, 3, 4, 5, 7 демонтированы</li> </ul> <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 наб. реки Фонтанки, Гороховой ул., ул. Ефимовой, Садовой площадью и Садовой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков)	В ближайшем окружении расположены: ПГУПС, Юсуповский дворец, школы №№ 308, 550, Центр образования № 195, станция метро

<sup>4</sup>Наличие коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 12.12.2023.

и т.д.)	«Сенная/Садовая/Спасская», отделение почты № 191023, Комитет градостроительства, Участковый пункт полиции № 2, Администрация МО № 78, детские сады № 19, 135, Отделение раннего вмешательства Центра социальной реабилитации инвалидов, ТиШБ, Центр образования № 195, СПТЖТ, Бунинский сквер, Семеновский сквер, Обуховский сквер, ВШПМ, ЭС-3 Центральной ТЭЦ, кафе «Мама Рома», «Порто Мальтезе», «Bros Burritos», «Giros», «Тан Жен», магазины: «Дикси», «ВкусВилл», бьюти услуги «Бионика», «Body Waxer», «Oh My Nails», «Capsulahair», «Beauty Room 47» 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 Гороховой ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,52 км до ст. м. «Сенная площадь»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Набережная реки Фонтанки» расположена на расстоянии 0,15 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение троллейбусов №№ 12, 17.
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-001/2023-268891786 от 29.11.2023, на рассматриваемое помещение не зарегистрированы ограничения прав и обременения.

Согласно справке КГИОП № 01-43-28750/23-0-1 от 29.11.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 55, литера У 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3481-РЗ от 25.12.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 55, литера У, пом. 2-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.





2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Двор	Фасад здания
	
Фото 5	Фото 6
Адресный указатель	Общий вход со двора





Фото 7



Фото 8

Отдельный вход со двора в пом. 2-Н переоборудованный из оконного проема (несанкционированная перепланировка)

Вход в пом. 2-Н (заложено)



Фото 9



Фото 10

Вид помещения 2-Н

Вид помещения 2-Н



Фото 11



Фото 12

Вид помещения 2-Н

Вид помещения 2-Н







Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н



Фото 15

Вид помещения 2-Н



Фото 16

Вид помещения 2-Н



Фото 17

Вид помещения 2-Н



Фото 18

Вид помещения 2-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «23 января 2024 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 55, литера У, помещение 2-Н

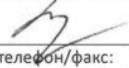
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
2-Н	1	47,7	Не используется	Неудовлетворительное	Общий со двора	+	+	-	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: В стене между ч.п 1 пом. 2-Н и ч.п. б/н ЛК дверной проем заложен. Оконный проем в ч.п 1 переоборудован в дверной проем, установлена дверь. Перегородка с дверным проемом между ч.п 1 и ч.п 6 демонтирована. Оконные проемы в ч.п. 2, 3, 4, 5 заложены. Перегородки с дверными проемами между ч.п 2, 3, 4, 5, 7 демонтированы.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы (теплые на ощупь).

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

<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 в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Наличие полноценных оконных проемов (заложены);
6. Высота потолков – 3,14 м;
7. Расположение на 1 этаже;
8. Расположение на расстоянии 0,52 км до ст. м. «Сенная площадь»;
9. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, канализации, теплоснабжения.

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)	4 240 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	88 889
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 533 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	74 074

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.

