

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 6-Н, общая площадь 9,4 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001155:2364, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.03.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

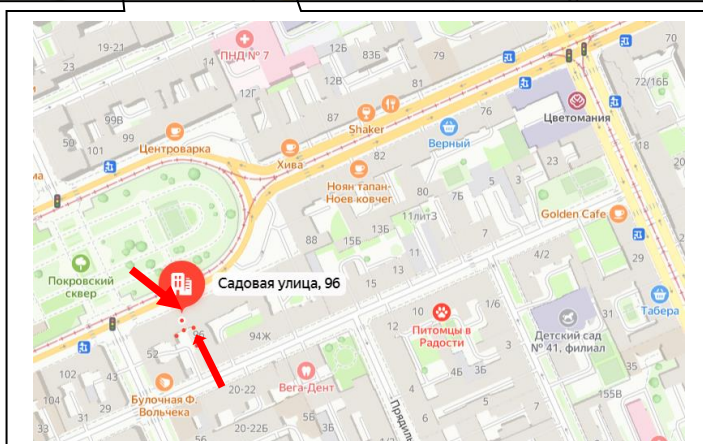
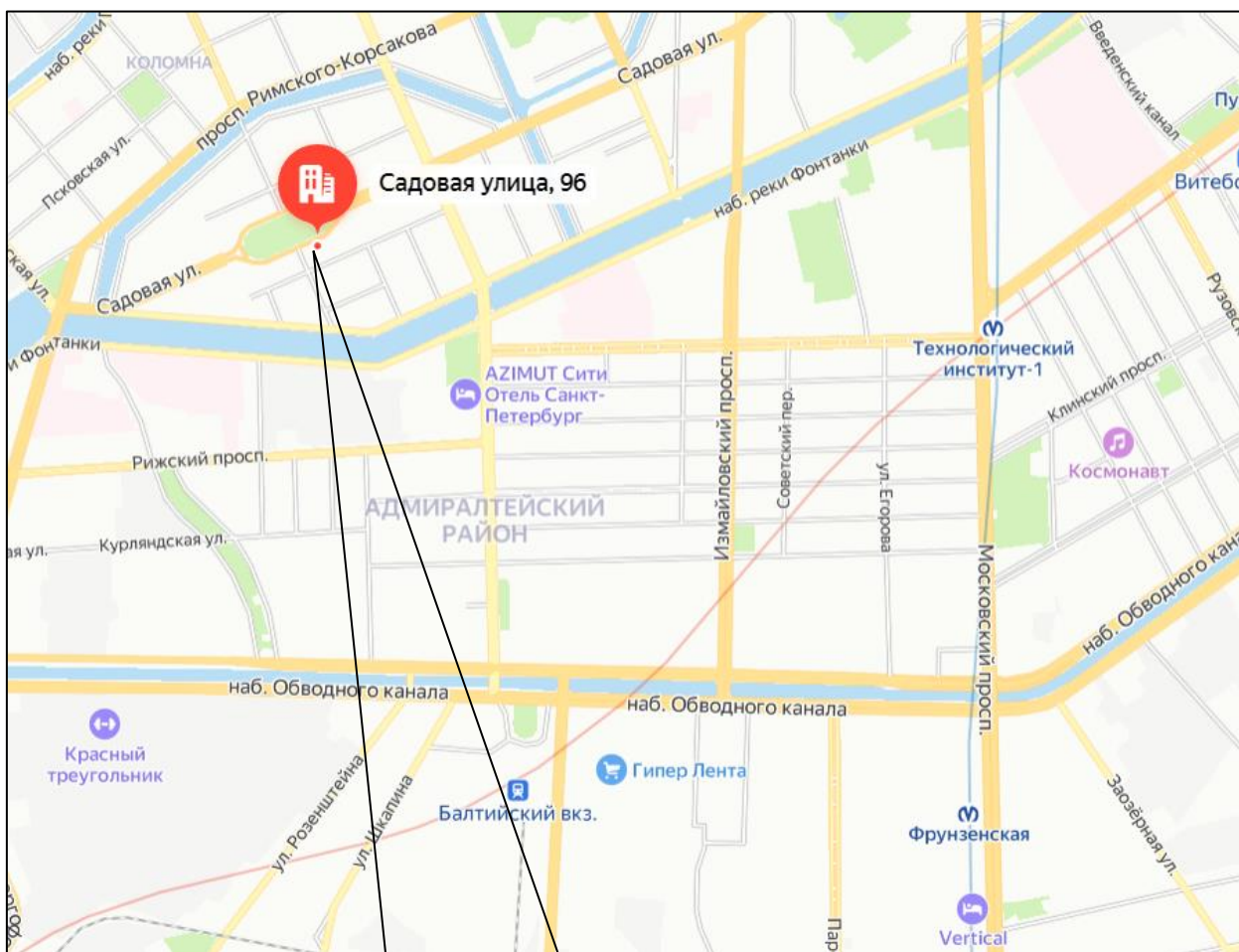


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Общий с улицы, общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001155:2012
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 164,1
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1835
Год последнего капитального ремонта ²	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя	-
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. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001155:2364
Общая площадь, кв. м	9,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно (зашиито), направленность во двор. Оконный проем является перепланировкой.
Вход	Общий с улицы, общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,76
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации ⁴ . В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

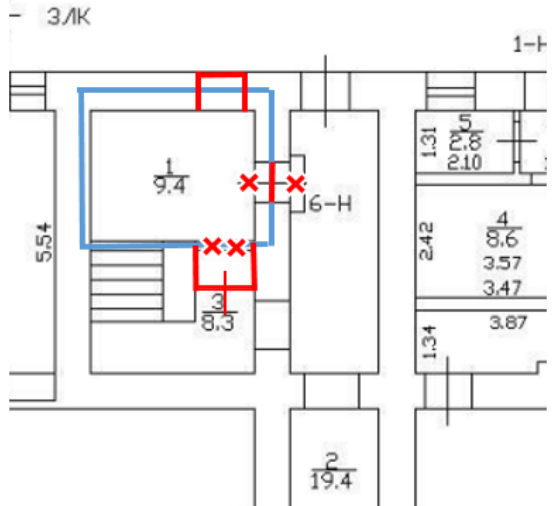
¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

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

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 30.10.2023. Элементы водоснабжения и канализации выявлены в результате визуального осмотра.



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Вход в помещение 6-Н заложен. Перегородка между ч.п 3 пом. 2ЛК и ч.п 1 пом. 6-Н демонтирована, установлена новая перегородка с дверью вглубь ч.п 3 пом. 2ЛК (оборудован новый вход в помещение). В ч. 1 пом. 6-Н имеется оконный проем (защитый) не указанный на плане помещения. Внешние границы помещения изменены (увеличены) за счет части ч.п 3 пом. 2ЛК
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 Садовой ул., Лермонтовским пр., ул. Лабутина, Английским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школа № 234, отделение почты №190008, детский сад № 41, Покровский сквер, ЖилКомСервис № 1 Адмиралтейского района, Женская консультация № 18, отделение № 2, аптеки «Невис», «Апрель», «Аптека №1», гостиницы «Сова», «Шоуюань», магазины «РеалЪ», «Ермолино», «Норман», «Гастроном», «Продукты», кафе «Два Му», «Хива», булочная Ф. Вольчека 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 автомобилем может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Садовой ул. Въезд во двор со стороны ул. Лабутина.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,7 км до ст. м. «Балтийская»

ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Площадь Тургенева» около 0,05 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 49, трамваев №№ 3, 3А, 16, 41, Т1.
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-001/2023-238199918 от 19.10.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-25301/23-0-1 от 20.10.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 96, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32))

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 476-РЗ от 04.03.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера А, пом. 6-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

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Общий вход с улицы Садовой



Фото 6

Двор со стороны ул. Лабутина



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Общий вход со двора, оконный проем помещения 6-Н (не указанный на плане)





Фото 9

Вход в помещение 6-Н



Фото 10

Вид помещения 6-Н



Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н



Фото 13

Вид помещения 6-Н



Фото 14

Вид помещения 6-Н





Фото 15

Вид помещения 6-Н



Фото 16

Вид помещения 6-Н



Фото 17

Вид помещения 6-Н



Фото 18

Вид помещения 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «25 марта 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 96, литера. А, пом. 6-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.
6-Н	1	9,4	Не используется	Неудовлетворительное	Общий с улицы, общий со двора	+	-	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: Вход в помещение 6-Н заложен. Перегородка между ч.п 3 пом. 2ЛК и ч.п 1 пом. 6-Н демонтирована, установлена новая перегородка с дверью вглубь ч.п 3 пом. 2ЛК (оборудован новый вход в помещение). В ч. 1 пом. 6-Н имеется оконный проем (защитный).

Внешние границы помещения изменены (увеличены) за счет части ч.п 3 пом. 2ЛК.

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 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 шпаклевка 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, общий со двора;
3. Состояние помещения – неудовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 2,76 м;
6. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, водоснабжения, канализации.

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	520 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	55 319
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	433 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	46 099

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.

