

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Садовая, дом 77, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 260,5 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001156:1325, цокольный этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.05.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Садовая, дом 77, литера А, помещение 1-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

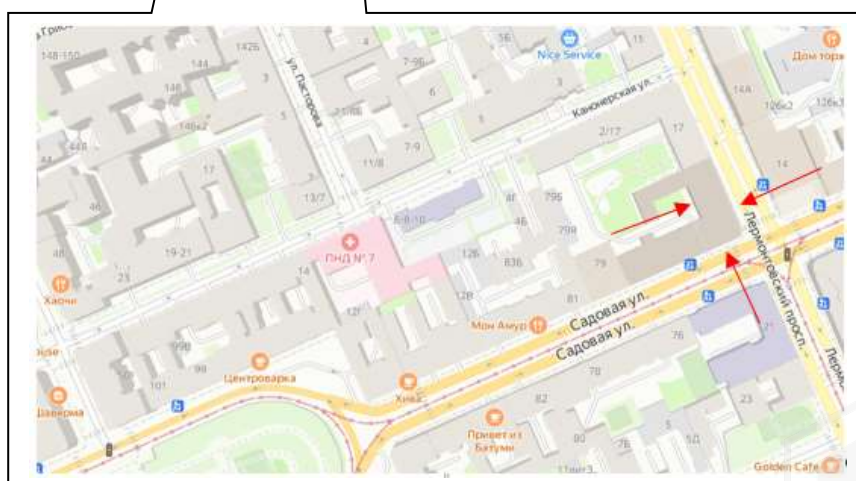
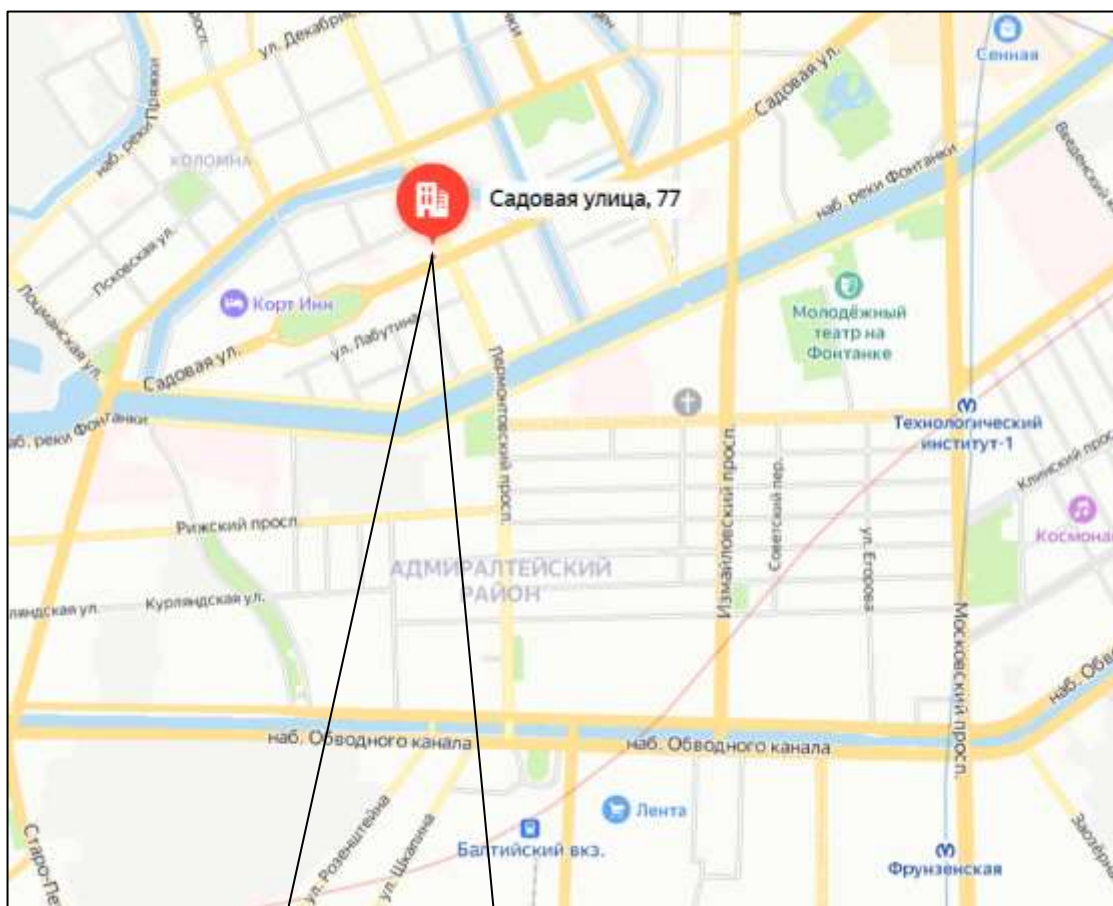



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – два отдельных входа с улицы, общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Множквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001156:1023
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	4 018,3
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1849
Год последнего капитального ремонта ²	2014
Этажность (в том числе подземная) ¹	4
Наличие подвала/цоколя	Подвал, цокольный этаж
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, улица Садовая, дом 77, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001156:1325
Общая площадь, кв. м ³	260,5
Занимаемый объектом этаж или этажи ³	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	8, на улицу (1 зашито), 4 во двор (2 зашито/заложено)
Вход	Два отдельных с улицы, общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,40 / 2,22 / -0,70
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴ . В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется

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

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

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 28.09.2023

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Оконный проем в ч. п. 9 зашит. Оконные проемы в ч. п. 16 зашиты / заложены. Внешние границы помещения 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 расположен Объект оценки, находится в квартале, ограниченном Лермонтовским пр., Садовой ул., Английским пр., Канонерской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Психоневрологический диспансер № 7, школа № 260, детские сады №№ 1, 41, Генеральное консульство Китайской Народной Республики в Санкт-Петербурге, Покровский сквер, гостиница «Шоуюань», аптеки «Аптека Плюс», «Петербургские аптеки», «Апрель» банкетный зал «Мон Амур», магазины «Верный», «Ветеран», «Магнит», «Магнит Косметик», кофейни «Coffee crack», «Кафе-кондитерская», кафе «Турон», «Шейкер», «Привет из Батуми», пункты выдачи «Ozon», «Wildberries».
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 Садовой ул., Английского пр., Канонерской ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,56 км до ст. м. «Балтийская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Лермонтовский проспект» расположена перед зданием, в котором расположен объект оценки. В районе локального местоположения объекта оценки

	осуществляется движение автобусов №№ 49, 50, 100, 181, трамваев №№ 3, 16, Т7.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости б/н от 20.09.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-23196/23-0-1 от 25.09.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 77, 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 Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу объект по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 77, лит. А, пом. 1-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3504-РЗ от 26.12.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 77, литера А, пом. 1-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- 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
Отдельный вход с улицы



Фото 6
Окна помещения 1-Н



Фото 7
Отдельный вход с улицы



Фото 8
Окна помещения 1-Н





Фото 9

Вид помещения 1-Н



Фото 10

Вид помещения 1-Н



Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н





Фото 15

Вид помещения 1-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н



Фото 17

Вид помещения 1-Н



Фото 18

Вид помещения 1-Н



Фото 19

Вид помещения 1-Н



Фото 20

Вид помещения 1-Н





Фото 21

Вид помещения 1-Н



Фото 22

Вид помещения 1-Н



Фото 23

Вид помещения 1-Н



Фото 24

Вид помещения 1-Н



Фото 25

Вид помещения 1-Н



Фото 26

Вид помещения 1-Н





Фото 27

Вид помещения 1-Н



Фото 28

Вид помещения 1-Н



Фото 29

Вид помещения 1-Н



Фото 30

Вид помещения 1-Н



Фото 31

Вид помещения 1-Н



Фото 32

Вид помещения 1-Н





Фото 33

Вид помещения 1-Н



Фото 34

Вид помещения 1-Н



Фото 35

Вид помещения 1-Н



Фото 36

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «28» мая 2024 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Садовая, дом 77, литера А, помещение 1-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.
1-Н	Цоколь	260,5	Не используется	Удовлетворительное	2 отдельных с улицы, общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Оконный проем в ч.п 9 зашит. Оконные проемы в ч.п 16 зашиты / заложены.

Внешние границы помещения не изменены.

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 «**Перестандарт**» - 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, устраняемые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкции, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнением 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; места 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, устраняемые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отслаивание штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 30% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, поврежден, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«**Под чистовую отделку**» - сюда входят работы по заделке и штукатурке 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 торгового назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – два отдельных с улицы, общий со двора;
4. Наличие оконных проемов;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на цокольном этаже;
7. Расположение на расстоянии 1,56 км до ст. м. «Балтийская»;
8. Смешанная планировка;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	27 370 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	105 067
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	22 808 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	87 556

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.

