

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гаванская, д. 47, литера. В, пом. 27-Н, общая площадь 24,5 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002208:5024, 1 этаж**

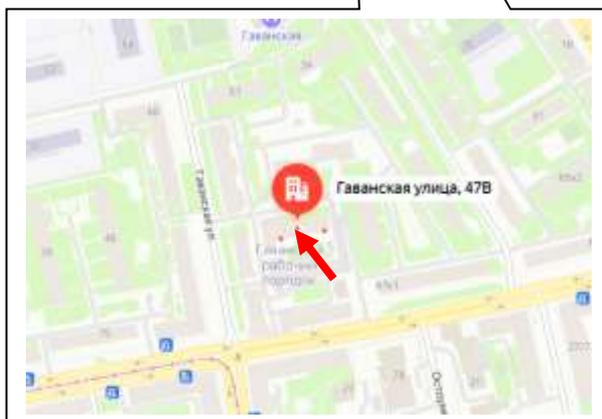
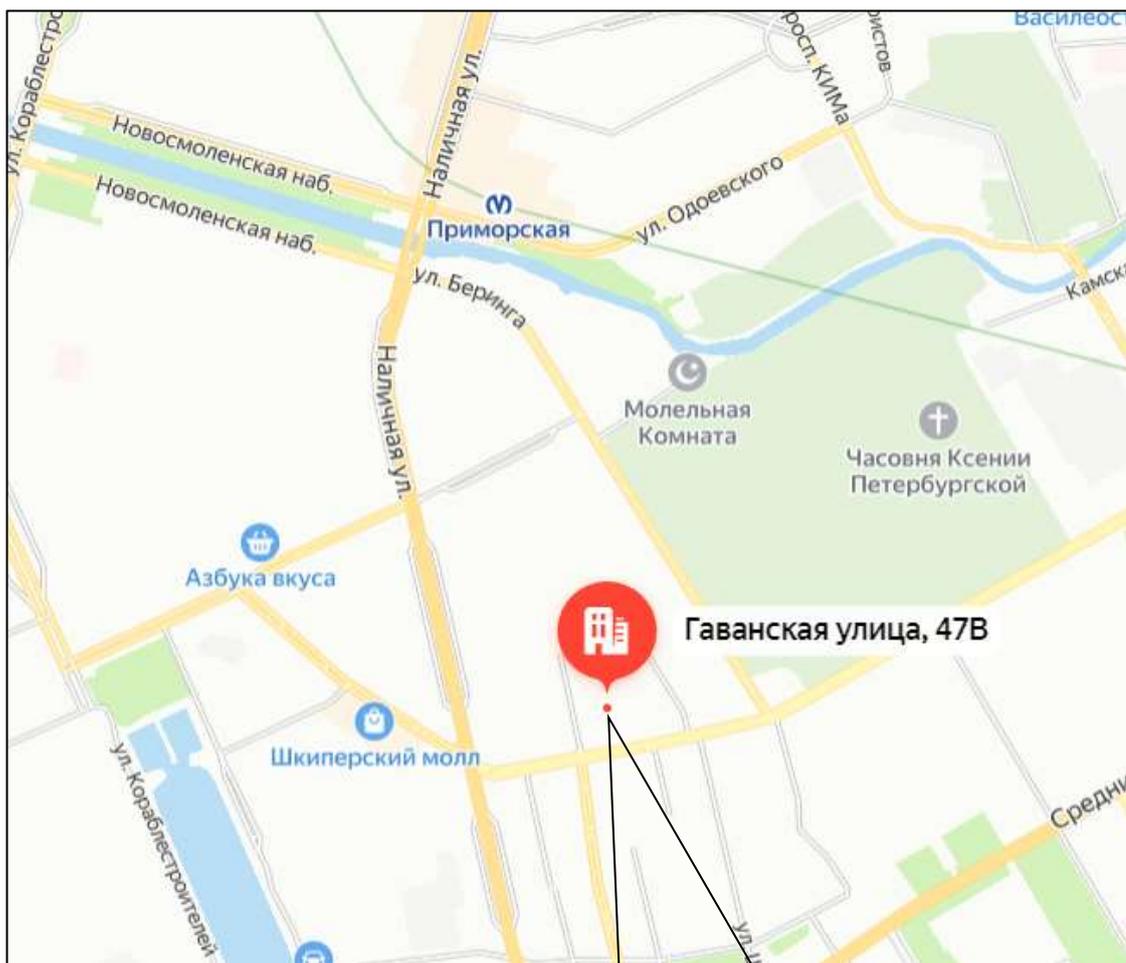
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 23.04.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гаванская, д. 47, литера. В, пом. 27-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

 – Общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

|  |   |
|--|---|
| Тип здания   | Многоквартирный дом   |
| Кадастровый номер  | 78:06:0002208:3031  |
| Материал <sup>1</sup>  | Кирпичный   |
| Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>                                      | 2 694,6   |
| Состояние по осмотру   | Удовлетворительное  |
| Год постройки <sup>1</sup>   | 1904  |
| Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>                       | 2018  |
| Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>                         | 4   |
| Наличие подвала/цоколя   | Подвал  |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа <sup>2</sup> | -   |
| Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>                                 | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение |

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

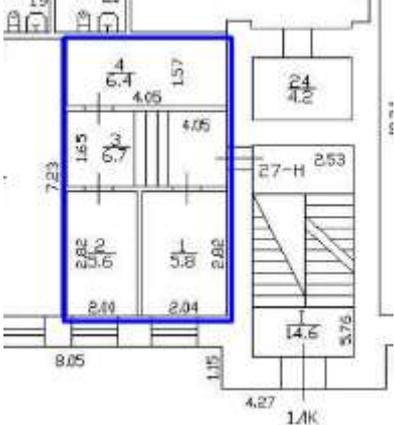
|   |  |
|---|--|
| Вид объекта                                     | Встроенное помещение   |
| Местоположение                                  | Санкт-Петербург, ул. Гаванская, д. 47, литера. В, пом. 27-Н  |
| Кадастровый номер объекта                       | 78:06:0002208:5024   |
| Общая площадь, кв. м                            | 24,5   |
| Занимаемый объектом этаж или этажи              | 1  |
| Состояние                                       | Удовлетворительное   |
| Окна (количество, направленность)               | 2 окна, направленность во двор                               |
| Вход  | Общий со двора   |
| Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>            | 3,15   |
| Инженерные коммуникации <sup>4</sup>            | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение |
| Текущее использование                           | Не используется  |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена   |

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

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

<sup>3</sup> По данным Протокола № 1/В от 30.01.2023.

<sup>4</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 19.02.2024.

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Данные о перепланировках | В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы помещения не изменены. В ч.п 2 установлено сантехническое оборудование (унитаз, ванная). |
| 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 Малым пр. В.О., Наличной ул., ул. Нахимова, ул. Беринга, ул. Гаванской, ул. Шевченко.   |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: школы №№ 4, 19, 15, гимназия № 642, детские сады №№ 8, 16, Центральная районная библиотека имени М. В. Ломоносова, поликлиника № 53, Санкт-Петербургский горный университет, Медкомиссия №1, ТЦ «Шкиперский молл», стоматология № 33, Смоленское кладбище, детская стоматология № 1, магазины «Пятерочка», «Ермолино», «Магнит», «Продукты», «ВкусВилл», аптеки «Будь здоров!», «Вита-Экспресс», СДЮСШОР, отделение шахмат, кондитерская, булочная Вольчека, кафе «Север-Метрополь», парикмахерская «Чио Чио» 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 Гаванской ул.   |
| удаленность от ближайшей станции метро, км.  | 1,54 км до ст. м. «Приморская»   |
| ближайшие остановки общественного транспорта   | Расстояние до остановки общественного транспорта «Гаванская улица / Малый проспект В.О.» 0,24 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 1, 6, 47, 100, 249, троллейбусов №№ 9, 12, трамваев №№ 6, 40.   |
| 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-001/2024-71399905 от 12.03.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-22872/23-0-1 от 20.09.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Гаванская улица, дом 47, литера В на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Жилой корпус», входящего в состав ансамбля «Жилой комплекс «Гаванский рабочий городок» (5 жилых корпусов, служба, ограда)».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 653-РЗ от 21.03.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гаванская, д. 47, литера В, пом. 27-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой корпус», входящего в состав ансамбля «Жилой комплекс «Гаванский рабочий городок» (5 жилых корпусов, служба, ограда)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

### 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

Двор



Фото 6

Общий вход со двора. Окно пом. 27-Н



Фото 7

Вход в помещение 27-Н



Фото 8

Вид помещения 27-Н





Фото 9

Вид помещения 27-Н



Фото 10

Вид помещения 27-Н



Фото 11

Вид помещения 27-Н



Фото 12

Вид помещения 27-Н



Фото 13

Вид помещения 27-Н



Фото 14

Вид помещения 27-Н





Фото 15

Вид помещения 27-Н



Фото 16

Вид помещения 27-Н



Фото 17

Вид помещения 27-Н



Фото 18

Вид помещения 27-Н



Фото 19

Вид помещения 27-Н



Фото 20

Вид помещения 27-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

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

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Гаванская, д. 47, литера. В, пом. 27-Н

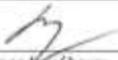
2. Данные о помещении:

| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние <sup>1</sup> | Тип входа      | Инженерно-техническое обеспечение |     |      |      |
|--------|-----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|----------------|-----------------------------------|-----|------|------|
|        |                 |                      |                       |                        |                | Эл.                               | От. | Вод. | Кан. |
| 27-Н   | 1               | 24,5                 | Не используется       | Удовлетворительное     | Общий со двора | +                                 | +   | +    | +    |

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены.

В ч.п 2 установлено сантехническое оборудование (унитаз, ванная).

| Представитель ООО «Городской центр оценки» |  |
|--|--|
| Должность                                  | Специалист-оценщик   |
| ФИО  | Нуреев Р.А.  |
| Подпись                                    |  |
| Контакты                                   | телефон/факс:<br>(812) 334-48-02 (03),<br>e-mail: info@gzo-spb.ru                  |

<sup>1</sup> «**Стандарт**» - 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, устраняемые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и шпак. трещины в местах соприкосновения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки трещины в швах между плитами перекрытия; 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 пола).

«**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 перекрытия; отслаивание штукатурки; улаживание 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 заново и штукатурка 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. Наличие оконных проемов;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение в 1 этаже;
7. Расположение на расстоянии 1,54 км до ст. м. «Приморская»;
8. Кабинетная планировка;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

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   | 3 600 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС  | 146 939   |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС  | 3 000 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 122 449   |

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.

