

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 11, литера. А, пом. 5-Н, общая площадь 58,4 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001009:1175, цокольный этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.05.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 11, литера. А, пом. 5-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

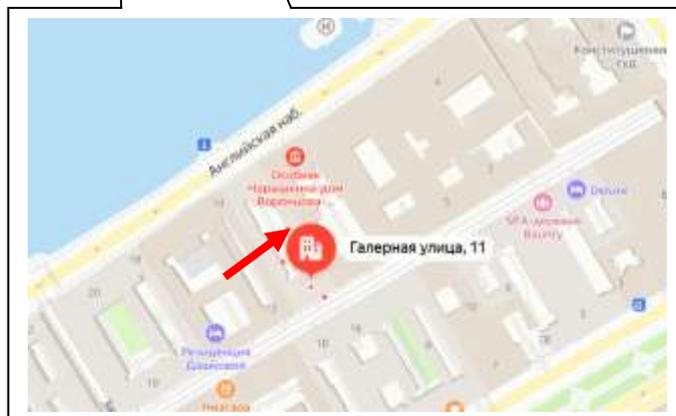
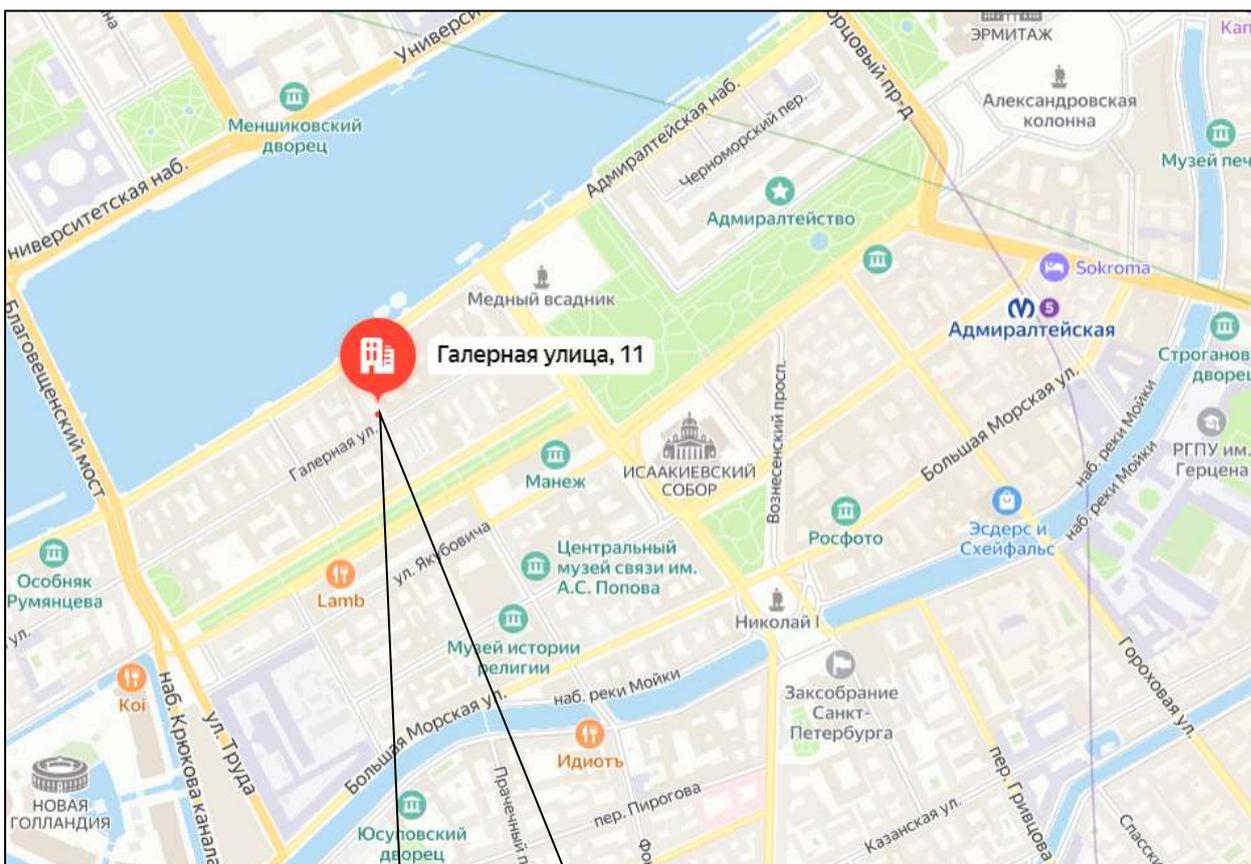


Рисунок 1. Локальное местоположение

➔ – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001009:1006
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 754
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1845
Год последнего капитального ремонта ²	2015
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
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:

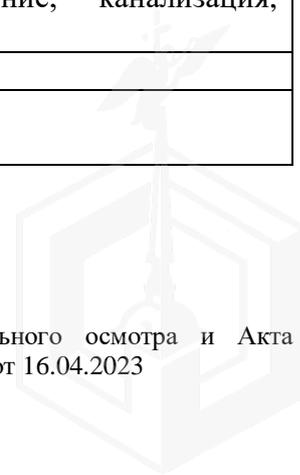
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 11, литера. А, пом. 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001009:1175
Общая площадь, кв. м	58,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	4, во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,5 / -0,54
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

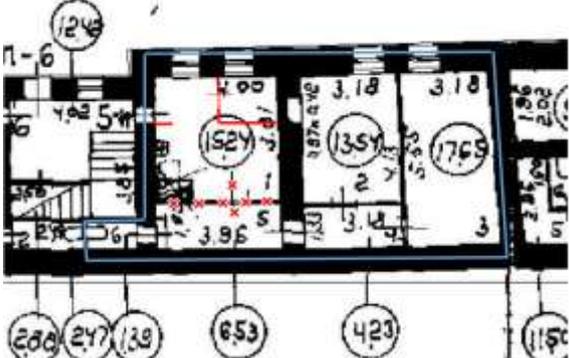
¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

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

³ По данным Ведомости помещений от 12.06.2008

⁴Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 16.04.2023



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч. п 1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые части помещения, в одной из них оборудована душевая. Перегородка между ч.п 1 и ч.п 5 частично демонтирована. 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 Галерной ул., Александровским садом, Конногвардейским бульв., Замятинским пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Президентская библиотека им. Б. Н. Ельцина, Исаакиевский собор, гостиницы «Делюкс», «Дом Ван дер Флита», «Homestay Rental», «Невский Бриз», «Алмаз у мостов», Отдел занятости граждан, нуждающихся в социальной защите Комитета по труду и занятости населения Санкт-Петербурга, Газпром межрегионгаз, рестораны «Ниагара», «Тефси», школа искусств «Этюд», «Утао», банки «ВТБ», «Новикомбанк», Конституционный Суд Российской Федерации, Александровский сад 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 Галерной ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,32 км до ст. м. «Адмиралтейская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Конногвардейский бульвар» расположена на расстоянии 0,36 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 22, 27, 71, троллейбуса № 5.

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 № КУВИ-001/2024-109982785 от 18.04.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-9289/24-0-1 от 19.04.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 11, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом М. Маркевича».

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 письму Гласного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-4371 от 19.04.2022 объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 11, литера А, пом. 5-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 919-РЗ от 26.04.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 11, литера А, пом. 5-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом М.Маркевича», 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».
- 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

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Общий вход со двора



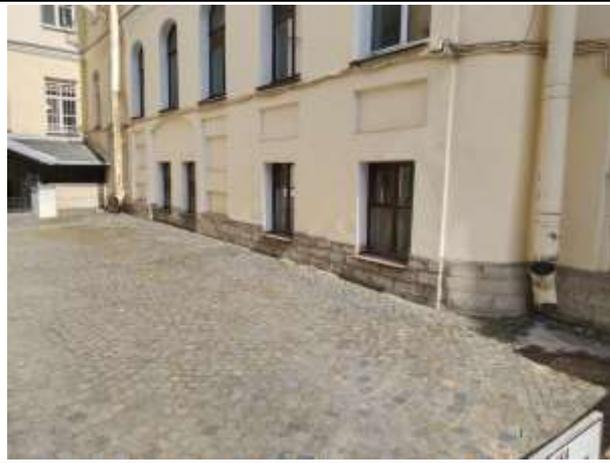


Фото 9

Окна помещения 5-Н



Фото 10

Вход в помещение 5-Н



Фото 11

Вид помещения 5-Н



Фото 12

Вид помещения 5-Н



Фото 13

Вид помещения 5-Н



Фото 14

Вид помещения 5-Н





Фото 15

Вид помещения 5-Н



Фото 16

Вид помещения 5-Н



Фото 17

Вид помещения 5-Н



Фото 18

Вид помещения 5-Н



Фото 19

Вид помещения 5-Н



Фото 20

Вид помещения 5-Н





Фото 21

Вид помещения 5-Н



Фото 22

Вид помещения 5-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «15» мая 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 11, литера. А, пом. 5-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.
5-Н	Цокольный	58,4	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч. п 1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые части помещения, в одной из них оборудована душевая. Перегородка между ч.п 1 и ч.п 5 частично демонтирована.

Внешние границы помещения не изменены.

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 (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 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 перекрытия; 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, 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, 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, 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 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 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 на цокольном этаже;
7. Расположение на расстоянии 1,32 км до ст. м. «Адмиралтейская»;
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:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	9 260 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	158 562
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	7 716 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	132 135

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.

