

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А, помещение 9Н, общая площадь 8,9 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001074:1950, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.04.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А, помещение 9Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

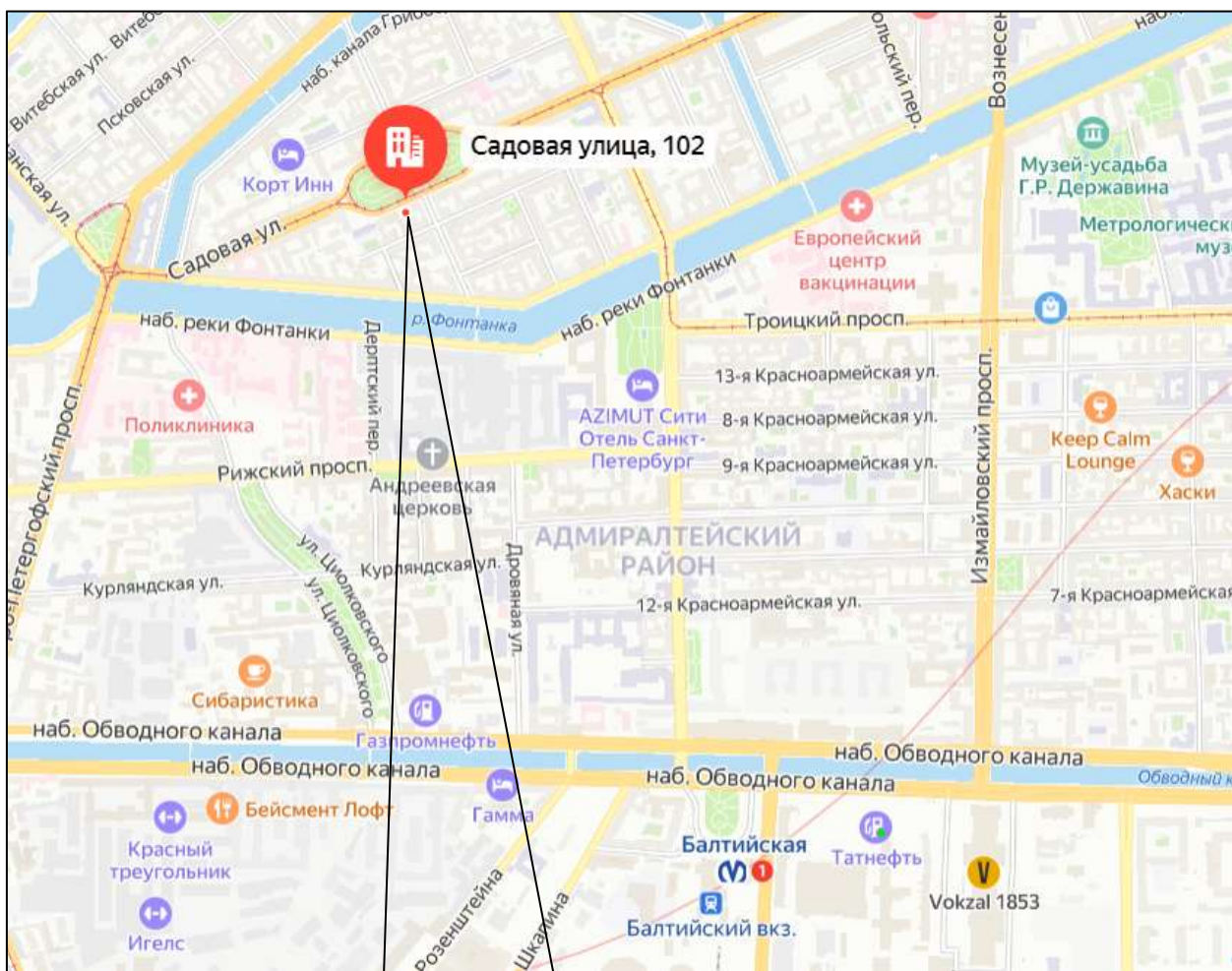


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001074:1021
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 160,3
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1917
Год последнего капитального ремонта ²	2019
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:

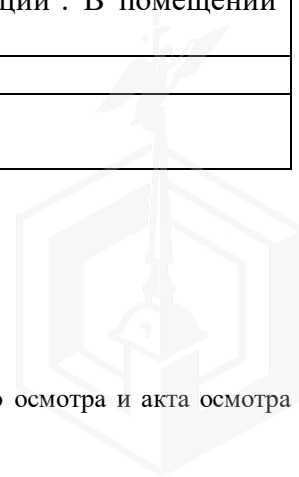
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А, помещение 9Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001074:1950
Общая площадь, кв. м	8,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно (частично заложено), направленность во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,75
Инженерные коммуникации	Элементы 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

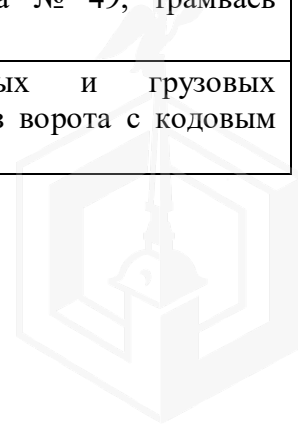
⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 28.02.2024.



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п 1 частично заложен оконный проем. 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 находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Садовой ул., ул. Лабутина, Английским пр., Калинкиным пер., наб. реки Фонтанки
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, медцентр «Адмиралтейские верфи», Адмиралтейские верфи 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 ул. Лабутина.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,69 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Площадь Тургенева» около 0,02 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. 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-001/2024-80022537 от 20.03.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-6986/24-0-1 от 27.03.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, 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 № 746-РЗ от 03.04.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 102, литера А, пом. 9Н, 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 (Садовая ул.)	Подъездные пути и ближайшее окружение (Садовая ул.)
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение (ул. Лабутина)	Фасад здания со стороны Садовой ул.



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор со стороны ул. Лабутина



Фото 7

Двор со стороны ул. Лабутина



Фото 8

Отдельный вход со двора, оконный проем помещения 9Н



Фото 9

Вид помещения 9Н



Фото 10

Вид помещения 9Н





Фото 11

Вид помещения 9Н



Фото 12

Вид помещения 9Н



Фото 13

Вид помещения 9Н



Фото 14

Вид помещения 9Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «25 апреля 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А, помещение 9Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
9Н	1	8,9	Не используется	Неудовлетворительное	Отдельный со двора	-	-	*	*

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.л 1 частично заложен оконный проем.

Внешние границы помещения не изменены.

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 «Баростандарт» - 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, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкции, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполненными дверными проемами; 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 отслоение 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 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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпательной 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 – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – неудовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 2,75 м;
6. Обеспеченность объекта элементами 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	400 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	44 944
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	333 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	37 453

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.

