

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 9/6, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 6,9 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001169:2240, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 02.09.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 9/6, литера А, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

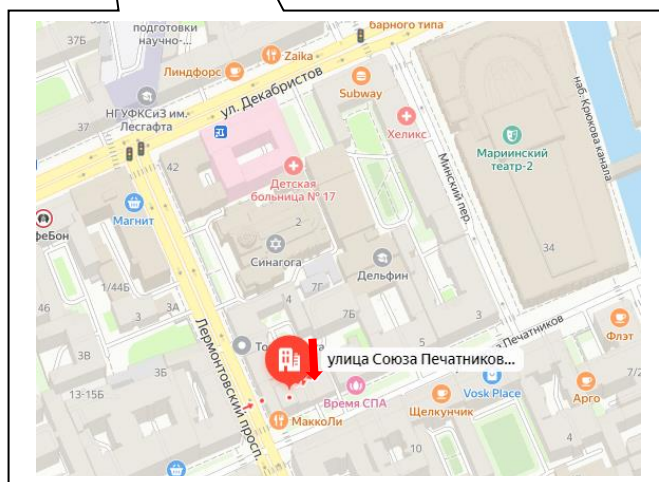
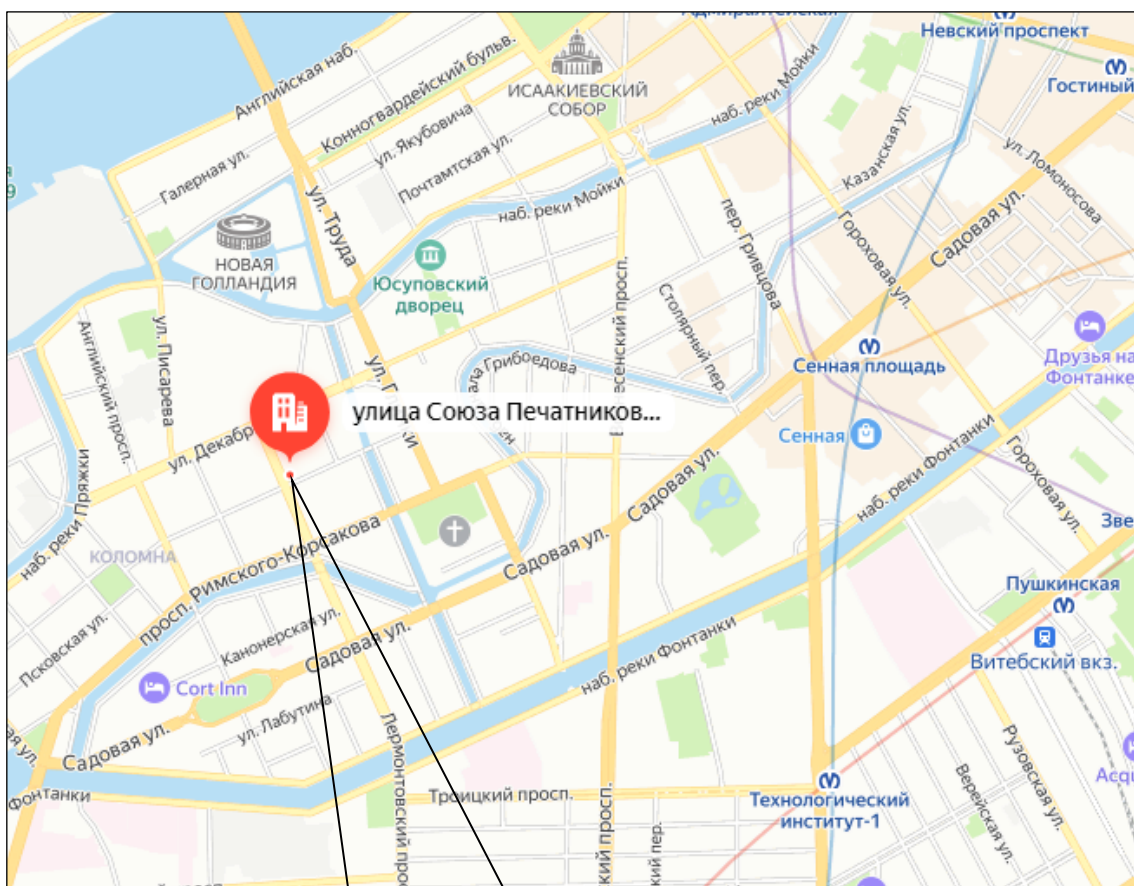



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001169:2007
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 554
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1917
Год последнего капитального ремонта ²	2020
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	г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 9/6, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001169:2240
Общая площадь, кв. м ³	6,9
Занимаемый объектом этаж или этажи ³	1 этаж
Состояние	Неудовлетворительное ⁴
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,61
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, канализация, теплоснабжение ⁵ и элементы водоснабжения ⁶ . В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется

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

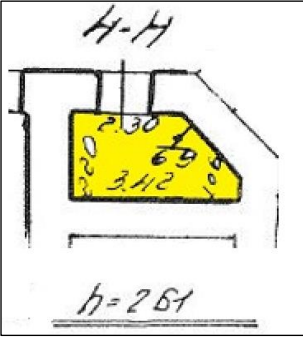
² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Напольное покрытие в помещении находится в неудовлетворительном состоянии.

⁵ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 28.09.2023

⁶ Наличие элементов водоснабжения установлены согласно данным визуального осмотра от 02.09.2024

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.
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., ул. Союза Печатников, Минским пер., ул. Декабристов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Детская больница № 17, Мариинский театр, Синагога, Хоровое училище им. М. И. Глинки, Школы №№ 232, 245, 259, Церковь св. Станислава, НИУ ВШЭ, Исидоровская церковь, сквер Елены Образцовой, Художественная детская школа им. Н. Антонова, ИФНС № 17, Банк Санкт-Петербурга, Администрация МО Коломна, НГУФКиЗ им. Лесафта, детские сады №№ 39, 53, сквер Мариуса Петипа, Музыкальная школа и училище, Психоневрологический диспансер № 10, Алексеевский сад, продуктовые магазины, кофейни, пункты выдачи и аптеки.
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. Союза Печатников.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,72 км до ст. м. «Садовая»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «ул. Союза Печатников» расположена на расстоянии 0,1 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 6, 22, 27, 71, 100.
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-001/2024-108979521 от 17.04.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-5315/24-0-0 от 07.03.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 9/6, литера А, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Е.М. Эльманович».

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 № 1782-РЗ от 13.08.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 9/6, литера А, помещение 4-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующие обременение:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Е.М. Эльманович» в связи с чем покупатель обязан выполнить требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 75 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	Фото 4
Фасад здания	Фасад здания



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Двор



Фото 8

Отдельный вход со двора



Фото 9

Вид помещения 4-Н



Фото 10

Вид помещения 4-Н





Фото 11

Вид помещения 4-Н



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н (напольное покрытие)



Фото 14

Вид помещения 4-Н (напольное покрытие)



Фото 15

Вид помещения 4-Н (напольное покрытие)



Фото 16

Вид помещения 4-Н





Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «02» сентября 2024 г.

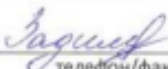
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 9/6, литера А, помещение 4-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
4-Н	1 этаж	6,9	Не используется	Неудовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены.

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 «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.

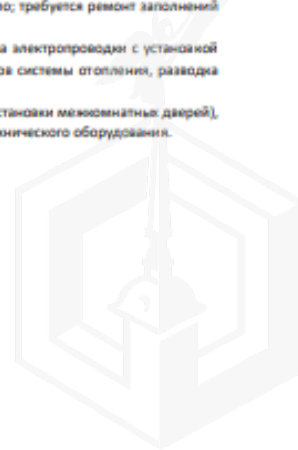
«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосяные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполненными 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, 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; опадение 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 шпаклевке 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. Расположение в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Отсутствие оконных проемов;
5. Состояние помещения – неудовлетворительное;
6. Расположен на 1 этаже;
7. Расположение на расстоянии 1,72 км до ст. м. «Садовая»;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, канализацией, теплоснабжением и элементами водоснабжения.

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	470 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	68 116
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	391 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	56 763

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.

