

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская улица, дом 7, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 155,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001293:2336, подвал

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.11.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская улица, дом 7, литера А, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

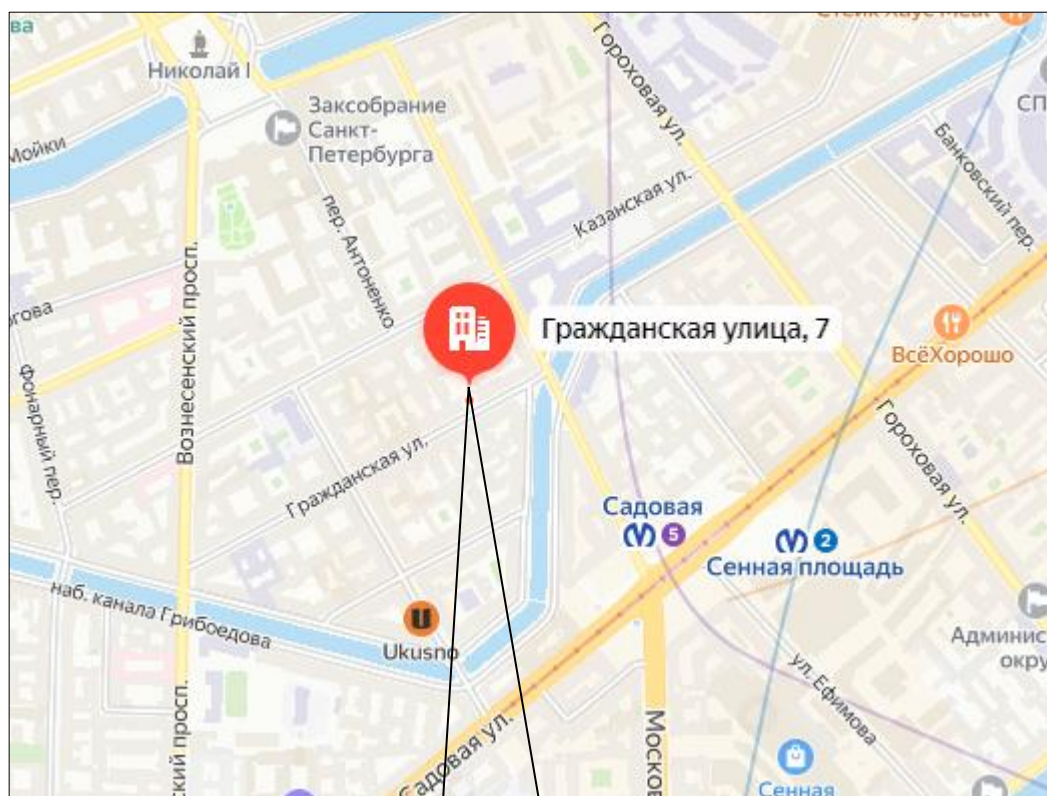
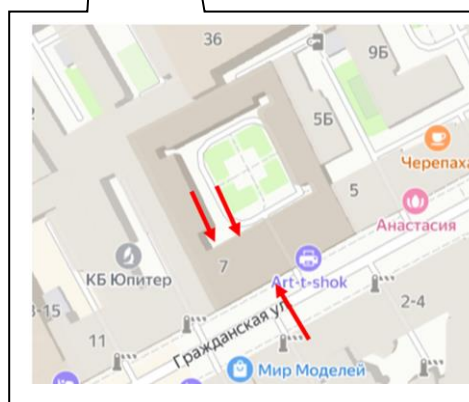


Рисунок 1. Локальное местоположение



→ – Отдельный с улицы, отдельный со двора, общий со двора (заложено)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001293:2007
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	4 307,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1850
Год последнего капитального ремонта ²	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	7
Наличие подвала/цоколя	Подвал
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, Гражданская улица, дом 7, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001293:2336
Общая площадь, кв. м	155,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	7 окон на улицу и во двор
Вход	Отдельный с улицы, отдельный со двора, общий со двора (заложено)
Высота пол – потолок, м ³	2,51
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение 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://dom.mingkh.ru/>

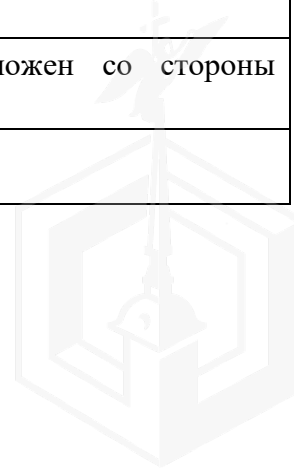
³ Протокол от 17.12.2020 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 30.05.2024.

<p>Данные о перепланировках</p>	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: В стене между ч.п 1 пом. 4-Н и ч.п б/н ЛК дверной проем заложен. В ч.п 1,2 оконные проемы зашиты, в стене между ч.п 4 и ч.п 1 оборудована ниша. Внешние границы помещения не изменены. В помещении проходят транзитные трубы. В ч.п 4 установлено сантехническое оборудование.</p>
<p>План объекта оценки</p>	

2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном пер. Гривцова, Гражданская ул., Столярной пер., Казанская ул.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: кафе «Черепаша», НПО «Юпитер, салон красоты «Anastasia», пункт выдачи «Wildberries», магазин «Дикси», медицинская лаборатория «Инвитро», Университет ИТМО, ресторан «Pico Tagueria», кафе «Sparta Gyros», кафе «Малатан», медцентр «Одонт», ресторан «Juno» и др.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки.</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобилем может быть охарактеризована как нормальная.</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Гражданская ул.</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, м.</p>	<p>370 м. до ст. м. Садовая.</p>



ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Казанская улица» 450 м. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение: - автобусов №№ 10, 70,71
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-001/2024-74633551 от 14.03.2024, на рассматриваемое помещение зарегистрированы прочие ограничения и обременения объекта недвижимости.

Согласно справке КГИОП № 01-43-5904/24-0-1 от 15.03.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская улица, дом 7, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом В. Миронова».

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 Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИП-130-786 от 05.04.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская улица, дом 7, литера А, помещение 4-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2348-РЗ от 24.10.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Гражданская улица, дом 7, пом. 4-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом В. Миронова» 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	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель
	
Фото 5	Фото 6
Въезд во двор	Окна помещения 4-Н со двора





Фото 7

Отдельный с улицы вход через приямок в пом. 4-Н, окна помещения с улицы



Фото 8

Общий вход со двора в пом. 4-Н



Фото 9

Отдельный вход со двора через приямок в пом. 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



Фото 14

Вид помещения 4-Н



Фото 15

Вид помещения 4-Н

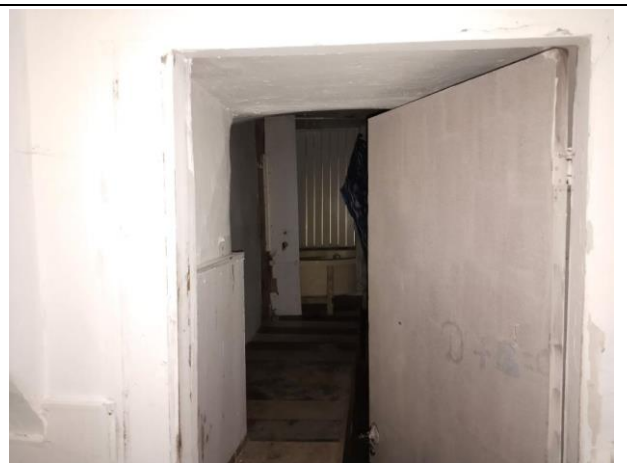


Фото 16

Вид помещения 4-Н



Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н





Фото 19

Вид помещения 4-Н



Фото 20

Вид помещения 4-Н



Фото 21

Вид помещения 4-Н



Фото 22

Вид помещения 4-Н



Фото 23

Вид помещения 4-Н

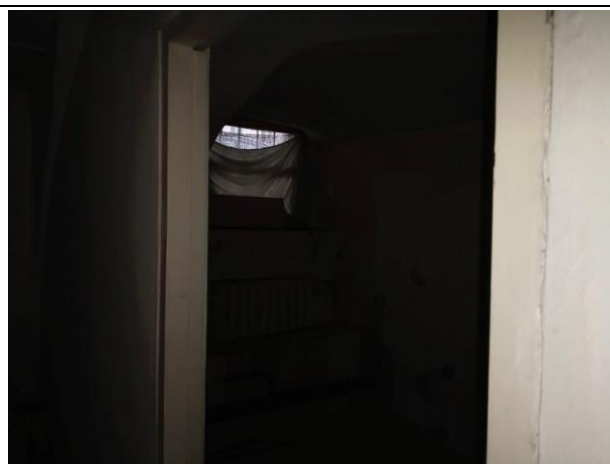


Фото 24

Вид помещения 4-Н





Фото 25

Вид помещения 4-Н



Фото 26

Вид помещения 4-Н



Фото 27

Вид помещения 4-Н



Фото 28

Вид помещения 4-Н



Фото 29

Вид помещения 4-Н



Фото 30

Вид помещения 4-Н





Фото 31

Вид помещения 4-Н



Фото 32

Вид помещения 4-Н



Фото 33

Вид помещения 4-Н



Фото 34

Вид помещения 4-Н



Фото 35

Вид помещения 4-Н



Фото 36

Вид помещения 4-Н





Фото 37

Вид помещения 4-Н



Фото 38

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «01 ноября 2024 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Гражданская улица, дом 7, литера А, помещение 4-Н

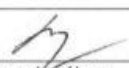
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
4-Н	Подвал	155,7	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный с улицы, отдельный со двора, общий со двора (заложено)	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: В стене между ч.п 1 пом. 4-Н и ч.п 6/н ЛК дверной проем заложен. В ч.п 1,2 оконные проемы зашиты, в стене между ч.п 4 и ч.п 1 оборудована ниша.

Внешние границы помещения не изменены

В помещении проходят транзитные трубы. В ч.п 4 установлено сантехническое оборудование.

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, системой 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, устранимые 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 перекрытий; 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 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; отпадение 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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный с улицы через приямок, общий со двора, отдельный вход со двора через приямок;
3. Состояние помещения –удовлетворительное;
4. Расположен в подвале многоквартирного дома;
5. Планировка помещения – кабинетная;
6. Наличие оконных проемов;
7. Высота потолков – 2,51;
8. Расположение на расстоянии 370 м. до ст. м. «Садовая»;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжения, канализации.

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	22 530 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	144 701
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	18 775 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	120 584

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.

