

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 23, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 67,8 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001152:1144, подвал**

**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 22.11.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 23, литера А, помещение 2-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**

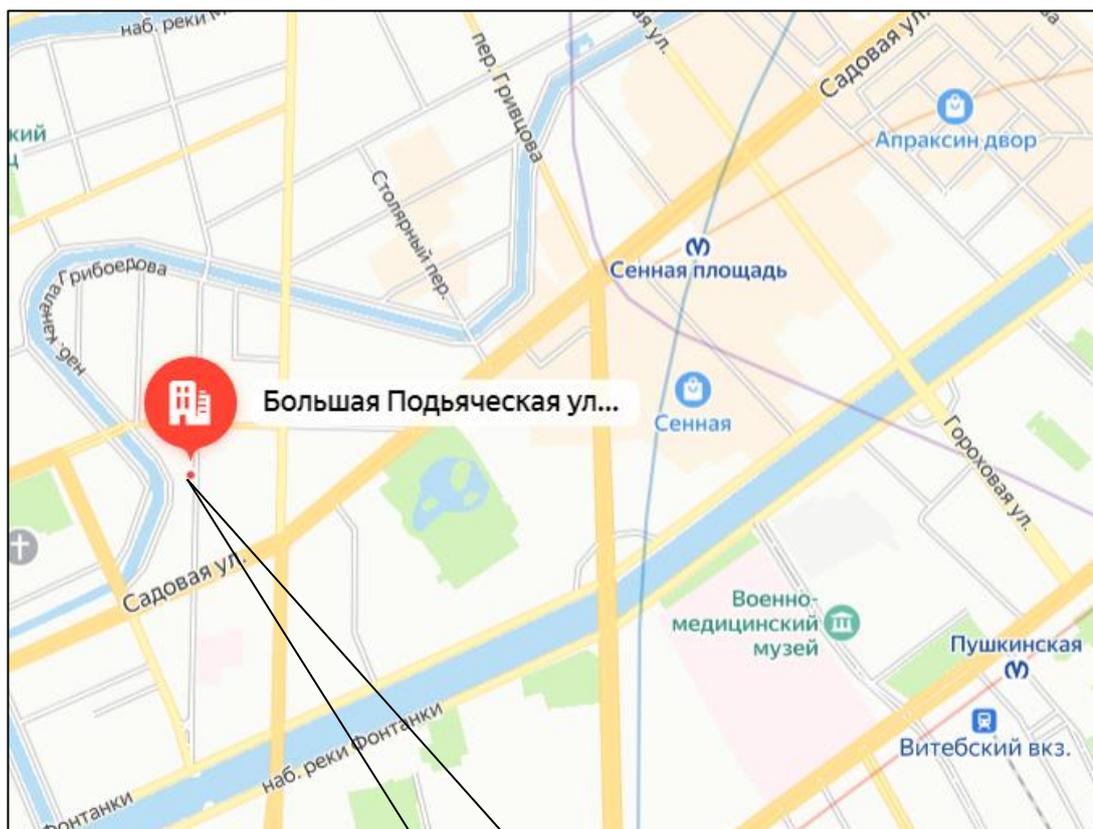


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001152:1004
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	1 767,8
Год постройки <sup>1</sup>	1858
Год последнего ремонта <sup>2</sup>	2021
Состояние здания <sup>3</sup>	Предусмотрены работы по замене аварийных строительных конструкций с последующим выполнением строительно-монтажных работ в 2025 г. Планируются капитальные работы по усилению фундаментов, замены надподвального перекрытия и усиления капитальных стен, замена всех площадок и лестничных маршей лестничной клетки №3, восстановление инженерных сетей и отделки затрагиваемых в ходе капитального ремонта помещений и квартир и восстановление отделки фасада. На время проведения капитального ремонта аварийных строительных конструкций МКД требуется расселение нанимателей и собственников квартир №№ 16, 17, 3, 18, 19, 5, 20, 21, 7, 22, 23 и собственников пом. 5-Н, 2-Н и б/н 3, чердачные помещения.
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	4
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-

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

<sup>2</sup> По данным сайта [https://gorod.gov.spb.ru/facilities/10203/info/#tab1\\_section2](https://gorod.gov.spb.ru/facilities/10203/info/#tab1_section2)

<sup>3</sup> Письмо НО «Фонд-региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» № 3-42869/24 от 23.09.2024

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	г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 23, литера А, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001152:1144
Общая площадь, кв. м	67,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	5 окон, направленность на улицу и во двор
Вход	Отдельный со двора <sup>4</sup>
Высота пол – потолок, м <sup>5</sup>	Менее 1,7
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение <sup>6</sup> . В помещении проходят транзитные трубы
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Демонтированы полы. В помещении проходят транзитные трубы. 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
--	--

<sup>4</sup> Фактически проход к помещению осуществляется через арку с наб. канала Грибоедова, дом 110.

<sup>5</sup> По данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 06.03.2024

<sup>6</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 06.03.2024.

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Садовой ул., наб. канала Грибоедова, Большой Подьяческой ул., пр. Римского-Корсакова.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: СПб ГБУЗ ГП № 27, СПб ГБУ центр содействия занятости и профессиональной ориентации молодежи Вектор, гостиница «Латинский Квартал», ЕИРЦ Санкт-Петербурга, СПб ГБУ Ленсвет, детский сад № 12, аптека «Петербургские аптеки», объекты общественного питания, Санкт-Петербургская школа гуманитарных наук и искусств, Российский государственный педагогический университет им. А. И. Герцена, кафе: «Хлебник», «Багратиони», «Изба» 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 наб. канала Грибоедова
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,99 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Ново-Никольский мост» 0,25 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 3, 7, 22, 24, 27, 49, 40, 181, 191, 262, троллейбуса № 12.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

### 2.3.3. Обременения объекта:

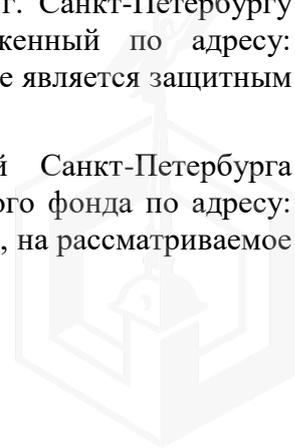
Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-52637082 от 21.02.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-3922/24-0-1 от 21.02.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 23, 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 охранной зоне (участок ООЗ(32)).

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2146 от 06.09.2023, объект недвижимости расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Подьяческая ул., д. 23, лит. А, пом. 2-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 858-РЗ от 16.04.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большая Подьяческая ул., д. 23, литера А, пом. 2-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:



- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- 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:

	
<p align="center">Фото 1</p>	<p align="center">Фото 2</p>
<p align="center">Подъездные пути и ближайшее окружение с наб. канала Грибоедова</p>	<p align="center">Подъездные пути и ближайшее окружение с наб. канала Грибоедова</p>
	
<p align="center">Фото 3</p>	<p align="center">Фото 4</p>
<p align="center">Подъездные пути и ближайшее окружение с наб. канала Грибоедова.</p>	<p align="center">Подъездные пути и ближайшее окружение с наб. канала Грибоедова.</p>
	
<p align="center">Фото 5</p>	<p align="center">Фото 6</p>
<p align="center">Фасад здания</p>	<p align="center">Адресный указатель</p>



Фото 7

Въезд во двор со стороны наб. канала  
Грибоедова. Окно пом. 2-Н



Фото 8

Окна помещения 2-Н



Фото 9

Окно помещения 2-Н



Фото 10

Отдельный вход со двора



Фото 11

Отдельный вход со двора



Фото 12

Вид помещения 2-Н





Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н



Фото 15

Вид помещения 2-Н



Фото 16

Вид помещения 2-Н



Фото 17

Вид помещения 2-Н



Фото 18

Вид помещения 2-Н





Фото 19

Вид помещения 2-Н



Фото 20

Вид помещения 2-Н



Фото 21

Вид помещения 2-Н



Фото 22

Вид помещения 2-Н

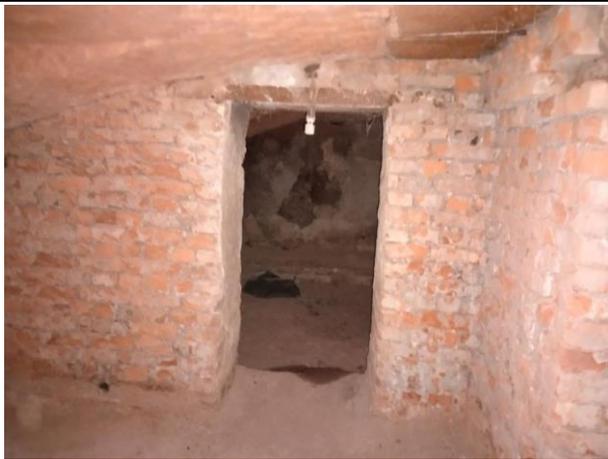


Фото 23

Вид помещения 2-Н



Фото 24

Вид помещения 2-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «22 ноября 2024 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 23, литера А, помещение 2-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.
2-Н	Подвал	67,8	Не используется	Неудовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	-	-

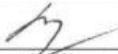
В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены.

Высота потолка в помещении визуально менее 1,7 м.

Демонтированы полы. В помещении проходят транзитные трубы.

Фактически проход к помещению осуществляется через арку с наб. канала Грибоедова, дом 110.

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

<sup>1</sup> «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 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – неудовлетворительное;
4. Расположение в подвале многоквартирного дома;
5. Высота потолков – менее 1,7 м;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения после замены аварийных строительных конструкций.

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 060 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	30 383
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 716 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	25 320

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.

