

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: 07.02.2025.
- 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:

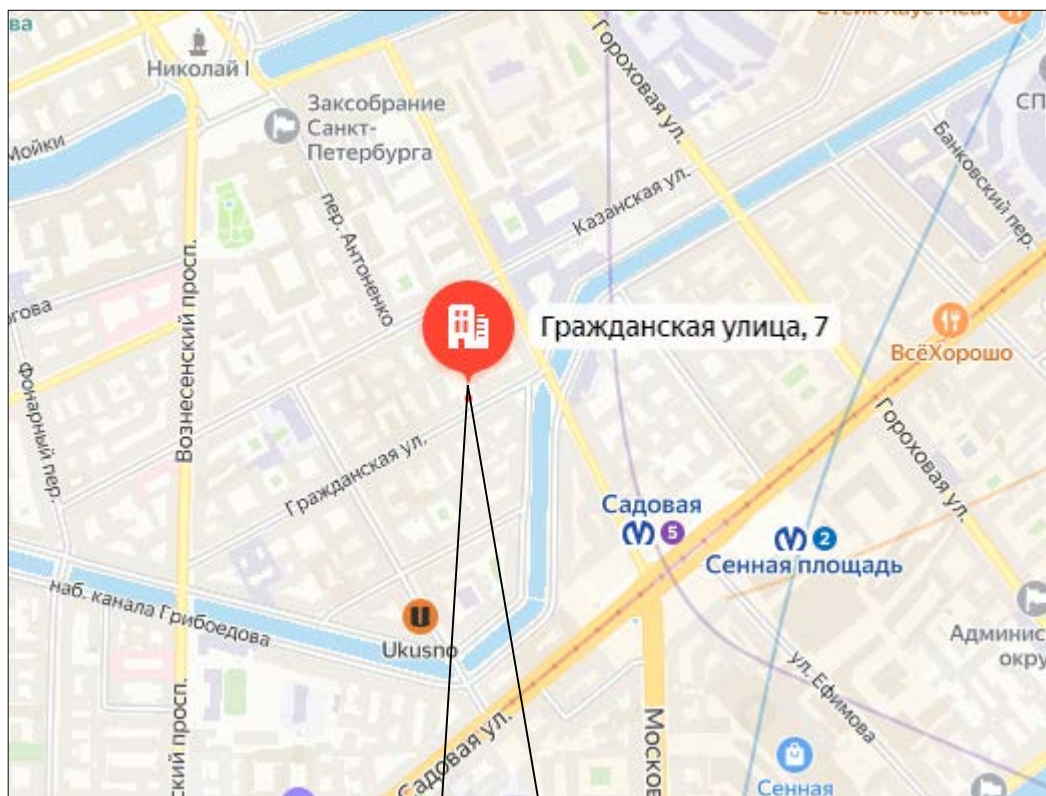
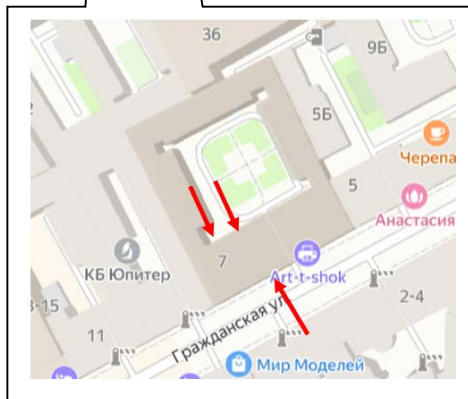


Рисунок 1. Локальное местоположение



➡ – 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 ремонта ²	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	7
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

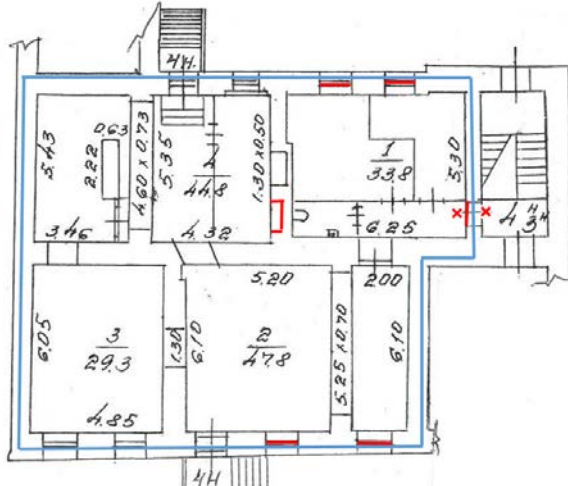
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Гражданская улица, дом 7, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001293:2336
Общая площадь, кв. м	155,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	7 окон на улицу и во двор
Вход	Отдельный с улицы, отдельный со двора, общий со двора (заложено)
Высота пол – потолок, м ³	2,51 (арочный потолок)
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://nspd.gov.ru>)

² По данным сайта <https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/1164983>

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.

Данные о перепланировках	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.
План объекта оценки	

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 пер. Гривцова, Гражданская ул., Столярной пер., Казанская ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	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.
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 Гражданская ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	370 м. до ст. м. Садовая.

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:

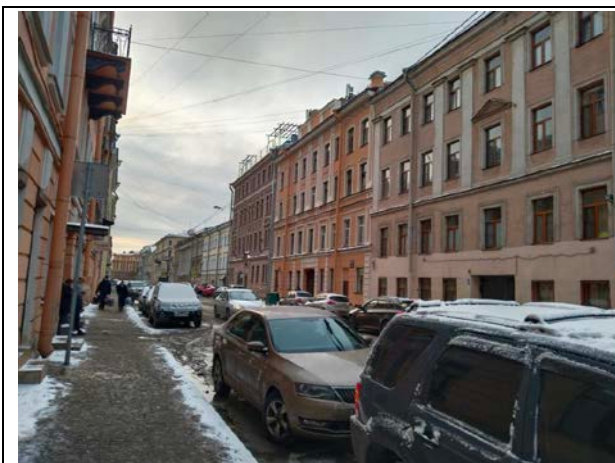


Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Окна помещения 4-Н с улицы



Фото 6

Окна помещения 4-Н с улицы





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

Окна помещения 4-Н со двора



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



Фото 39

Вид помещения 4-Н



Фото 40

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений
от «07» февраля 2025 г.

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

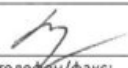
2. Данные о помещении:

№ 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 б/н ЛК дверной проем заложен. В ч.п 1,2 оконные проемы защиты, 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, 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 заполнения 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, водоснабжением, канализацией.

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	17 510 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	112 460
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	14 591 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	93 717

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.

