

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., дом 61, литера Б, помещение 4-Н, общая площадь 16,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001007:2177, 1 этаж**

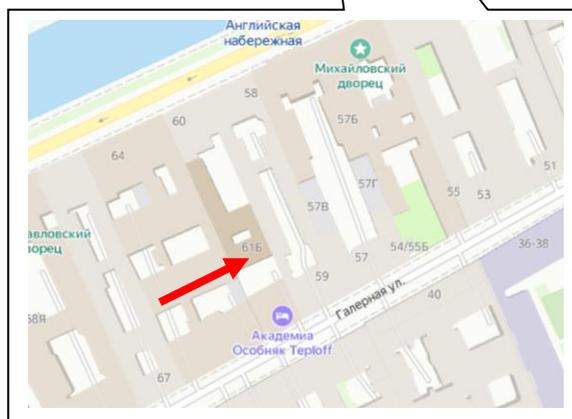
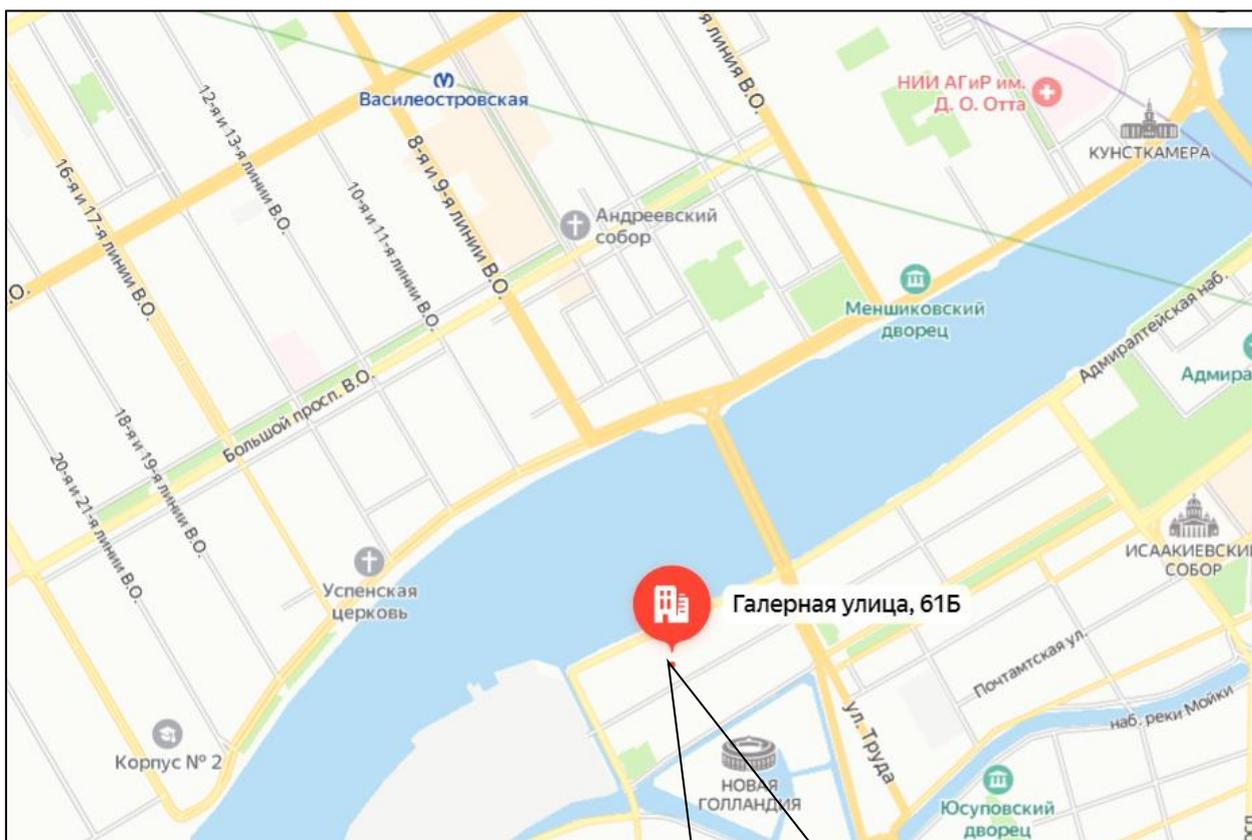
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.01.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., дом 61, литера Б, 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	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001007:2768
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	1 329,4
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1798
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	6
Наличие подвала/цоколя	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

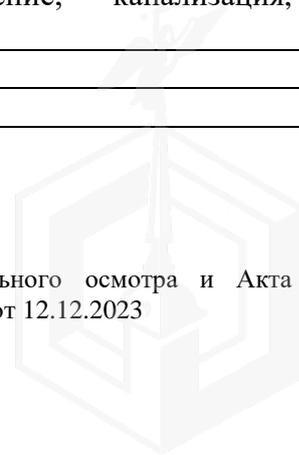
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Галерная ул., дом 61, литера Б, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001007:2177
Общая площадь, кв. м	16,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1, во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	3,4
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение <sup>4</sup> .
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена

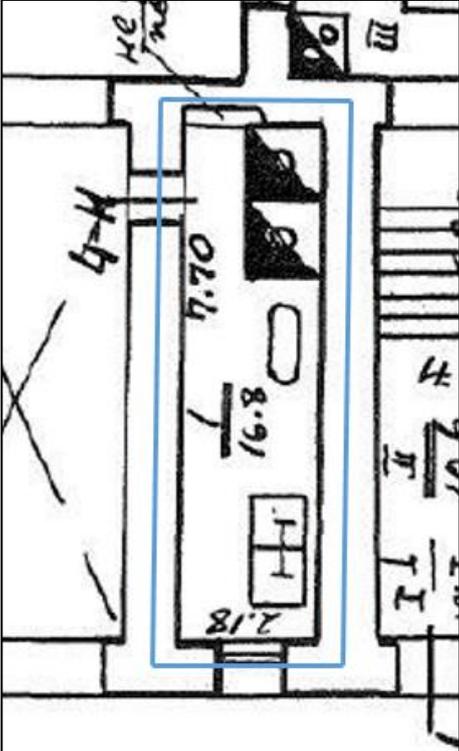
<sup>1</sup> По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

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

<sup>3</sup> По данным Выписки из ЕГРН

<sup>4</sup>Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 12.12.2023



относящегося к объекту	
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p> <p>В ч.п 1 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз), демонтировано сантехническое оборудование (две раковины), установлена деревянная конструкция с лестницей.</p>
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 Галерной ул., наб. Ново-Адмиралтейского канала, Площадью Труда и Английской наб.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: СПбГУ, Факультет свободных искусств и наук, Северо-Западное межрегиональное управление Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору, различные гостиницы и хостелы, кафе, рестораны кафе и заведения общественного питания «Атриум холл», «Евразия», «Теремок», «Новая Голландия», парк культуры и отдыха «Остров Новая Голландия», Скорбященская церковь, школа № 238 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

	Галерной ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,96 км до ст. м. «Василеостровская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Площадь Труда – Центральный военно-морской музей» расположена на расстоянии около 0,35 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 6, 100, 262, троллейбуса № 12.
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-001/2023-262504039 от 21.11.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-27931/23-0-1 от 30.11.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 61, литера Б, расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Дом Теплова», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 20.09.2016 № 40-271.

Согласно письму Жилищного комитета Санкт-Петербурга № 01-26-1755/23-0-1 от 23.11.2023, решение о выявлении оснований для признания Дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции городской межведомственной комиссией не выносилось, Дом в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции Жилищным комитетом не признавался.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3427-РЗ от 21.12.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 61, литера Б, пом. 4-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Дом Теплова», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 20.09.2016 № 40-271 (далее – охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.

### 2.3.4. Фотографии объекта:



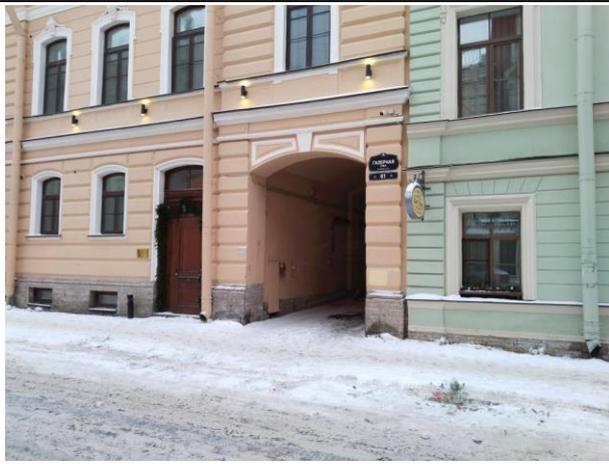
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель
	
Фото 5	Фото 6
Въезд во двор	Отдельный вход с двора
	
Фото 7	Фото 8
Отдельный вход с двора	Оконный проем





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



Фото 14

Вид помещения 4-Н





Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «16 января 2024 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 61, литера Б, помещение 4-Н

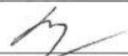
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
4-Н	1	16,8	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены.

В ч.п 1 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз), демонтировано сантехническое оборудование (две раковины), установлена деревянная конструкция с лестницей.

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 (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. Расположение в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Наличие оконного проема;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на 1 этаже;
7. Расположение на расстоянии 1,96 км до ст. м. «Василеостровская»;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	113 095
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 583 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	94 246

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.

