

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., дом 50, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 186 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001057:3527, цокольный этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 19.01.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., дом 50, литера А, помещение 7-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

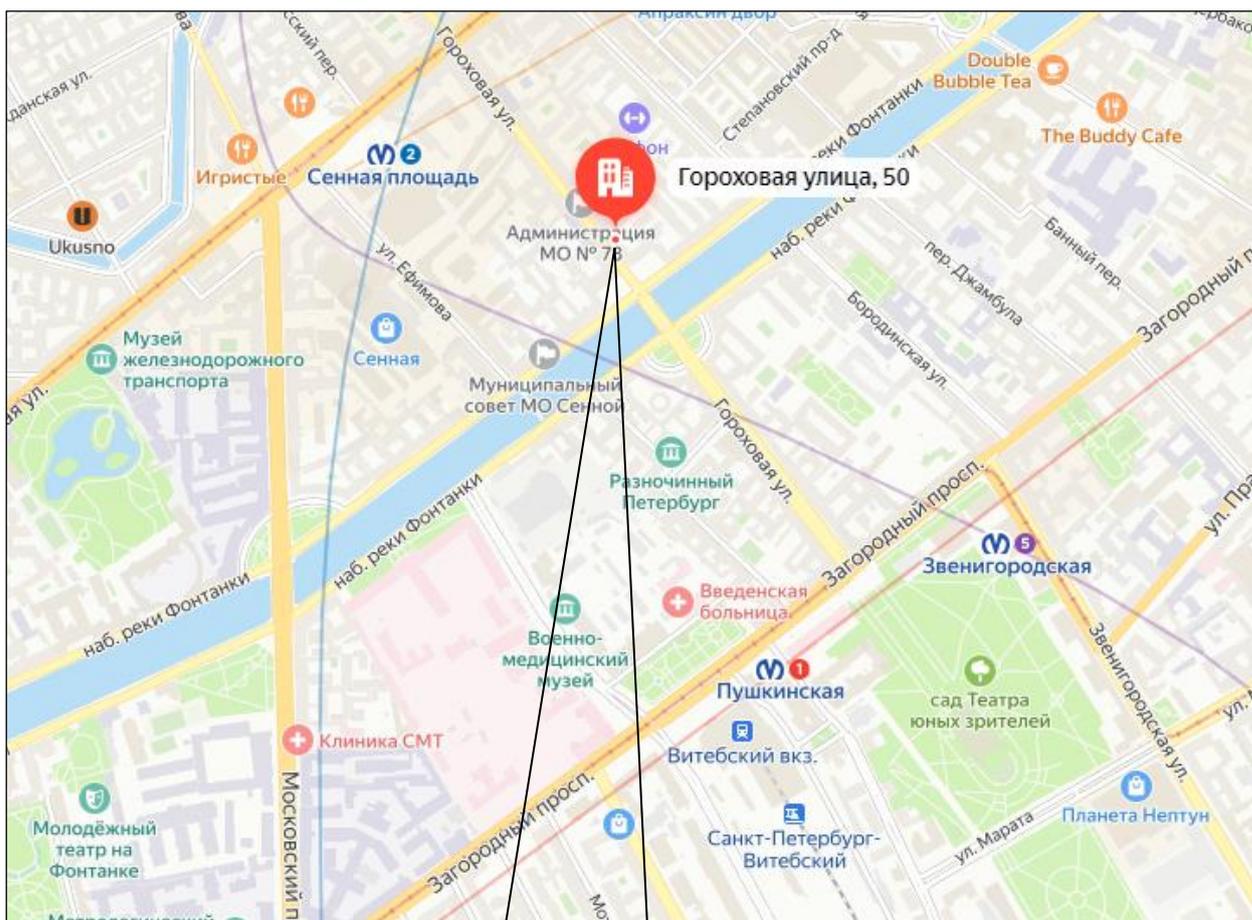
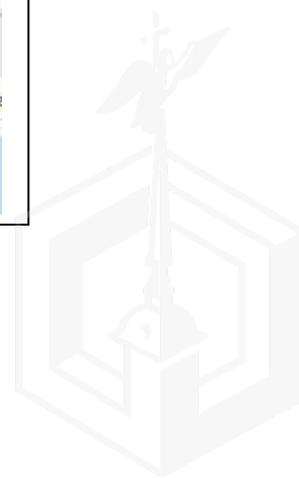


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001057:2012
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	5 346,4
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1830
Год последнего капитального ремонта ²	
Этажность (в том числе подземная) ¹	4
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
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:

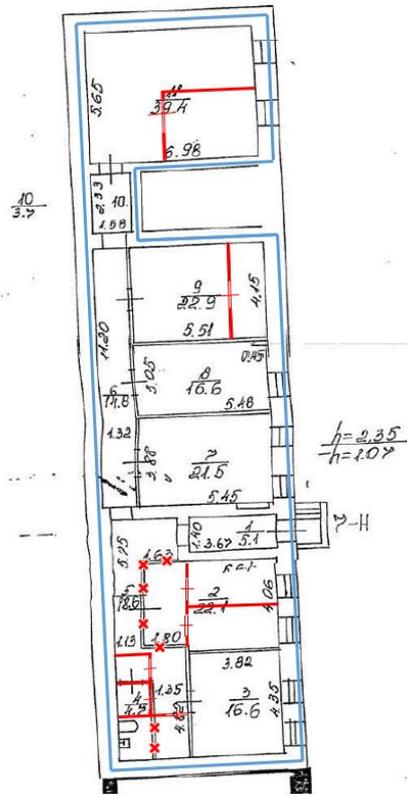
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, Гороховая ул., дом 50, литера А, помещение 7-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001057:3527
Общая площадь, кв. м	186,0
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	9 (направленность во двор)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,35/-1,07
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация ⁴ .
Текущее использование	Не используется

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

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

³ По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-187074759 от 16.08.2023

⁴Наличие коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 21.08.2023.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Перегородки с дверным проемом между ч.п 2 и ч.п 5 демонтированы, установлены вглубь ч.п 2. – Перегородки между ч.п 4 и ч.п 5 частично демонтированы, установлены новые с дверными проемами, образованы новые части помещений. – В ч.п 2 установлена перегородка с дверьми, образовано две новые части помещения. – В ч.п 9 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая часть помещения. – В ч.п 11 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая часть помещения. <p>Внешние границы помещения не изменены.</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 наб. реки Фонтанки, Гороховой ул., Апраксиным пер. и Садовой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ПГУПС, Юсуповский дворец, школы №№ 308, 550, Центр образования № 195, станция метро «Сенная/Садовая/Спасская», отделение почты № 191023, Комитет градостроительства, Участковый пункт полиции № 2, Администрация МО № 78, детские сады № 19, 135, Отделение

	раннего вмешательства Центра социальной реабилитации инвалидов, ТиШБ, Центр образования № 195, СПТЖТ, Бунинский сквер, Семеновский сквер, Обуховский сквер, ВШПМ, ЭС-3 Центральной ТЭЦ, кафе «Мама Рома», «Порто Мальтезе», «Bros Burritos», «Giros», «Rassvet», «Тан Жен», магазины: «Дикси», «ВкусВилл», «Organica», бьюти услуги «Бионика», «Body Waxer», «Oh My Nails», «Capsulahair», «Beauty Room 47» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице 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 Гороховой ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,57 км до ст. м. «Сенная площадь»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Набережная реки Фонтанки» расположена на расстоянии 0,04 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение троллейбусов №№ 12, 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-187074759 от 16.08.2023, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие ограничения прав и обременения: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости (номер регистрации: 78-78-01/0414/2010-353, дата регистрации 02.08.2010).

Согласно справке КГИОП № 01-43-20014/23-0-1 от 18.08.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 50, литера А, относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)».

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 № ИВ-130-12047 от 28.10.2022 объект по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 50, литера. А, пом. 7-Н не относится к сооружениям гражданской обороны.

Согласно Письму Жилищного комитета Санкт-Петербурга № 01-26-1648/23-0-1 от 09.11.2023 оснований для признания объекта по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 50, литера. А, пом. 7-Н 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 № 3164-РЗ от 29.11.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу:

Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 50, литера А, пом. 7-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 16.05.2016 № 40-77 (далее – охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.
- 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:

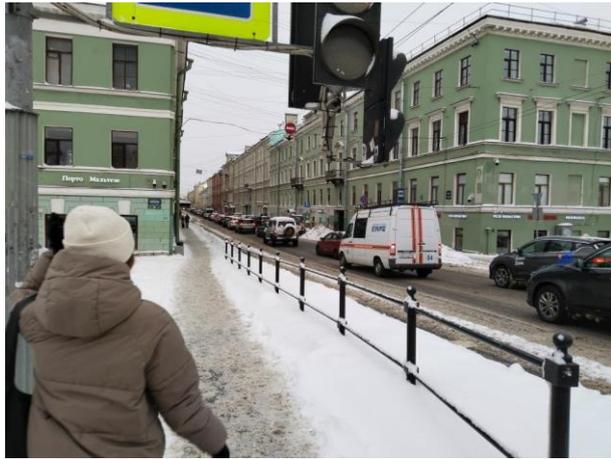
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель





Фото 5

Двор



Фото 6

Окна помещения 7-Н



Фото 7

Вход в помещение 7-Н

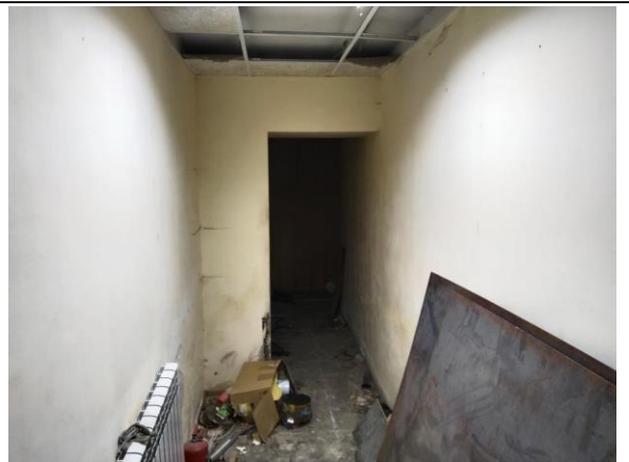


Фото 8

Вид помещения 7-Н



Фото 9

Вид помещения 7-Н



Фото 10

Вид помещения 7-Н





Фото 11

Вид помещения 7-Н



Фото 12

Вид помещения 7-Н



Фото 13

Вид помещения 7-Н



Фото 14

Вид помещения 7-Н



Фото 15

Вид помещения 7-Н



Фото 16

Вид помещения 7-Н





Фото 17

Вид помещения 7-Н



Фото 18

Вид помещения 7-Н



Фото 19

Вид помещения 7-Н



Фото 20

Вид помещения 7-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «19 января 2024 г.

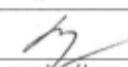
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 50, литера. А, пом. 7-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
7-Н	Цоколь	186	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Перегородки с дверным проемом между ч.п 2 и ч.п 5 демонтированы, установлены вглубь ч.п 2. Перегородки между ч.п 4 и ч.п 5 частично демонтированы, установлены новые с дверными проемами, образованы новые части помещений. В ч.п 2 установлена перегородка с дверью, образовано две новые части помещения. В ч.п 9 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая часть помещения. В ч.п 11 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая часть помещения.

Внешние границы помещения не изменены.

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 охраняемым 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 (колосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и пола).

«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 перекрытия; следы протечек и жидкие 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 пола).

«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 перекрытия; 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, парван, 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. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение в цоколе;
6. Расположение на расстоянии 0,57 км до ст. м. «Сенная площадь»;
7. Зальная планировка;
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:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	16 120 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	86 667
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	13 433 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	72 222

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.

