Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул Садовая, д 66, литера Б, пом 9-Н,11-Н, общая площадь 80,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001067:3244, 1 этаж

1. Данные об отчете:

1.1. Дата проведения оценки: 06.05.2025.

1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул Садовая, д 66, литера Б, пом 9-Н,11-Н**.**

2.1. Карта местоположения объекта:

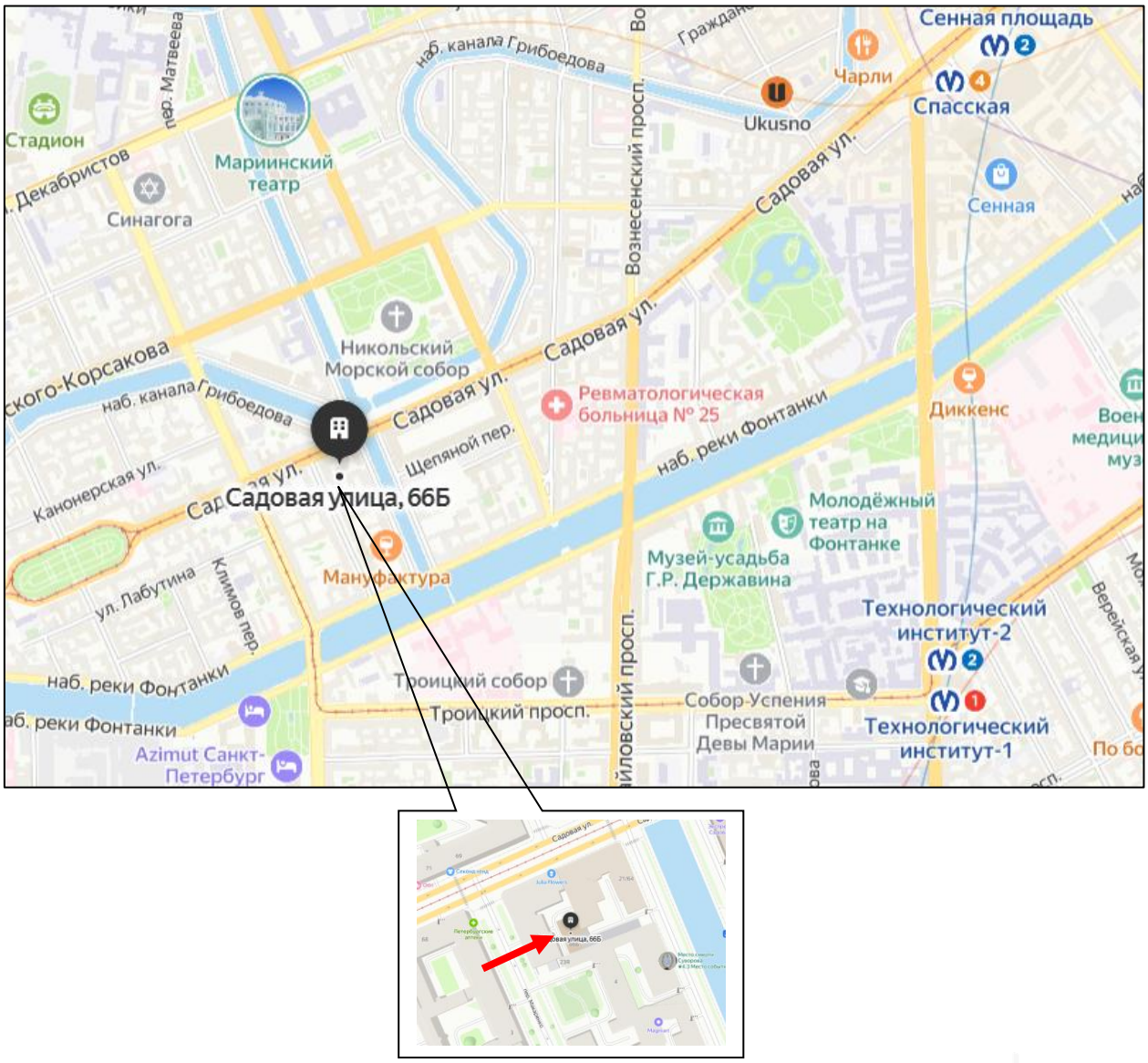


Рисунок 1. Локальное местоположение

➡ – Отдельный вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

Фото здания

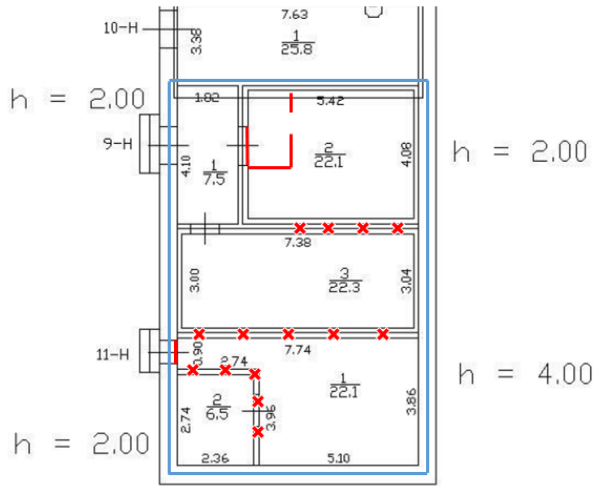
Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:32:0001067:3011
Материал[1]	Кирпичный
Общая площадь, кв. м[1]	135,8
Год постройки[1]	1917
Год последнего ремонта[2]	Нет данных
Состояние здания	Неудовлетворительное. По данным визуального осмотра в части здания, относящейся к помещениям 9-Н,11-Н произошло обрушение кровли и перекрытий. Со слов лица, обеспечивающего доступ, обрушение произошло более 5 лет назад.
Этажность (в том числе подземная)[1]	1
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность[3]	Здание обеспечено электроснабжением, водоснабжением, канализацией. В помещении 10-Н находится ИТП, в подвале проходит множество труб

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул Садовая, д 66, литера Б, пом 9-Н, 11-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001067:3244
Общая площадь, кв. м	80,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют. (Согласно плану в выписке из ЕГРН).

[1] По данным Портала пространственных данных Национальная система пространственных данных (https://nspd.gov.ru)
[2] По данным сайта https://gorod.gov.spb.ru/facilities/78159/summary/
[3] По данным визуального осмотра и интервью с арендатором помещения, соседнего с оцениваемым

	Имеется 3 окна во втором свете (перепланировка), направленность во двор
Вход	2 отдельных со двора, (1 вход заложен)
Высота пол – потолок, м[4]	4
Инженерные коммуникации	В помещении визуально обнаружены элементы электроснабжения, водоснабжения и канализации. С учетом того, что помещение находится без крыши более пяти лет, предполагается, что все коммуникации утрачены
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлено, что перекрытия и кровля над помещениями обрушены в полном объеме. Со слов лица, обеспечивающего доступ, обрушение кровли произошло более пяти лет назад. Выявлены перепланировки: отсутствуют перегородки между ч.п 2 и 3 пом. 9-Н, между ч.п 3 пом. 9-Н и ч.п. 1 пом. 11-Н, между ч.п. 1 и ч.п 2 пом. 11-Н. В ч.п. 2 пом. 9-Н установлены перегородки и образованы новые части помещений, в которых установлен санузел и сауна. 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
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Садовой ул., наб. Крюкова канала, наб. реки Фонтанки и пер. Макаренко.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Никольский Морской собор, Никольский сад, Семимостье, Никольские ряды, детские сады №№ 33, 41, ИФНС №7, школа № 232, Художественная детская школа им. Н. Антонова, продуктовый магазин Пятерочка, многочисленные заведения общественного питания и пр.

[4] По данным Выписки из ЕГРН

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 пер. Макаренко
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,48 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Лермонтовский проспект» 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 49, 50, 100, 181, трамваев №№ 3, 41, Т
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-001/2024-307503359 от 19.12.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-5277/25-0-0 от 05.03.2025, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 66, литера Б 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)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1014-РЗ от 24.04.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Садовая улица, д. 66, литера Б, пом. 9-Н, 11-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

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

2.3.4. Фотографии объекта:

Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение

Фото 3	Фото 4
Въезд во двор со стороны пер. Макаренко д. 2	Адресный указатель
Фото 5	Фото 6
Фасад здания	Фасад здания
Фото 7	Фото 8
Фасад здания	Отдельный вход со двора

Фото 9	Фото 10
Отдельный вход со двора (заложен)	Вид помещения 9-Н, 11-Н
Фото 11	Фото 12
Вид помещения 9-Н, 11-Н	Вид помещения 9-Н, 11-Н
Фото 13	Фото 14
Вид помещения 9-Н, 11-Н	Вид помещения 9-Н, 11-Н

Фото 15	Фото 16
Вид помещения 9-Н, 11-Н	Вид помещения 9-Н, 11-Н
Фото 17	Фото 18
Вид помещения 9-Н, 11-Н	Вид помещения 9-Н, 11-Н
Фото 19	Фото 20
Вид помещения 9-Н, 11-Н	Вид помещения 9-Н, 11-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений
от «06 мая 2025 г.

1. Адрес объекта: **Санкт-Петербург, ул Садовая, д 66, литера Б, пом 9-Н,11-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.
9-Н, 11-Н	1	80,5	Не используется	Неудовлетворительное	2 отдельных со двора	-	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлено, что перекрытия и кровля над помещениями обрушены в полном объеме. Со слов лица, обеспечивающего доступ, обрушение кровли произошло более пяти лет назад.

Выявлены перепланировки: отсутствуют перегородки между ч.п 2 и 3 пом. 9-Н, между ч.п 3 пом. 9-Н и ч.п. 1 пом. 11-Н, между ч.п. 1 и ч.п 2 пом. 11-Н. В ч.п. 2 пом. 9-Н установлены перегородки и образованы новые части помещений, в которых установлен санузел и сауна.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении визуально обнаружены элементы электроснабжения, водоснабжения и канализации. С учетом того, что помещение находится без крыши более пяти лет, предполагается, что все коммуникации утрачены.

	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 (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 (мелки 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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевка 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 свободного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Состояние здания, в котором расположено оцениваемое помещение – неудовлетворительное (полное обрушение кровли и перекрытий над оцениваемым помещением);
3. Вход в помещение – 2 отдельных со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение на 1 этаже нежилого здания;
6. Высота потолков 4 м;
7. Коммуникации утрачены.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения свободного назначения, после проведения строительно-монтажных работ по восстановлению перекрытий и кровли.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 040 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	25 342
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 700 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	21 118