

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Дровяной переулок, дом 22,
литера А, помещение 7-Н, общая площадь 28,3 кв.м., кадастровый номер
78:32:0001159:3212, подвал¹**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.03.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Дровяной переулок, дом 22, литера А, помещение 7-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

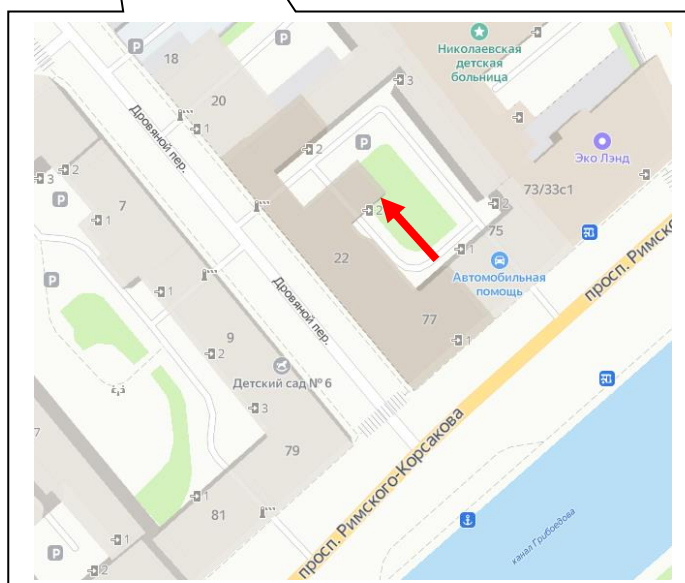
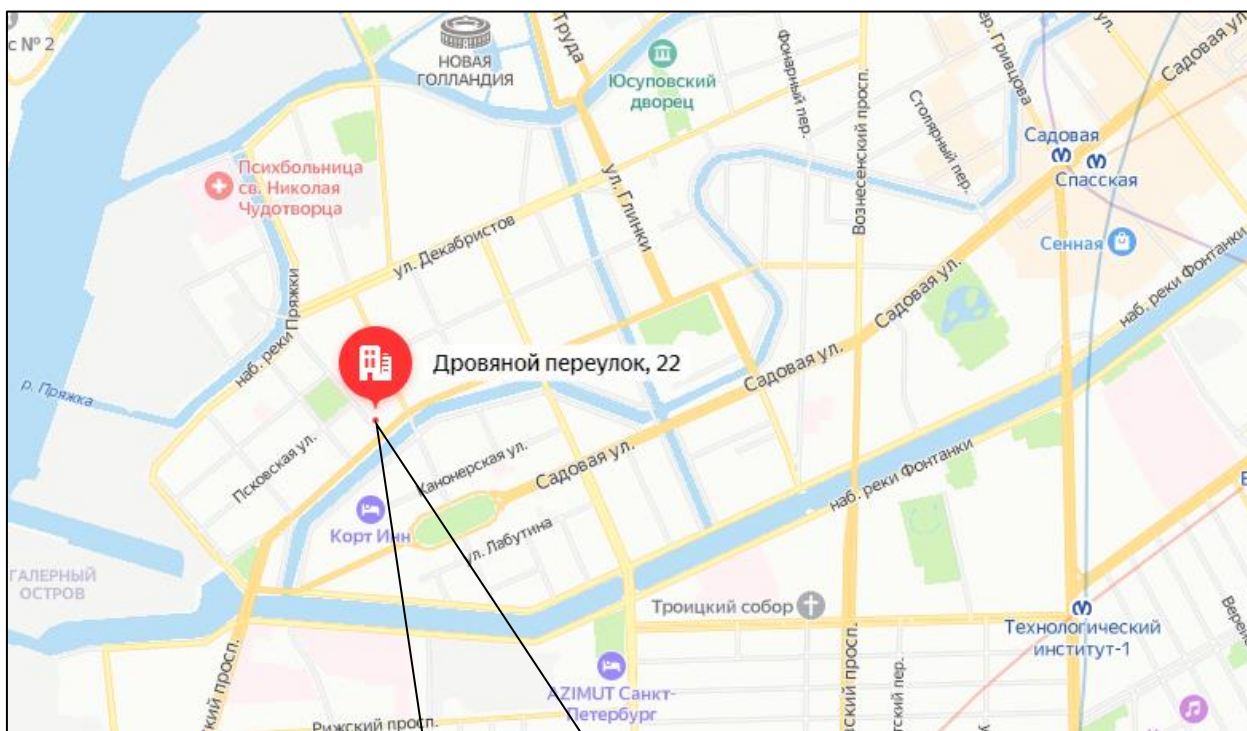


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора

¹Согласно данным Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-221174020 от 12.12.2022 нежилое помещение 7-Н расположено в подвале. Согласно данным визуального осмотра фактически нежилое помещение 7-Н расположено на цокольном этаже с заглублением менее 0,5 м. Занимаемый этаж указан согласно данным выписки из ЕГРН

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001159:3005
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	3 006 кв. м - по данным Росреестра (https://pkk.rosreestr.ru/)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1880 - по данным Росреестра (https://pkk.rosreestr.ru/) Год проведения реконструкции – 1971 (по данным сайта https://gorod.gov.spb.ru/)
Год последнего капитального ремонта	2011 (по данным сайта https://gorod.gov.spb.ru/)
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта https://gorod.gov.spb.ru/

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Дровяной переулок, дом 22, литера А, помещение 7-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001159:3212
Общая площадь, кв. м	28,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал (согласно данным выписки из ЕГРН), фактически цоколь с заглублением менее 0,5 м ²
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2, во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,85 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ³

²Согласно данным Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-221174020 от 12.12.2022 нежилое помещение 7-Н расположено в подвале. Согласно данным визуального осмотра фактически нежилое помещение 7-Н расположено на цокольном этаже с заглублением менее 0,5 м

³Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 15.12.2022.

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. Внешние границы объекта 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 расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Дровяным пер., ул. Союза Печатников, Английским пр. и пр. Римского-Корсакова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школы №№ 231, 245, булочная Ф. Вольчека, кафе «Ju Ju's», «Magic&Coffee», строительный магазин «СтройМаг», стоматология. «UniverStom», отделение банка «Сбербанк», гостиницы «Red Stars», «Gold Inn», Воскресенский сквер и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная 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 Дровяного пер. и пр. Римского-Корсакова. Въезд осуществляется через арку
удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,05 км до ст. м. «Садовая» ⁴
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Аларчин мост» составляет 0,1 км, до остановок общественного транспорта «Площадь Тургенева» и «Улица Декабристов / Английский проспект» - 0,4 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 49, 70, 71, 181

⁴ Удаленность от станции метрополитена указана по данным сервиса «Яндекс Карты» (<https://yandex.ru/maps/>)

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-001/2022-221174020 от 12.12.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-33488/22-0-1 от 22.12.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Дровяной переулок, дом 22, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-1130 от 07.02.2023 рассматриваемое помещение не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 448-РЗ от 01.03.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Дровяной переулок, д. 22, литера А, пом. 7-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:

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





Фото 3

Фасад здания с улицы



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор со стороны Дровяного пер.



Фото 6

Двор



Фото 7

Двор



Фото 8

Отдельный вход со двора





Фото 9

Оконные проемы 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



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «10» марта 2023 г.

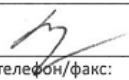
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пер. Дровяной, д. 22, литера. А, пом. 7-Н

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	Подвал (согласно ЕГРН) фактически цоколь с заглублением менее 0,5 м	28,3	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы объекта 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 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. Расположение в зоне жилой и общественно – деловой застройки;
2. Доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная;
3. Расположение в многоквартирном жилом доме;
4. Расположение в подвале/цоколе;
5. Вход в помещение – отдельный со двора;
6. Состояние помещения – удовлетворительное;
7. Наличие оконных проемов, ориентированных во двор;
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	2 670 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	94 346
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 225 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	78 622

В связи с трудной 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. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

