

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Дровяной переулок, дом 22, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 90,9 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001159:3210, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.05.2023.
- 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 6-Н.

Карта местоположения объекта:

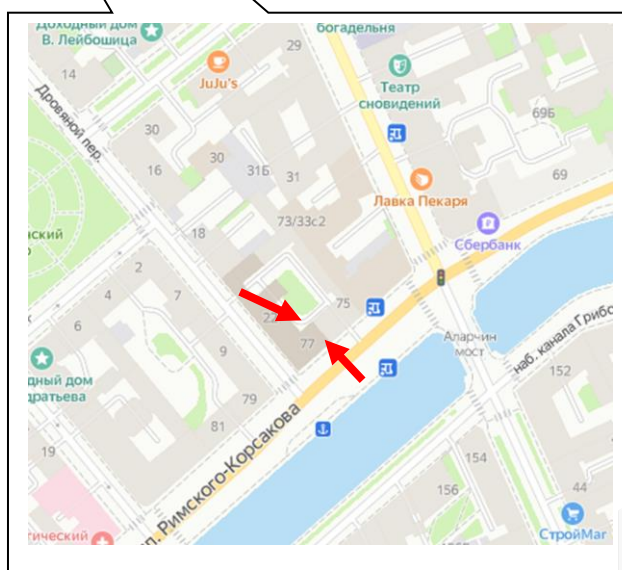
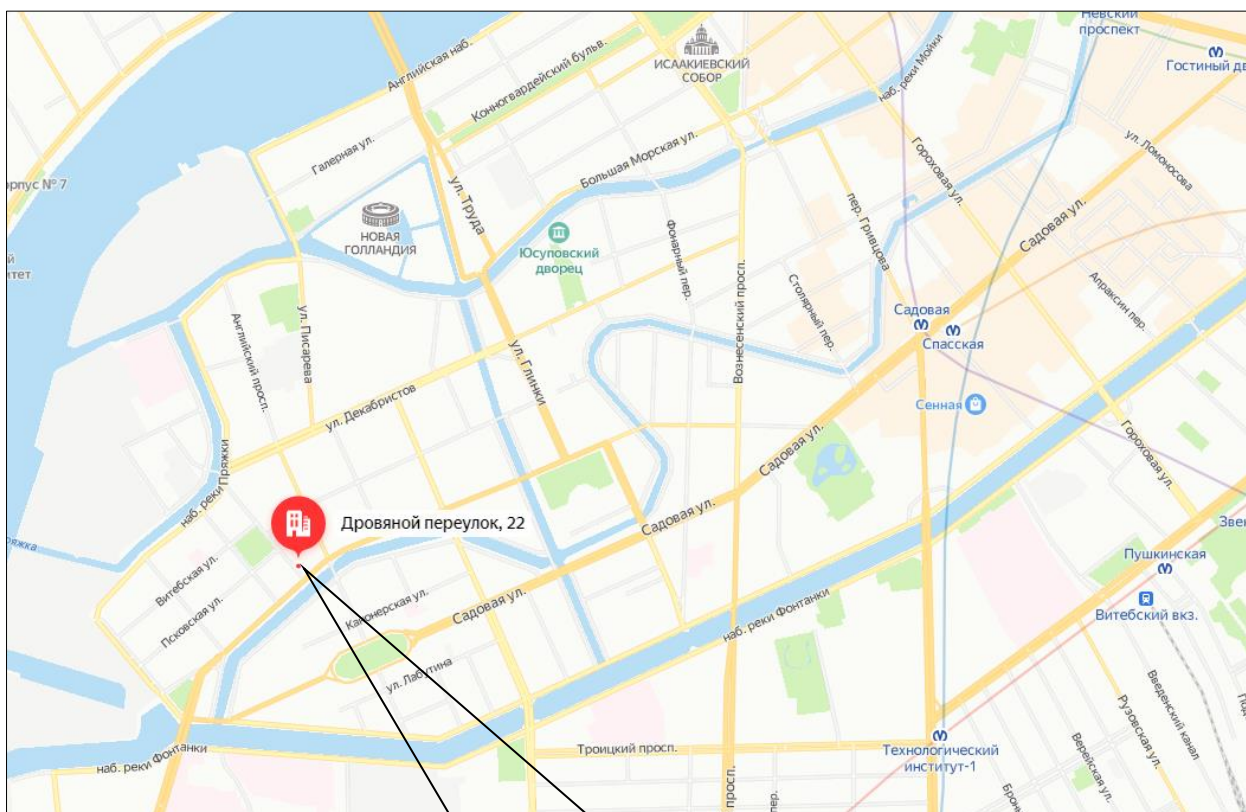
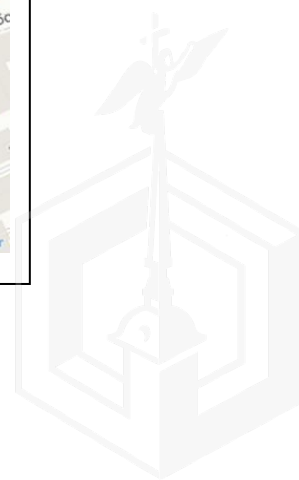


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход с улицы, отдельный вход со двора



2.1. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001159:3005
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 006
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1880
Год последнего капитального ремонта ²	2011
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Н/д
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.2. Описание встроенного помещения.

2.2.1. Общие характеристики помещения:

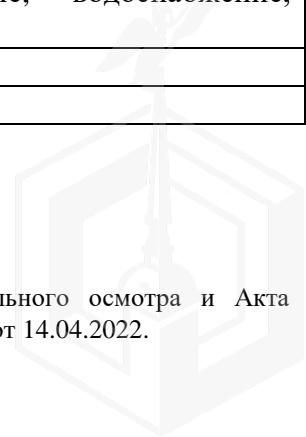
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Дровяной переулок, дом 22, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001159:3210
Общая площадь, кв. м	90,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 - на улицу (одно из окон оборудовано в результате перепланировки), 1 - во двор (зашиито)
Вход	Отдельный с улицы, отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,65 / -1,04
Инженерные коммуникации ⁴	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена

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

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

³ Согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2022-30076983 от 04.03.2022

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 14.04.2022.



относящегося к объекту	
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п № 1 оборудован оконный проем. Оконный проем в ч.п № 3 зашит. Демонтированы перегородки с дверными проемами между ч.п. № 4, ч.п № 5, ч.п № 6 и ч.п № 8.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены</p>
План объекта оценки	

2.2.2. 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., пр. Римского-Корсакова, Английским пр., ул. Союза Печатников
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Николаевская детская больница, школа №245, Воскресенский сквер, участковый пункт полиции № 3, «Сбербанк», бизнес-центр «Римп», аптека «Алоэ», объекты общественного питания, пункт выдачи «Wildberries» 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., пр. Римского-Корсакова через арку
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,0 км до ст. м. «Садовая»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Аларчин мост» около 0,1 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 70, 181
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор через ворота с

2.2.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-30076983 от 04.03.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-6507/22-0-1 от 14.03.2022, 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-130-3579 от 31.03.2022 рассматриваемое помещение не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1341-РЗ от 06.06.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Дровяной переулок, дом 22, литера А, помещение 6-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующие обременение:

- 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.

2.2.4. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>





Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Отдельный вход с улицы



Фото 6

Окна помещения 6-Н с улицы



Фото 7

Въезд во двор



Фото 8

Фасад здания со двора





Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Вид помещения 6-Н



Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н



Фото 13

Вид помещения 6-Н



Фото 14

Вид помещения 6-Н





Фото 15

Вид помещения 6-Н



Фото 16

Вид помещения 6-Н



Фото 17

Вид помещения 6-Н



Фото 18

Вид помещения 6-Н



2.2.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «11» мая 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Дровяной переулок, дом 22, литера А, помещение 6-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.
6-Н	цоколь	90,9	не используется	удовлетворительное	отдельный с улицы, отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки.

В ч.п № 1 оборудован оконный проем. Оконный проем в ч.п № 3 зашит. Демонтированы перегородки с дверными проемами между ч.п. № 4, ч.п № 5, ч.п № 6 и ч.п № 8.

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 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 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.



2.3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения торгового назначения:

1. Доступность общественным и автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный с улицы, отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на цокольном этаже;
5. Планировка помещения - зальная;
6. Наличие оконных проемов, ориентированных на улицу;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией и теплоснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	6 820 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	75 028
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	5 683 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	62 523

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.

