

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Дерптский переулок, дом 12, литера Б, помещение 1-Н, общая площадь 101,1 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001655:1142, цокольный этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.10.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Дерптский переулок, дом 12, литера Б, помещение 1-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

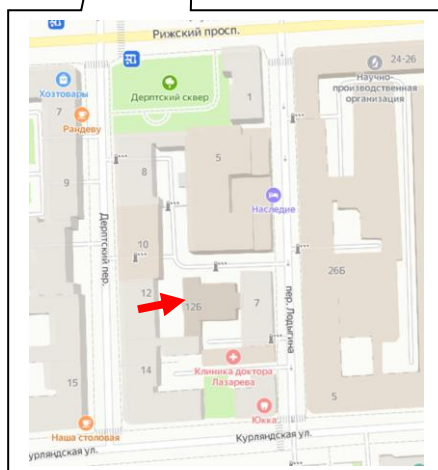
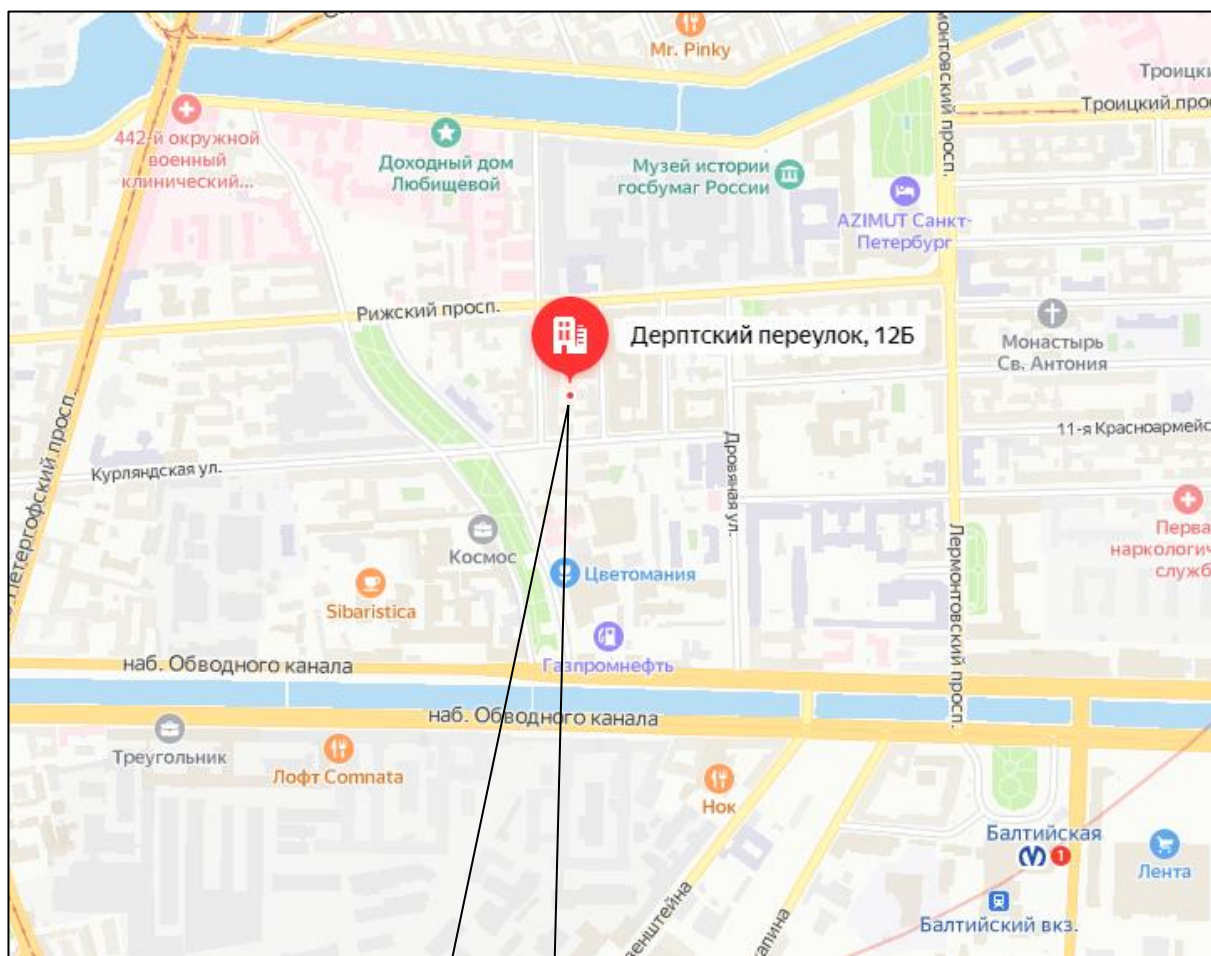


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001655:1013
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	597
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1906
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	5
Наличие подвала/цоколя ¹	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:

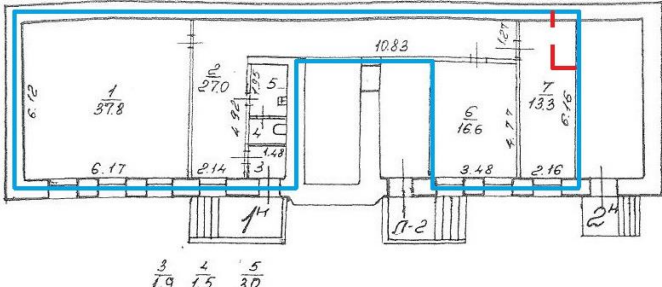
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Дерптский переулок, дом 12, литера Б, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001655:1142
Общая площадь, кв. м	101,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	7, направленность во двор
Вход	Отдельный вход со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,45 / - 0,60
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация ⁴
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

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

³ Согласно данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 21.01.2022.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: в ч.п. 7 установлены перегородки, образована новая ч.п. Внешние границы помещения не изменены.
План объекта оценки	<p style="text-align: center;">ПЛАН ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА</p> 

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 Дерптским пер., Рижским пр., пер. Лодыгина и Курляндской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: кафе «Наша столовая», «Шесть шампуров», гимназия № 278 им. Б.Б. Голицина, Дерптский сквер, Владимирская часовня, Андреевская церковь, продуктовый магазин «Пятерочка», Васильеостровская пивоварня, отделение скорой помощи, Сурдологический центр 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 Дерптского пер. и пер. Лодыгина
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,14 км до ст. м. «Балтийская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Рижский проспект, 17» около 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса №№ 43, 290.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор ограничен – ворота с домофоном.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-140727418 от 26.10.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-237/22-0-1 от 19.01.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Дерптский переулок, дом 12, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ 130-1784 от 04.02.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Дерптский переулок, дом 12, литера Б, помещение 1-Н не является сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 619-РЗ от 29.03.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Дерптский переулок, дом 12, литера Б, помещение 1-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	Фото 4
Фасад здания со двора	Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Окна помещения 1-Н, отдельный вход в
помещение 1-Н со двора



Фото 8

Вид помещения 1-Н



Фото 9

Вид помещения 1-Н

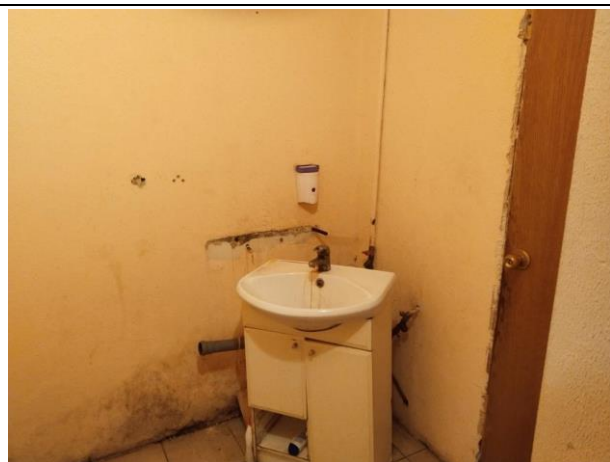


Фото 10

Вид помещения 1-Н





Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н



Фото 15

Вид помещения 1-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н





Фото 17

Вид помещения 1-Н



Фото 18

Вид помещения 1-Н



Фото 19

Вид помещения 1-Н



Фото 20

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «05» октября 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Дертский переулок, дом 12, литера Б, помещение 1-Н

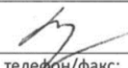
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
1-Н	цокольный	101,1	нежилое	нормальное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

1. В ч.п. 7 установлены перегородки, образована новая ч.п.

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 (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 заполнения 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 систем 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 на цокольном этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – нормальное;
5. Расположение на расстоянии 1,14 км от ст. м. «Балтийская»;
6. Планировка помещения – кабинетная;
7. Наличие оконных проемов, направленных во двор;
8. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением, водоснабжением и канализацией.

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	7 240 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	71 612
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 033 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	59 677

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.

