

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Дровяной переулоч, дом 5, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 178,1 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001165:23, подвал; объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Дровяной переулоч, дом 5, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 62,3 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001165:25, цокольный этаж

**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 06.10.2023.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу:** г. Санкт-Петербург, Дровяной переулоч, дом 5, литера А, помещение 1-Н, 2-Н.

**2.1. Карта местоположения объекта:**

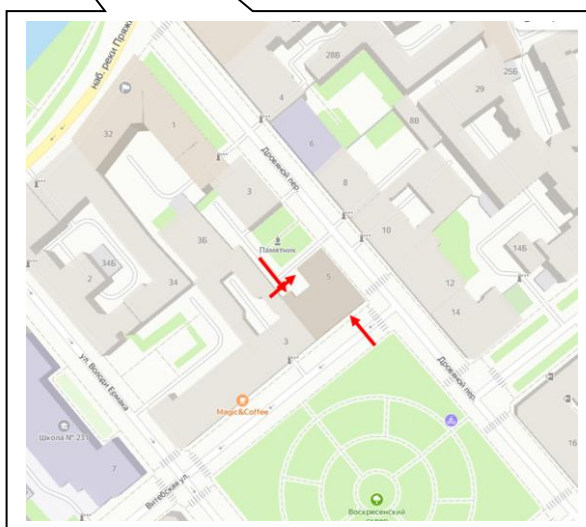
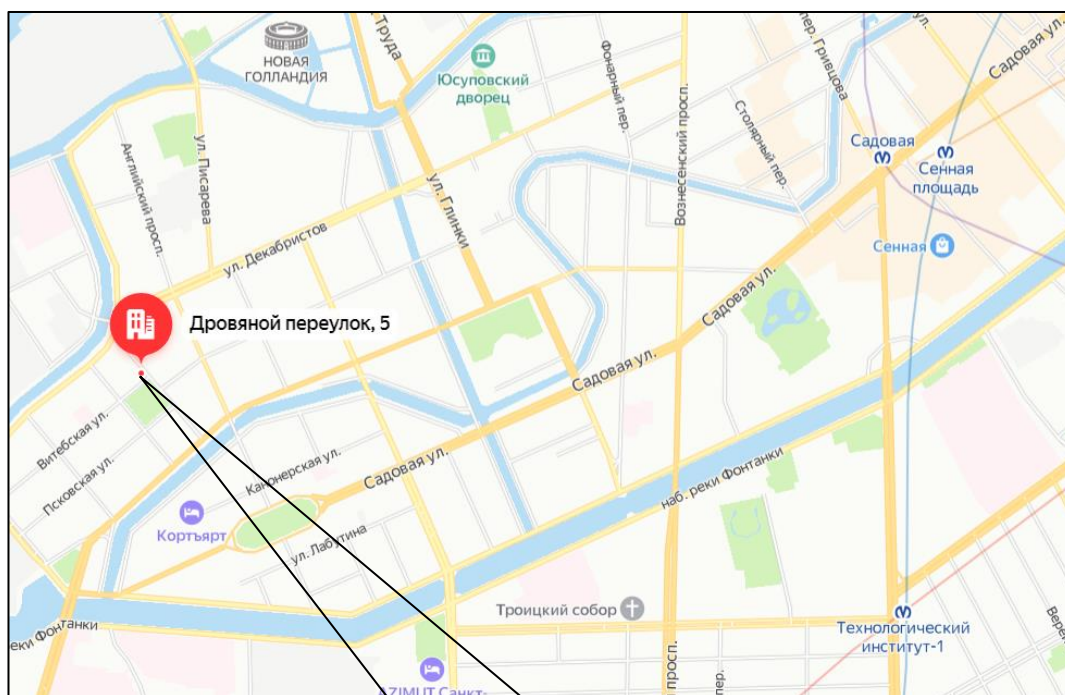

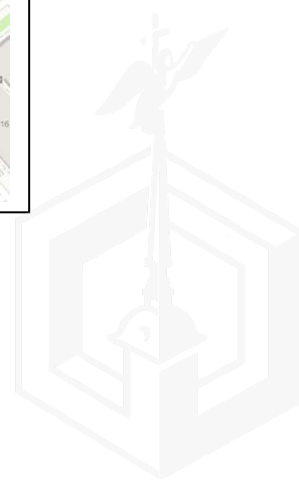


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Отдельный вход с улицы (защит), 3 отдельных со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001165:5
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	1 078,8
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1837
Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>	2014
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	5
Наличие подвала/цоколя	Цоколь, подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение	
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Дровяной переулок, дом 5, литера А	
	помещение 1-Н	помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001165:23	78:32:0001165:25
Общая площадь, кв. м	178,1	62,3
Занимаемый объектом этаж или этажи (согласно Выпискам из ЕГРН)	Подвал	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное	
Окна (количество, направленность)	12 окон, направленность на улицу (3 окна заложены), 2 окна, направленность во двор	4 окна, направленность на улицу (защиты)
Вход	Отдельный с улицы (защит), отдельный со двора	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	2,57 / -1,27	2,47 / -0,70
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации <sup>4</sup>	

<sup>1</sup> По данным Росреестра <https://rosreestr.ru/>

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

<sup>3</sup> Согласно Выпискам из ЕГРН

<sup>4</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Актов обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 27.10.2022.

Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки.</p> <p>В помещении 1-Н:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отдельный вход с улицы в помещение зашит;</li> <li>- перегородка с дверным проемом между ч.п 1 и ч.п 11 демонтирована;</li> <li>- оконный проем в ч.п 1 заложен;</li> <li>- оконные проемы в ч.п 4 заложены;</li> <li>- перегородка между ч.п 9 и ч.п 3 демонтирована;</li> <li>- перегородка между ч.п 9 и ч.п 10 частично демонтирована;</li> <li>- перегородка с дверным проемом между ч.п 10 и ч.п 3 демонтирована, установлена новая вглубь ч.п 10</li> </ul> <p>В помещении 2-Н:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оконные проемы в ч.п 2 и ч.п 3 зашиты;</li> <li>- в ч.п 4 установлены перегородки с дверью, образована новая часть помещения, в которой оборудован санузел.</li> </ul> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
План объекта оценки	 <p>Цокольный подвал ПЛАН ПС h = 2.57/h = 2.47 -h = 1.27</p> <p>План цокольного этажа</p> <p>разгрузочное окно</p> <p>h = 2.47 -h = 0.70</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, расположено в квартале, ограниченном Дровяным пер., наб. р. Пряжки, ул. Володи Ермака, Витебской ул.

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: кофейня «Magic&Coffee», Воскресенский сквер, школа № 231, детский сад № 30, школа народного искусства, Отдел лицензионно-разрешительной работы по Адмиралтейскому району Главного Управления Росгвардии по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, Муниципальное образование округ Коломна Местная администрация Отдел опеки и попечительства 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.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,28 км до ст. м. «Садовая»
Ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «Аларчин мост» 0,34 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 71, 70.
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-001/2022-176005450 от 06.10.2022, на рассматриваемое помещение 1-Н ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-176005459 от 06.10.2022, на рассматриваемое помещение 2-Н ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-26601/22-0-1 от 10.10.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Дровяной переулок, дом 5, 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)).



В соответствии с Письмом главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-12297 от 03.11.2022 объект недвижимости расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Дровяной переулок, дом 5, литера А, помещения 1-Н, 2-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2979-РЗ от 12.12.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Дровяной пер., д. 5, литера А, пом. 1-Н, 2-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы 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:

	
<p align="center">Фото 1</p>	<p align="center">Фото 2</p>
<p align="center">Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p align="center">Подъездные пути и ближайшее окружение</p>
	
<p align="center">Фото 3</p>	<p align="center">Фото 4</p>
<p align="center">Фасад здания с улицы</p>	<p align="center">Адресный указатель</p>
	
<p align="center">Фото 5</p>	<p align="center">Фото 6</p>
<p align="center">Отдельный вход с улицы (защит)</p>	<p align="center">Окна с улицы</p>

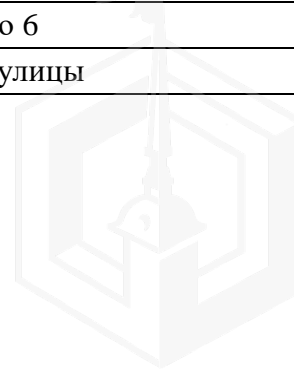




Фото 7

Двор



Фото 8

Отдельный вход со двора



Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Вид помещений 1-Н, 2-Н



Фото 11

Вид помещений 1-Н, 2-Н



Фото 12

Вид помещений 1-Н, 2-Н





Фото 13

Вид помещений 1-Н, 2-Н



Фото 14

Вид помещений 1-Н, 2-Н



Фото 15

Вид помещений 1-Н, 2-Н



Фото 16

Вид помещений 1-Н, 2-Н



Фото 17

Вид помещений 1-Н, 2-Н



Фото 18

Вид помещений 1-Н, 2-Н





Фото 19

Вид помещений 1-Н, 2-Н



Фото 20

Вид помещений 1-Н, 2-Н



Фото 21

Вид помещений 1-Н, 2-Н



Фото 22

Вид помещений 1-Н, 2-Н



Фото 23

Вид помещений 1-Н, 2-Н



Фото 24

Вид помещений 1-Н, 2-Н







Фото 25

Вид помещений 1-Н, 2-Н



Фото 26

Вид помещений 1-Н, 2-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «06» октября 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Дровяной переулок, д. 5, литера А, пом. 1-Н, пом. 2-Н
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
1-Н	Подвал	178,1	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный с улицы (защит), отдельный со двора	+	+	+	+
2-Н	Цоколь	62,3	Не используется	Удовлетворительное	Отдельных со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки.

В помещении 1-Н:

- отдельный вход с улицы в помещение зашит;
- перегородка с дверным проемом между ч.п 1 и ч.п 11 демонтирована;
- оконный проем в ч.п 1 заложено;
- оконные проемы в ч.п 4 заложены;
- перегородка между ч.п 9 и ч.п 3 демонтирована;
- перегородка между ч.п 9 и ч.п 10 частично демонтирована;
- перегородка с дверным проемом между ч.п 10 и ч.п 3 демонтирована, установлена новая вглубь ч.п 10

В помещении 2-Н:

- оконные проемы в ч.п 2 и ч.п 3 зашиты;
- в ч.п 4 установлены перегородки с дверью, образована новая часть помещения, в которой оборудован санузел.

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

<sup>1</sup> «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, системы 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.



## 2.5 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 и в подвале;
3. Расположение в многоквартирном доме;
4. Вход в помещение – отдельный вход с улицы и со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 2,28 км от ст. м. «Садовая»;
7. Наличие оконных проемов, ориентированных на улицу и во двор;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, канализацией.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	15 460 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	64 309
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	12 883 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	72 338

В том числе:

№	Номер помещения	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	1-Н	178,1	11 453 519	9 544 599
2	2-Н	62,3	4 006 481	3 338 734

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.

