

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом 11, литера А, помещение 16-Н, общая площадь 93 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001618:1298, подвал

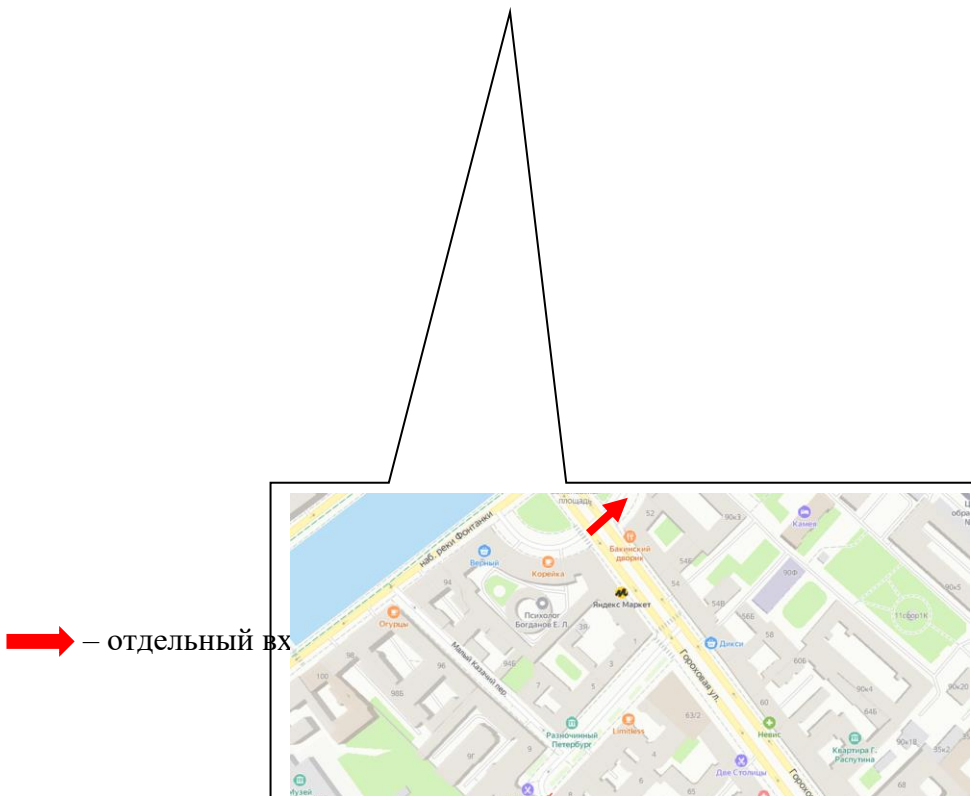
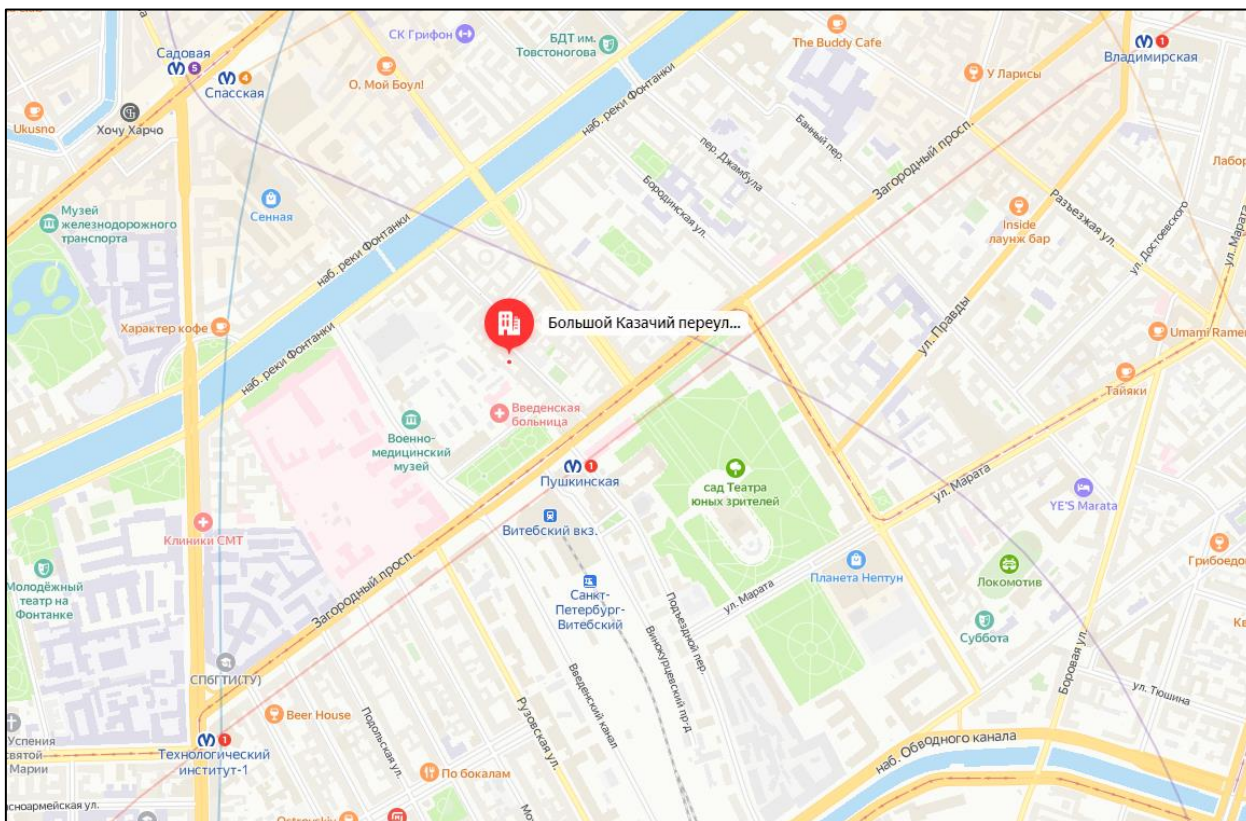
1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.10.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом 11, литера А.

2.1. Карта местоположения объекта:



→ – отдельный вх



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001618:1004
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	16 870,1
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	9
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Н/д
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, Большой Казачий переулок, дом 11, литера А, помещение 16-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001618:1298
Общая площадь, кв. м	93
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2, на улицу
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	Согласно поэтажному плану подвала, высота потолков в пом. 16-Н составляет 2,3 м (заглубление -1,85 м). По данным визуального осмотра, высота потолков в пом. 16-Н составляет менее 2 м.
Инженерные коммуникации ³	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация. В помещениях проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется

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

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

³ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 19.05.2022.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки.</p> <ul style="list-style-type: none"> - В ч.п № 1 установлена перегородка. - В ч.п № 2 демонтирована перегородка с дверным проемом. - В ч.п № 2 установлен оконный проем. - В ч.п. № 3 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п в которой оборудован санузел. - В стене между ч.п № 1 пом. 16-Н и ч.п. б/н оборудован дверной проем. В данном ч.п б/н и пом. 11-Н оборудован водомерный узел, проход к ЛК из ч.п. б/н заложен, единственный проход в ч.п 1 пом. 11-Н через пом. 16-Н. <p>Внешние границы объекта не изменены.</p>
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, находится в квартале, ограниченном Большим Казачьим пер., Малым Казачьим пер., наб. реки Фонтанки, Введенским каналом, Загородным пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Введенская городская клиническая больница, городской пульмонологический центр, Военно-медицинский музей Министерства обороны Российской Федерации, Обуховская больница, Музей электрической эпохи, Витебский вокзал, Театр юных зрителей им. А. А. Брянцева, детский сад № 135 и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная 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 Большого Казачьего пер.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,4 км до ст. м. «Пушкинская»
ближайшие остановки	Около 0,2 км до остановки общественного

общественного транспорта	транспорта «Витебский вокзал – Станция метро Пушкинская». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 225, 262, 290, и троллейбусов №№ 3, 8, 15, 17, трамвая № 16.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор 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-001/2022-20210649 от 14.02.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-4902/21-0-1 от 23.06.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом 11, 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-130-2468 от 24.02.2022 рассматриваемое помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом 11, литера А не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1331-РЗ от 06.06.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большой Казачий пер., д. 11, литера А, пом. 16-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:

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



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Фасад здания со двора

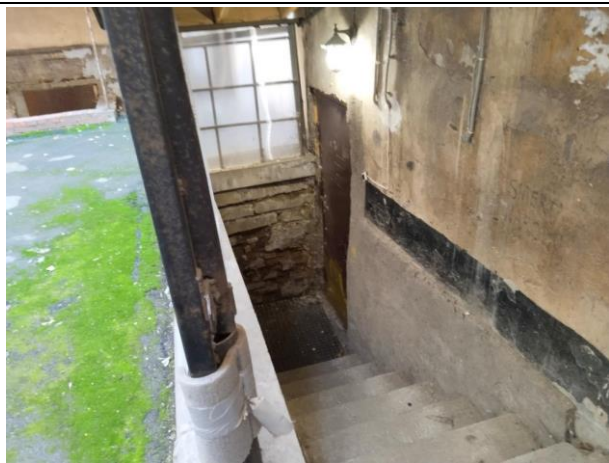


Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Вид помещения 16-Н





Фото 9

Вид помещения 16-Н



Фото 10

Вид помещения 16-Н



Фото 11

Вид помещения 16-Н



Фото 12

Вид помещения 16-Н



Фото 13

Вид помещения 16-Н



Фото 14

Вид помещения 16-Н





Фото 15

Вид помещения 16-Н



Фото 16

Вид помещения 16-Н



Фото 17

Вид помещения 16-Н



Фото 18

Вид помещения 16-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «20» октября 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом 11, литера А, помещение 16-Н

2. Данные о помещении:

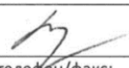
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
16-Н	подвал	93	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки.

- В ч.п № 1 установлена перегородка.
- В ч.п № 2 демонтирована перегородка с дверным проемом.
- В ч.п № 2 установлен оконный проем.
- В ч.п. № 3 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п в которой оборудован санузел.
- В стене между ч.п № 1 пом. 16-Н и ч.п. б/н оборудован дверной проем. В данном ч.п б/н и пом. 11-Н оборудован водомерный узел, проход к ЛК из ч.п. б/н заложено, единственный проход в ч.п 1 пом. 11-Н через пом. 16-Н.

В помещениях проходят транзитные трубы.

Согласно поэтажного плана подвала, высота потолков в пом. 16-Н составляет 2,3 м (заглубление -1,85 м). По данным визуального осмотра, высота потолков в пом. 16-Н составляет менее 2 м.

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 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Высота потолков в помещении – менее 2 м;
5. Расположение в подвале многоквартирного дома;
6. Недостаточный уровень естественной инсоляции;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, канализацией.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	40 860
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 166 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	34 050

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.

