

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 26, литера А, помещение 1002-Н, общая площадь 64,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001158:1168, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.11.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 26, литера А, помещение 1002-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

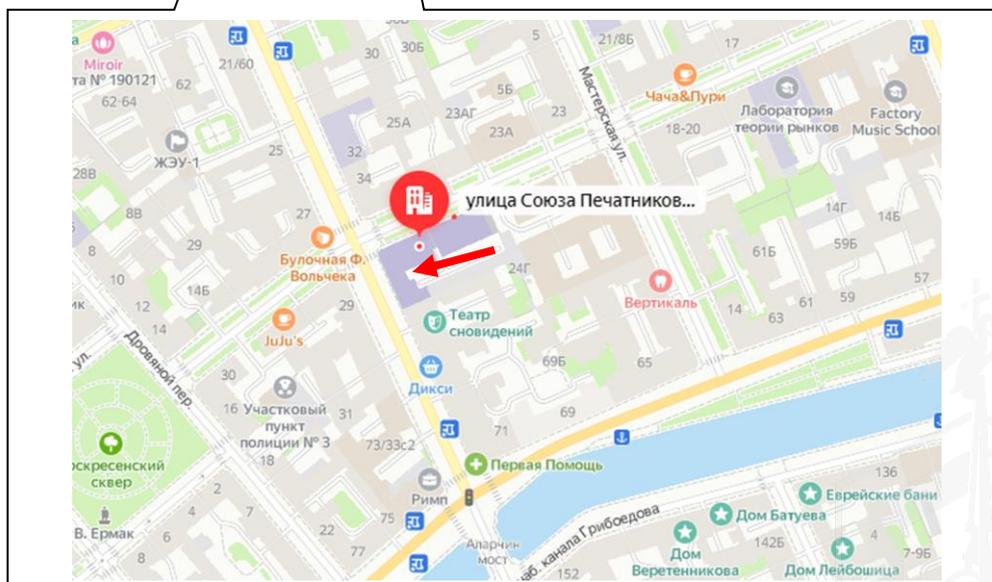
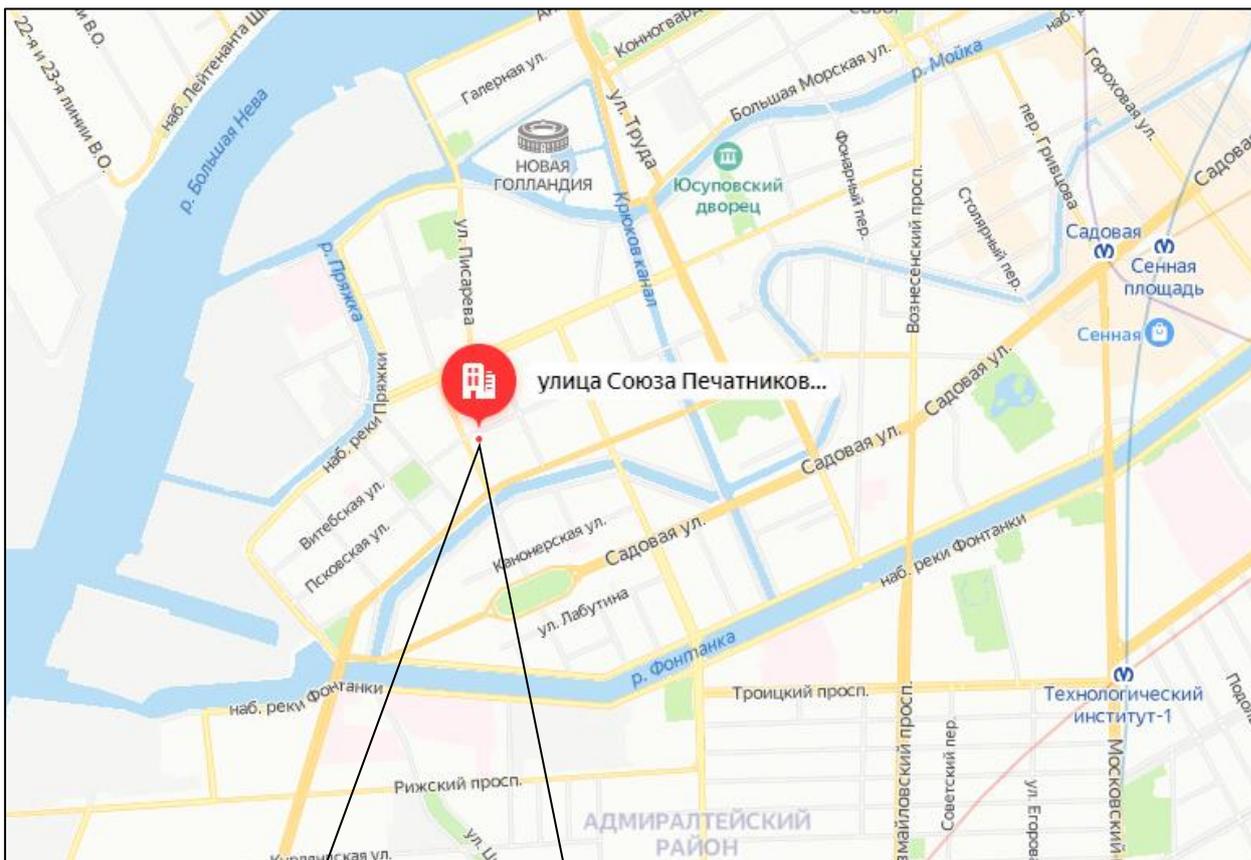


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001158:1007
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	6 210,4
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта ²	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	4
Наличие подвала/цоколя	Подвал, 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, улица Союза Печатников, дом 26, литера А, помещение 1002-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001158:1168
Общая площадь, кв. м	64,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 - на улицу, 1 - во двор (защиты)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,05 / - 0,63
Инженерные коммуникации	Выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения ⁴ . В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой.
Текущее использование	Не используется

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

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

³ По 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 28.04.2022.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч.п 1 установлена перегородка с дверью, образована новая часть помещения. В ч.п 2 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая часть помещения. В стене ч.п. 2 пом. 1002-Н оборудован дверной проем и установлена дверь, ведущая в соседнее помещение. Оконные проемы защиты. Внешние границы помещения не изменены.
План объекта оценки	<p style="text-align: center;">h=2.05/0.63</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 пр. Римского-Корсакова, ул. Союза Печатников, Английским пр., Мастерской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школы №№ 231, 234, 245, СПб ГБПОУ Хоровое училище имени М. И. Глинки, НИУ Высшая школа экономики, Высшая еврейская Духовная Семинария, церковь св. Станислава, детские сады №№ 6, 22, 45, Зоологический институт РАН, Театр сновидений, гостиницы «Gold Inn», «Тепло», стоматологии «Вертикаль», «УниверСтом», пункты выдачи «Wildberries», «Мегамаркет», пекарни «Булочная Ф. Вольчека», «Лавка Пекаря», аптеки «Алоэ», Первая Помощь», отделение банка «Сбербанк», Воскресенский сквер, Исидоровский сквер, Покровский сквер 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 ул. Союза Печатников.
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 0,15 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 70.

Условия для погрузочно-разгрузочных работ

Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор 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-001/2022-32582575 от 10.03.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-7455/21-0-1 от 13.09.2021, объект по адресу: 190021, г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 26, 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-130-39464 от 07.12.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 26, литера А, помещение 1002-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1282-РЗ от 01.06.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 26, литера А, пом. 1002-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



Фото 4

Въезд во двор



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Двор



Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Вход в помещение 1002-Н





Фото 9

Вход в помещение 1002-Н



Фото 10

Вид помещения 1002-Н



Фото 11

Вид помещения 1002-Н



Фото 12

Вид помещения 1002-Н



Фото 13

Вид помещения 1002-Н



Фото 14

Вид помещения 1002-Н





Фото 15

Вид помещения 1002-Н



Фото 16

Вид помещения 1002-Н



Фото 17

Вид помещения 1002-Н



Фото 18

Вид помещения 1002-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «01» ноября 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 26, литера А, помещение 1002-Н

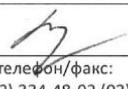
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
1002-Н	Цоколь	64,9	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч.п 1 установлена перегородка с дверью, образована новая часть помещения. В ч.п 2 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая часть помещения. В стене ч.п. 2 пом. 1002-Н оборудован дверной проем и установлена дверь ведущая в соседнее помещение. Оконные проемы зашиты.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой.

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.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в многоквартирном жилом доме;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на цокольном этаже;
6. Высота потолков – 2,05 м;
7. Оконные проемы защиты;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 590 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	39 908
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 158 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	33 256

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.

