

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по г. Санкт-Петербург, Курляндская улица, дом 23, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 63,5 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001657:3388, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.03.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Курляндская улица, дом 23, литера А, помещение 1-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

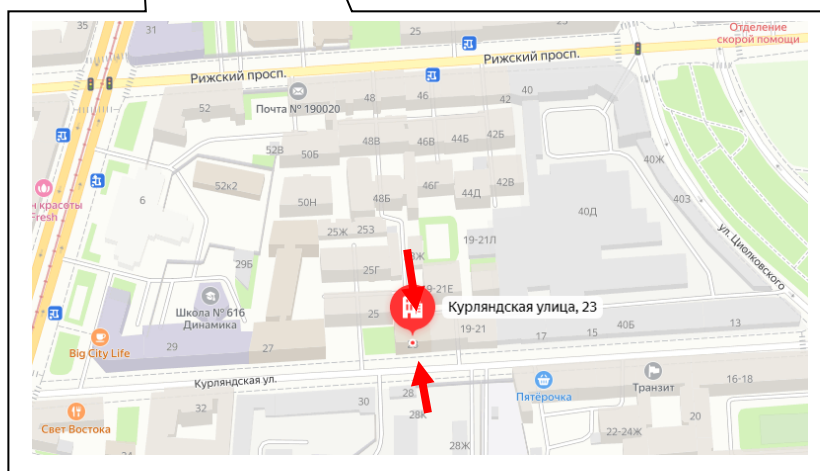
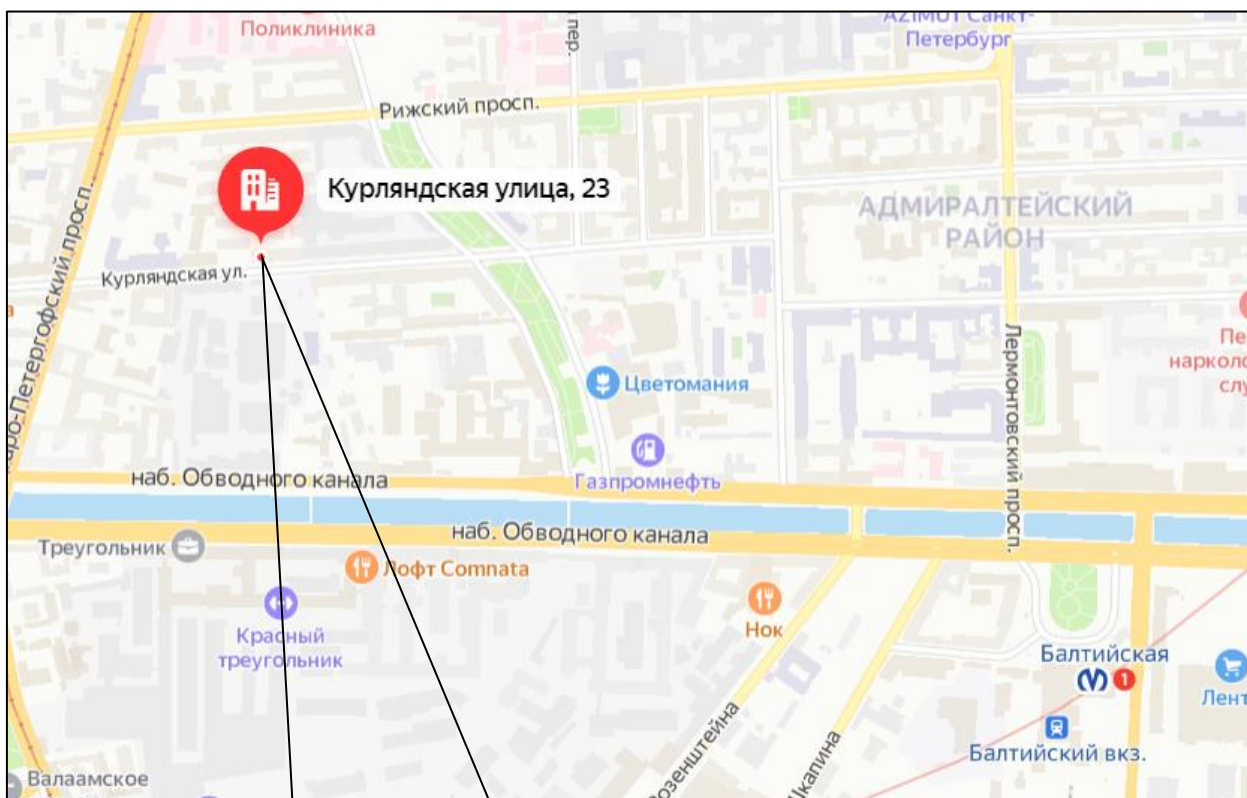


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Общий с улицы, общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001657:3010
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 115,9 (данные https://rosreestr.ru/)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1892
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	5 (данные https://rosreestr.ru/)
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (данные https://gorod.gov.spb.ru/)

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

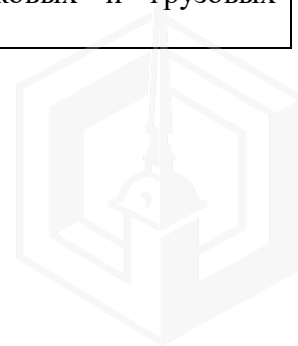
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Курляндская улица, дом 23, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001657:3388
Общая площадь, кв. м	63,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь (согласно выписке из ЕГРН)
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	5 окон, 2 с направленностью во двор, 3 с направленностью на улицу
Вход	Общий с улицы, общий со двора
Высота пол – потолок, м	3,17 / -0,45 (согласно выписке из ЕГРН)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение ¹
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 15.11.2022.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Демонтирована перегородка с дверным проемом между ч.п 3 и ч.п 6. Внешние границы объекта не изменены.
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, расположено в квартале, ограниченном Рижским пр., ул. Циолковского, Курляндской ул., Старо-Петергофским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ГБОУ СОШ № 616, продуктовые магазины «Пятерочка», «Продукты», отделение почтовой связи № 190020, пивоваренный завод «Craft Dealer Quality Brewery» 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 Курляндской ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,42 км до ст. м. «Балтийская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	До остановок общественного транспорта «Курляндская улица» и «Рижский проспект» 0,5 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 49, 66, трамваев №№16, 41.
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-002/2021-34076422 от 08.04.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-2757/21-0-1 от 01.04.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Курляндская улица, дом 23, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-956 от 23.04.2021 объект недвижимости расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курляндская ул., д. 23, лит. А, пом. 1-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 943-РЗ от 05.05.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Курляндская ул., д. 23, литера А, пом. 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

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Окна помещения 1-Н



Фото 6

Общий вход с улицы



Фото 7

Входная дверь в помещение 1-Н



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

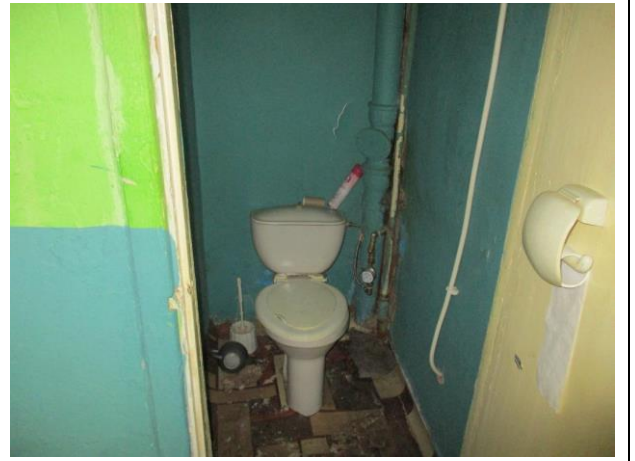


Фото 16

Вид помещения 1-Н



Фото 17

Вид помещения 1-Н



Фото 18

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

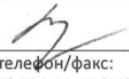
Акт контрольного осмотра помещения от «20» марта 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Курляндская улица, дом 23, литера А, 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.	Газ
1-Н	цоколь	63,5	не используется	удовлетворительное	общий с улицы, общий со двора	+	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Демонтирована перегородка с дверным проемом между ч.п 3 и ч.п 6. Внешние границы объекта 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 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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на цокольном этаже;
3. Расположение в многоквартирном доме;
4. Вход в помещение – общий с улицы, общий со двора;
5. Наличие оконных проемов, ориентированных на улицу и двор;
6. Состояние помещения – удовлетворительное;
7. Расположение на расстоянии 1,42 км от ст. м. «Балтийская»;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, канализацией, газоснабжением.

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	4 750 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	74 803
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 958 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	62 336

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.

