

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Пасторова, дом 3, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 34,1 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001157:3298, подвал.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.12.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Пасторова, дом 3, литера А, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

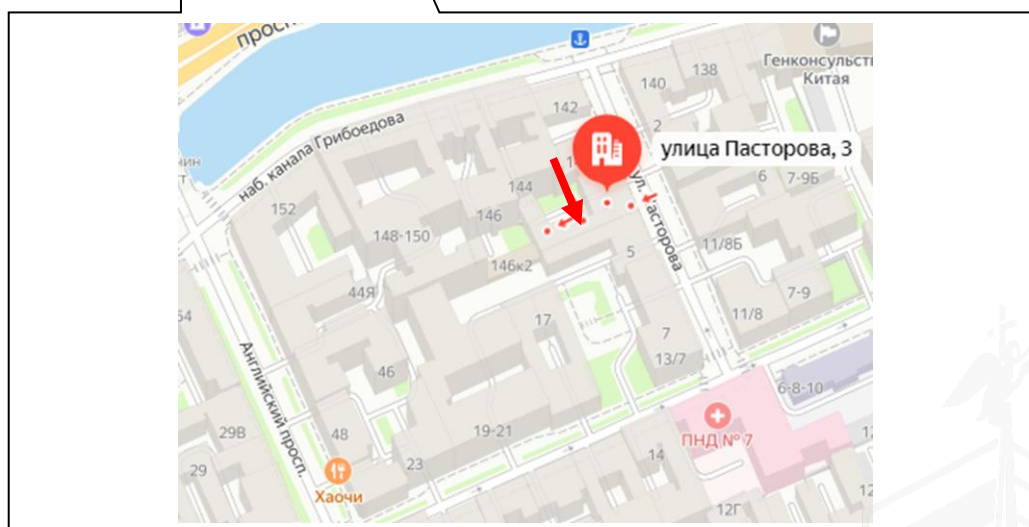
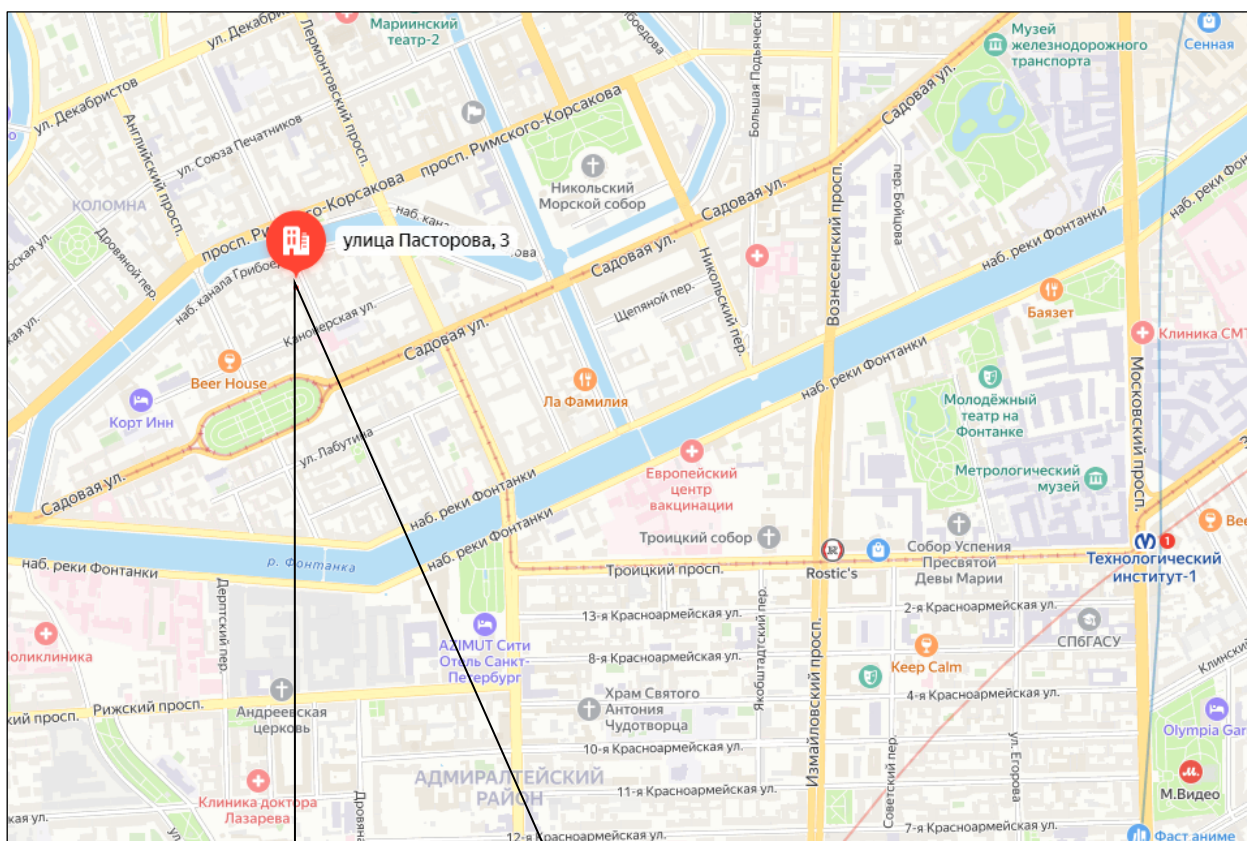



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

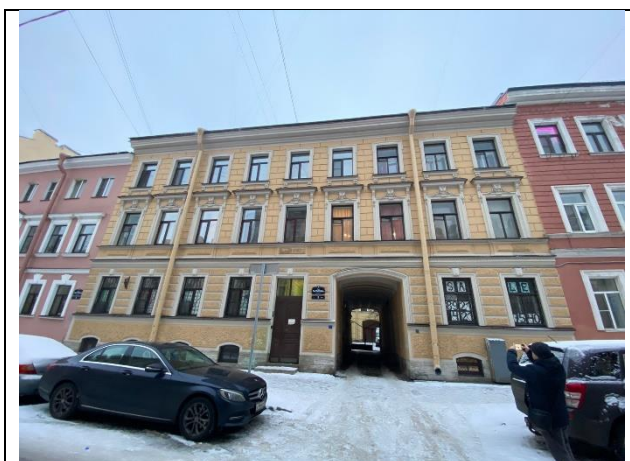


Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001157:3007
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 603,7
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1876
Год последнего капитального ремонта ²	2020
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя	Подвал
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	Санкт-Петербург, ул. Пасторова, д. 3, литера. А, пом. 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001157:3298
Общая площадь, кв. м	34,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3, направленностью во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,18/-1,70
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, элементы водоснабжения, теплоснабжения и отопления ⁴ . В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра

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

² По данным <https://dominfo.spb.ru>

³ По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости № 001/2023-225730588 от 04.10.2023 г.

⁴ Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 11.10.2023 обнаружено электроснабжение, согласно данным визуального осмотра установлено наличие элементов водоснабжения, теплоснабжения и канализации.

	перепланировки не выявлены. Внешние границы помещения 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 наб. Канала Грибоедова, Английским пр., ул. Пасторова, Канонерской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины «Красное&Белое», «Удачный», «РеалЪ», «Норман», Психоневрологический диспансер № 7, кафе «Хаочи», «Лавка Пекаря», «Джо Вар», «Центроварка», «Хива», «Мон Амур», «Shaker», Покровский сквер, сквер Харитоновна, Дом покровской церкви, аптеки «Невис», «Апрель», школы №№ 260 и 234, детские сад № 1 и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) 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 улицы Пасторова.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,91 км до ст. м. «Садовая»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Аларчин мост» составляет около 0,33 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 181, 49 и трамваи №№ 3, Т7, 16, 41.
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-001/2023-225730588 от 04.10.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-2405/23-0-1 от 05.10.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пасторова, дом 3, 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 № ИП-130-2570 от 25.10.2023, объект недвижимости расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Пасторова, дом 3, литера А, пом. 4-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3166-РЗ от 29.11.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Пасторова, дом 3, литера А, пом. 4-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- 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.
- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.3.4. Фотографии объекта:


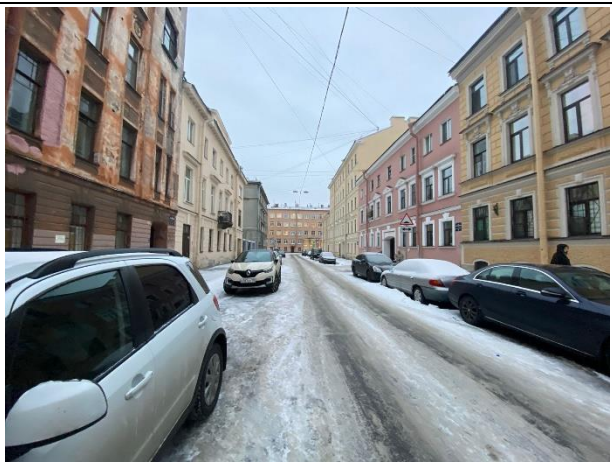


	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Двор



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Окна помещения 4-Н

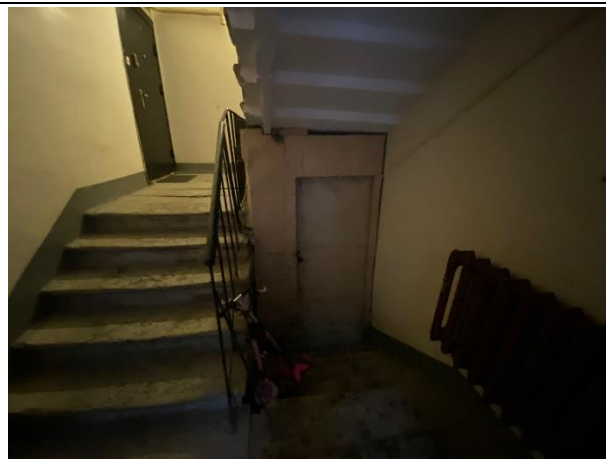


Фото 10

Подъезд





Фото 11

Вход в помещение 4-Н



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н



Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н





Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н



Фото 19

Вид помещения 4-Н



Фото 20

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «28 декабря 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Пасторова, д. 3, литера. А, пом. 4-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.
4-Н	Подвал	34,1	Не используется	Неудовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидно А.В.
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 охранная 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 (волосяные 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; опадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола испорт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входит работы по зачистке и шпаклевка стен, штукатурка, заливка и выравнивание пола, 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 установкой сантехнического оборудования.

«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установкой межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установкой сантехнического оборудования.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Расположение в зоне жилой и общественно – деловой застройки;
2. Доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная;
3. Расположение в многоквартирном жилом доме;
4. Занимаемый этаж - подвал;
5. Вход в помещение – общий со двора;
6. Наличие оконных проемов;
7. Расположение на расстоянии 1,91 км до ст. м. «Садовая»;
8. Состояние помещения – неудовлетворительное;
9. Кабинетная планировка;
10. Обеспеченность объекта электроснабжением, элементами теплоснабжения, водоснабжения, канализации.

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	1 330 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	39 003
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 108 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	32 502

В связи со сложной 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.

Существенное влияние на экономику в целом и рынок коммерческой недвижимости в частности оказывает частое повышение ЦБ РФ ключевой ставки. Повышение ключевой ставки приводит к увеличению процентных ставок по ипотечным кредитам и другим кредитным продуктам, что означает большие затраты для покупателей недвижимости. Повышение доходности облигаций и ставок по депозитам дает возможность инвесторам уходить с рынка недвижимости, вкладываясь с меньшими рисками в финансовые активы (вклады, депозиты, ОФЗ и т.п.).

Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

