

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Курляндская, д. 22-24, литера Ж, пом. 4-Н, общая площадь 70,2 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001663:3325, 1 этаж**

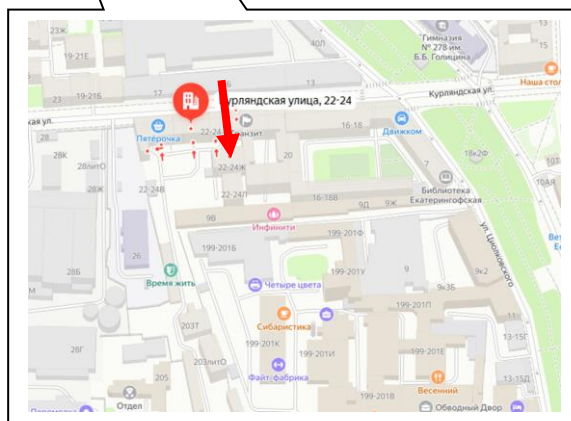
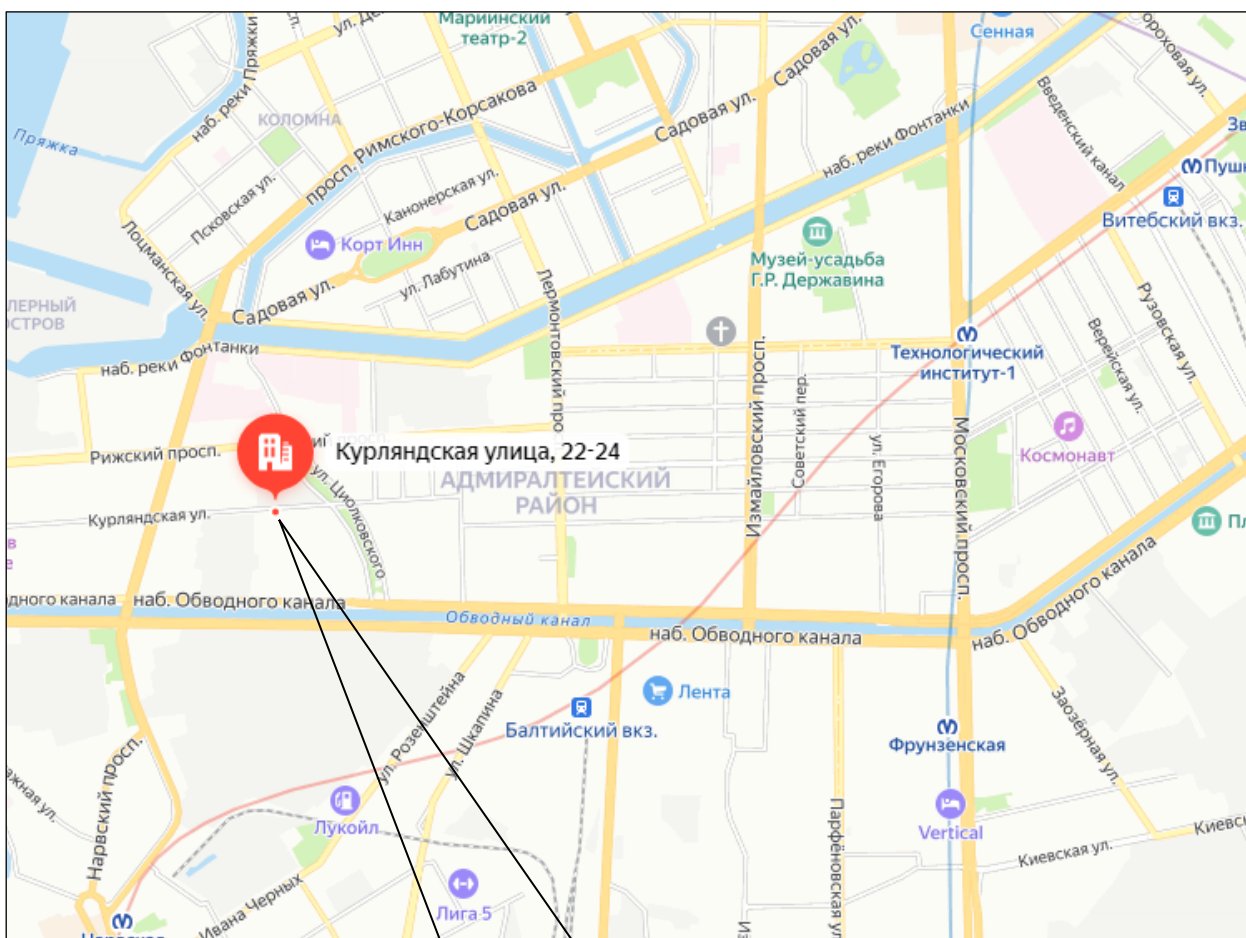
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.01.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Курляндская, д. 22-24, литера Ж, пом. 4-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

 – отдельный вход со двора



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001663:3196
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	1 483.6
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки <sup>1</sup>	1905
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	6
Наличие подвала/цоколя	-
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:

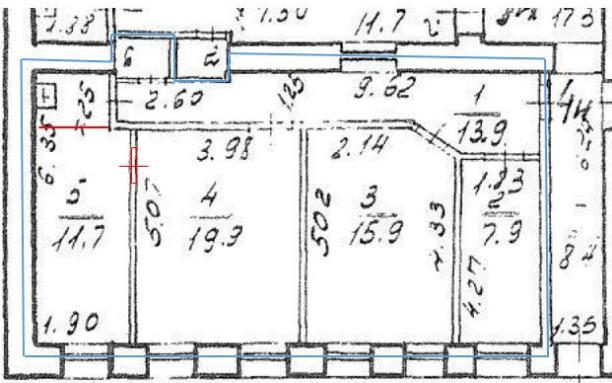
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Курляндская, д. 22-24, литера Ж, пом. 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001663:3325
Общая площадь, кв. м	70,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	6, направленность во двор.
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	2,92
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение <sup>4</sup> В помещении проходят транзитные трубы
Текущее использование	В результате осмотра было установлено, что

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

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

<sup>3</sup> По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

<sup>4</sup>Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 14.11.2023

	помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– В перегородке между ч. п 4 и ч. п 5 оборудован дверной проем, установлена дверь;</li> <li>– В ч. п 5 установлена перегородка, образована новая ч. п, в которой установлена ванная.</li> </ul> <p>Внешние границы помещения 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 Курляндской ул., ул. Циолковского, наб. Обводного канала и Старо-Петергофским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детские сады №№ 20, 125, гимназия № 278, школа № 616, отдел полиции № 77, ГБУ Спортивная школа олимпийского резерва, РГГМУ, СПбГАСУ, Андреевская церковь, Сурдологический центр, Гериатрический медико-социальный центр, Тубдиспансер № 12, отделение гинекологии № 2, отделение почты № 190020, Пиво-медоваренный завод Ивана Дурдина, Василеостровская пивоварня, Красный треугольник, Бизнес-центр Обводный двор, кафе, рестораны кафе и заведения общественного питания «Время есть», «Амарант», «Наша столовая», гостиница «Ланселот» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка 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.	1,31 км до ст. м. «Балтийская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Набережная Обводного канала» расположена на расстоянии около 0,43 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 67, 65, 70, 263.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть 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-001/2023-248393055 от 02.11.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-27657/23-0-1 от 17.11.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Курляндская улица, дом 22-24, литера Ж 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)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3129-РЗ от 29.11.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Курляндская улица, дом 22-24, литера Ж, пом. 4-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

- 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

Въезд во двор



Фото 4

Окна помещения 4-Н



Фото 5

Общий вход со двора



Фото 6

Подъезд



Фото 7

Вход в помещение 4-Н



Фото 8

Вид помещения 4-Н





Фото 9

Вид помещения 4-Н



Фото 10

Вид помещения 4-Н



Фото 11

Вид помещения 4-Н

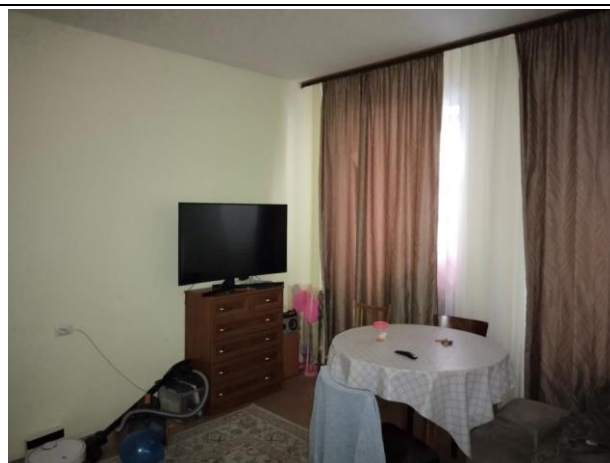


Фото 12

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



2.3.5. Акт осмотра помещения:

**Акт контрольного осмотра помещения  
от «17» января 2024 г.**

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Курляндская, д. 22-24, литера. Ж, пом. 4-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.	Газ
4-Н	1	70,2	Жилое	Нормальное	Общий со двора	+	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки. В перегородке между ч.п 4 и ч.п 5 оборудован дверной проем, установлена дверь. В ч.п 5 установлена перегородка, образована новая ч.п, в которой установлена ванная.

Внешние границы помещения не изменены.

Помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нурев 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, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Оптимальное» - 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 пола).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкции, 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 перекрытия); 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 пола).

«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 перекрытия; 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, парван, 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 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 в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Наличие оконных проемов;
5. Состояние помещения – нормальное;
6. Расположение на 1 этаже;
7. Расположение на расстоянии 1,31 км до ст. м. «Балтийская»;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	5 990 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	85 328
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	4 991 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	71 106

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.

