

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 29, корп. 1, литера. А, пом. 45-Н, общая площадь 22 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007548:5567, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.02.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 29, корп. 1, литера. А, пом. 45-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

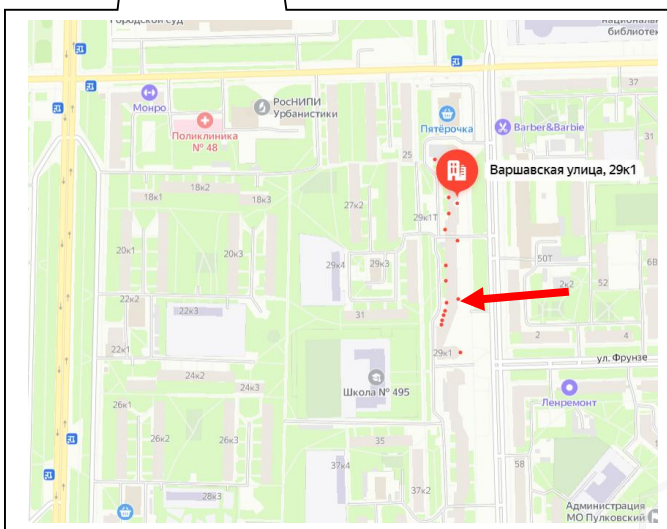
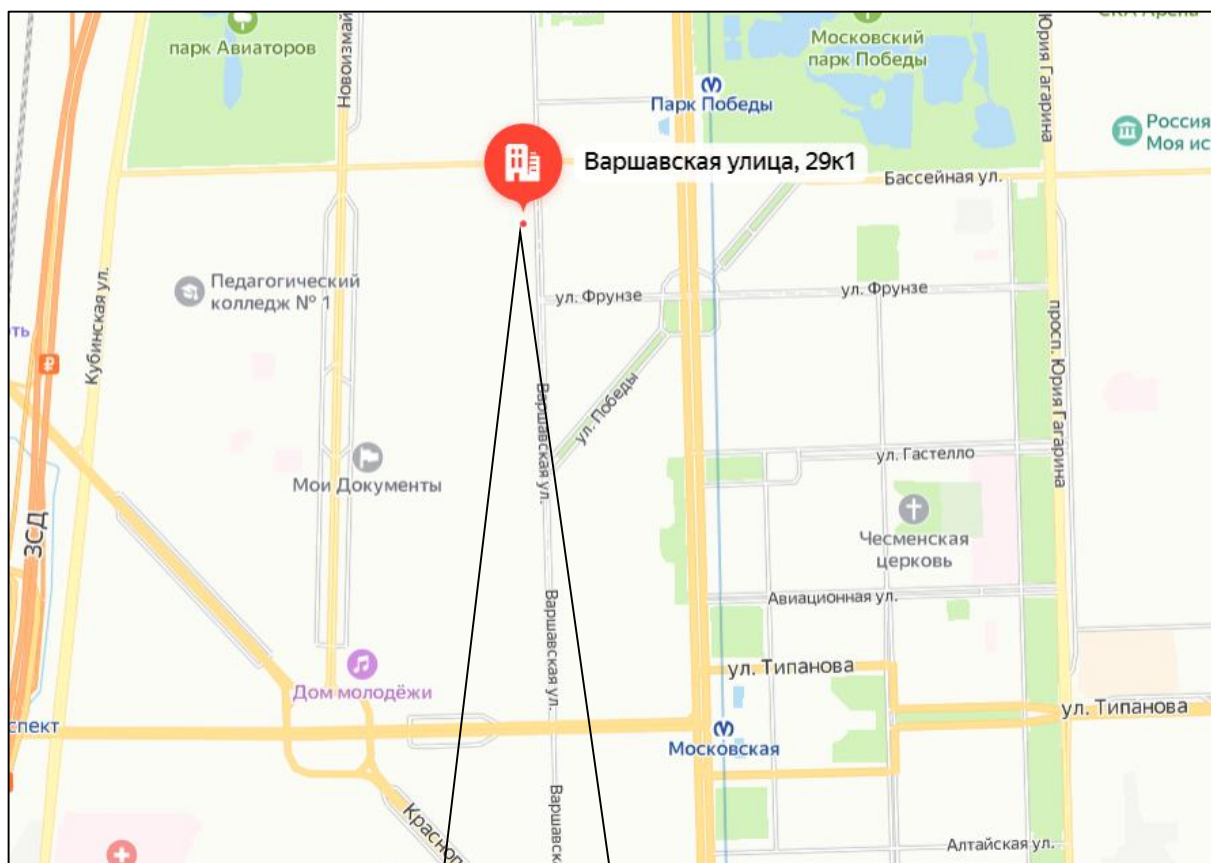


Рисунок 1. Локальное местоположение

➔ – отдельный вход с улицы, общий вход со двора (защит)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Множкквартирный дом
Кадастровый номер	78:14:0007548:3043
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	17 506
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1984
Год последнего капитального ремонта ²	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	11
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:

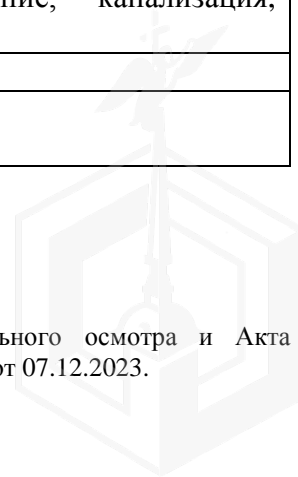
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 29, корп. 1, литера. А, пом. 45-Н
Кадастровый номер объекта	78:14:0007548:5567
Общая площадь, кв. м	22
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный с улицы, общий со двора (защит)
Высота пол – потолок, м ³	2,11 / 2,22
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

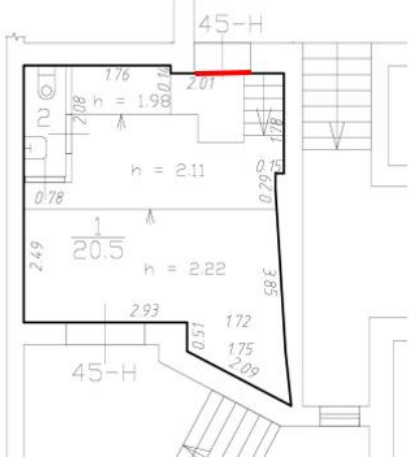
¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

² По данным сайта <https://dom.mingkh.ru/>

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 07.12.2023.



Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В стене между ч. п. 1 и ЛК вход в помещение зашит.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p> <p>В помещении имеется спуск (указанный на плане помещения) в подвальное помещение, не входящее в состав пом. 45-Н.</p>
План объекта оценки	 <p>The floor plan shows a complex room layout with various dimensions. Key features include: a central room with a height of 2.11m and a width of 2.01m; a larger room with a height of 2.22m and a width of 2.05m; and several smaller rooms and corridors with dimensions such as 1.76m, 2.01m, 0.78m, 2.49m, 2.93m, 1.72m, 1.75m, 2.09m, and 0.75m. The plan also indicates a staircase and a structural wall between the main room and an adjacent area labeled '45-Н'.</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 Варшавской ул., Бассейной ул., Новоизмайловским пр., пл. Конституции, Ленинским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: РосНИПИ Урбанистики, поликлиника № 48, Центральная детская библиотека Спутник, детские сады №№ 6, 8, 10, 12, 15, 27, 38, школы №№ 495, 496, Университет ИТМО, Местная администрация муниципального образования Новоизмайловское, отдел опеки и попечительства, почта № 196191, 29 отдел полиции, МФЦ, ЕИРЦ Санкт-Петербурга, Детская поликлиника № 35, Дом молодежи, Центральная библиотека имени К.Г. Паустовского, Российская национальная библиотека, Московский парк Победы, парк Авиаторов, магазины «Пятерочка», «Магнит», «Продукты», «ВкусВилл», кафе/пекарня «Булочная Ф. Вольчека», «Лавка Пекаря», аптеки «Столички», «ЛекОптТорг» 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 Варшавской ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,79 км до ст. м. «Парк Победы»

Ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Варшавская улица» расположена на расстоянии около 0,17 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 36, 63, 72, 286.
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 б/н от 26.10.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-490/24-0-1 от 15.01.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 29, корпус 1, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 234-РЗ от 06.02.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Варшавская ул., д. 29, кори. 1, литера А, пом. 45-Н, на рассматриваемое помещение обременения не зарегистрированы.

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

Отдельный вход с улицы



Фото 6

Вид помещения 45-Н



Фото 7

Вид помещения 45-Н



Фото 8

Вид помещения 45-Н



Фото 9

Вид помещения 45-Н



Фото 10

Вид помещения 45-Н





Фото 11

Вид помещения 45-Н



Фото 12

Вид помещения 45-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «14 февраля 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 29, корп. 1, литера. А, пом. 45-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.
45-Н	1	22	Не используется	Нормальное	Отдельный с улицы, общий со двора (защит)	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В стене между ч.п 1 и ЛК вход в помещение зашит.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении имеется спуск (указанный на плане помещения) в подвальное помещение, не входящее в состав пом. 45-Н.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Старший специалист-оценщик департамента оценки
ФИО	Львов К.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 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 в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – отдельный с улицы, общий со двора (защит);
4. Отсутствие оконных проемов;
5. Состояние помещения – нормальное;
6. Расположение на 1 этаже;
7. Расположение на расстоянии 0,79 км до ст. м. «Парк Победы»;
8. Кабинетная планировка;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

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	3 020 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	137 273
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 516 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	114 394

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.

