

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 27, литера. Б, пом. 3-Н, общая площадь 48,1 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001696:3152, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 07.02.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 27, литера. Б, пом. 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

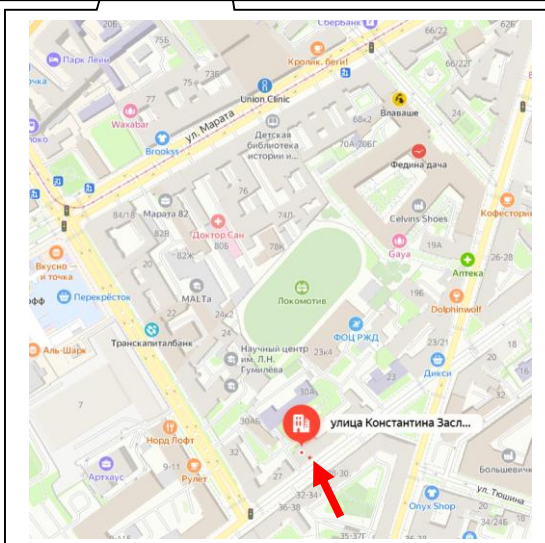
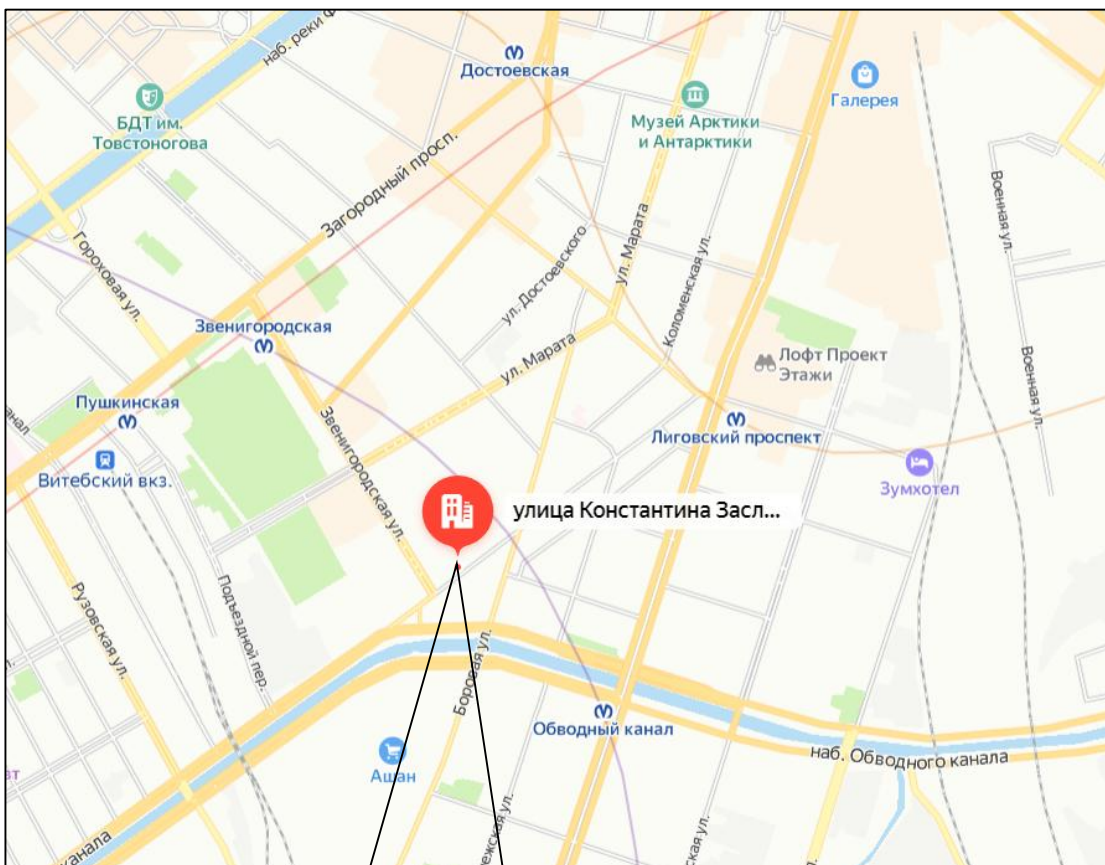


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – общий вход с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001696:2034
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 414,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1839
Год последнего капитального ремонта ²	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя	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	Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 27, литера. Б, пом. 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001696:3152
Общая площадь, кв. м	48,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	3, во двор
Вход	Общий с улицы
Высота пол – потолок, м ³	2,77
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, элементы газоснабжения ⁴
Текущее использование	Не используется

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

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

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 13.12.2023. Наличие элементов газоснабжения установлено согласно данным визуального осмотра.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Монтаж разграничительной перегородки с дверным проемом в ч.п. № 3, в следствие чего, образовано новые помещения; – Заложение дверного проема между ч.п. № 3 и ч.п. № 4; – Монтаж дверного проема между ч.п. № 4 и новообразованного ч.п. (бывшее ч.п. № 3). <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 ул. Константина Заслонова, Звенигородской ул., ул. Марата, Социалистической ул., Боровой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школы №№ 612, 309, Багратионовский сквер, стадион Локомотив, Театр юных зрителей имени А.А. Брянцева, сад Театра юных зрителей, ТЦ «Планета Нептун», СК «Обучение каякингу», гостиница «YE'S Marata», Центральная детская библиотека им. А. С. Пушкина, филиал № 2, частная школа «MALTA», магазины «Перекресток», «Дикси», «Магнит», «Лента», Дом детского творчества Фонтанка-32, ФГКУ Северо-Западное территориальное управление имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации, СШ «Спортфолио», производство «Большевичка» 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 ул. Константина Заслонова
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,68 км до ст. м. «Обводный канал»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Звенигородская улица» расположена на расстоянии около 0,4 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 262, трамвая № 16.
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-001/2023-253860415 от 09.11.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-27007/23-0-1 от 10.11.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 27, литера Б, 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(31)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3506-РЗ от 26.12.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 27, литера Б, пом. 3-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

Фасад здания



Фото 4

Фасад здания



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Общий вход с улицы



Фото 7

Окна помещения 3-Н

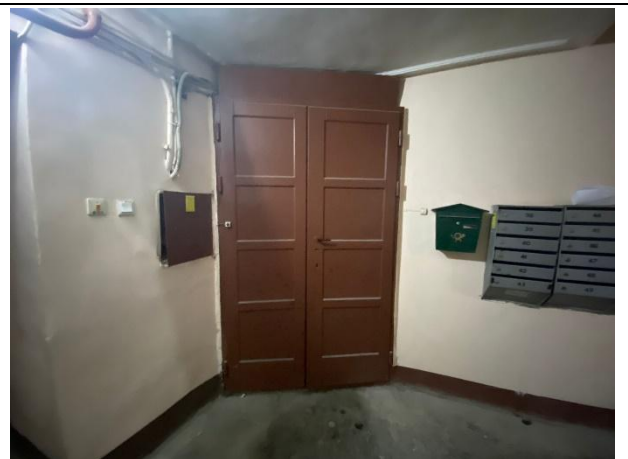


Фото 8

Вход в помещение 3-Н





Фото 9

Вид помещения 3-Н



Фото 10

Вид помещения 3-Н



Фото 11

Вид помещения 3-Н

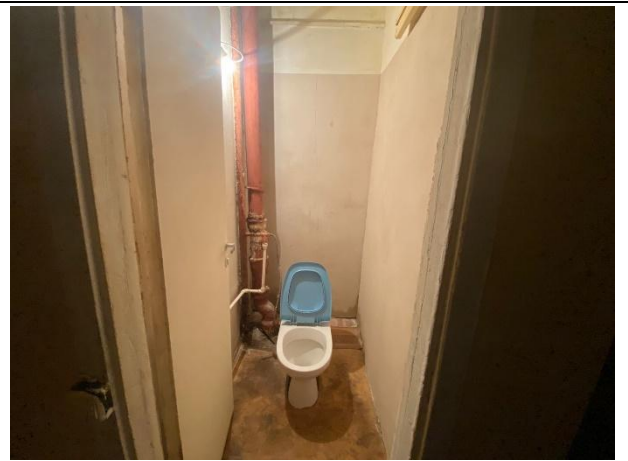


Фото 12

Вид помещения 3-Н



Фото 13

Вид помещения 3-Н



Фото 14

Вид помещения 3-Н



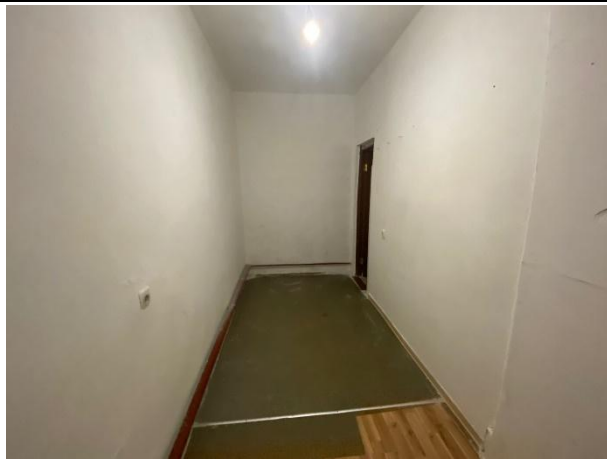


Фото 15

Вид помещения 3-Н



Фото 16

Вид помещения 3-Н

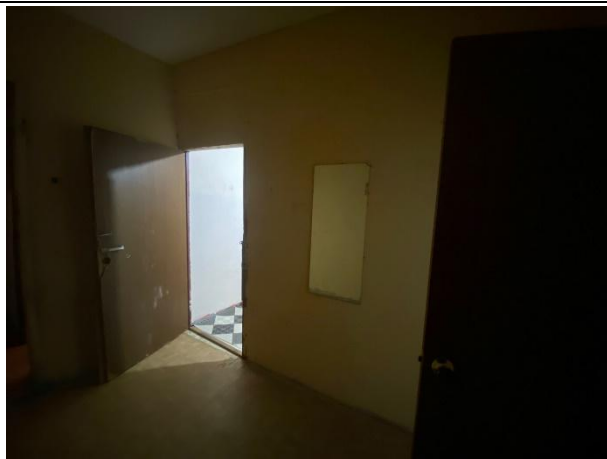


Фото 17

Вид помещения 3-Н



Фото 18

Вид помещения 3-Н

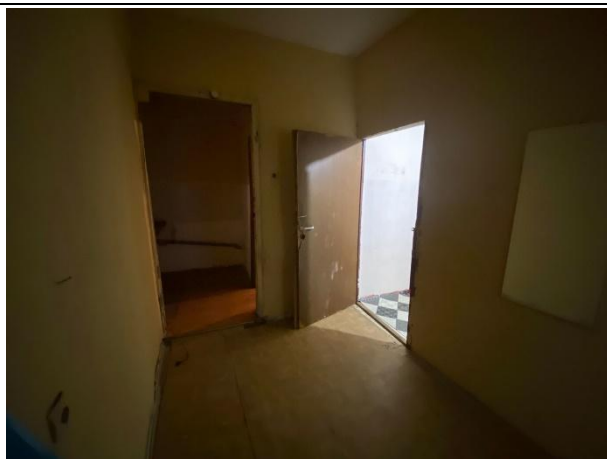


Фото 19

Вид помещения 3-Н



Фото 20

Вид помещения 3-Н





Фото 21

Вид помещения 3-Н



Фото 22

Вид помещения 3-Н



Фото 23

Вид помещения 3-Н



Фото 24

Вид помещения 3-Н



Фото 25

Вид помещения 3-Н



Фото 26

Вид помещения 3-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «07» февраля 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 27, литера. Б, пом. 3-Н

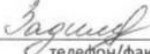
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение				
						Эл.	От.	Вод.	Кан.	Газ
3-Н	1	48,1	Не используется	Нормальное	Общий со двора	+	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки:

- Монтаж разграничительной перегородки с дверным проемом в ч.п. № 3, в следствии чего, образовано новые помещения;
- Заложение дверного проема между ч.п. № 3 и ч.п. № 4;
- Монтаж дверного проема между ч.п. № 4 и новообразованного ч.п. (бывшее ч.п. № 3).

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько 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 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 (требуется ремонт)» - 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 – общий с улицы;
4. Наличие оконных проемов;
5. Состояние помещения – нормальное;
6. Расположение на 1 этаже;
7. Расположение на расстоянии 0,68 км до ст. м. «Обводный канал»;
8. Кабинетная планировка;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением, элементами газоснабжения.

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	6 340 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	131 809
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 283 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	109 841

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.

