

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 74/1, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 33,2 кв.м., кадастровый номер 78:15:0008204:1564, подвал

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.12.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 74/1, литера А, помещение 11-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

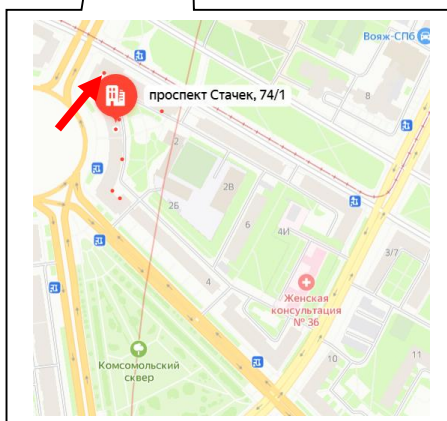
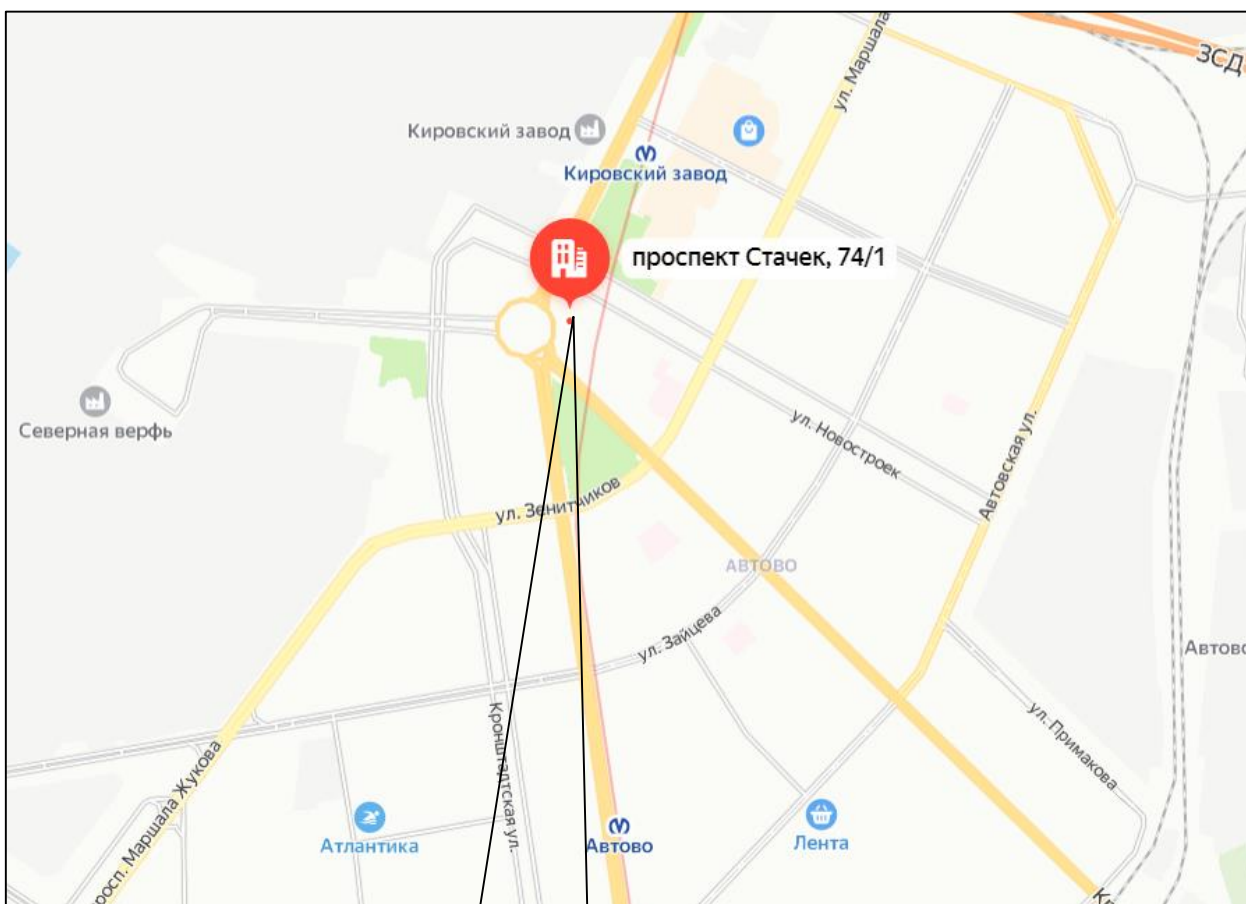


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

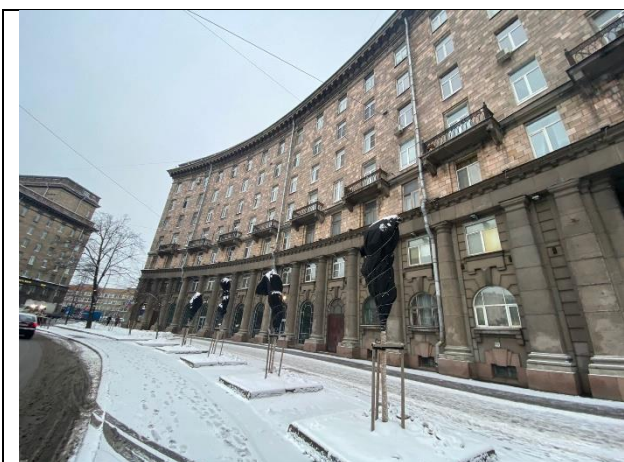


Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:15:0008204:1014
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	21 262,1
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1959
Год последнего капитального ремонта ²	2017
Этажность (в том числе подземная) ¹	10
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:

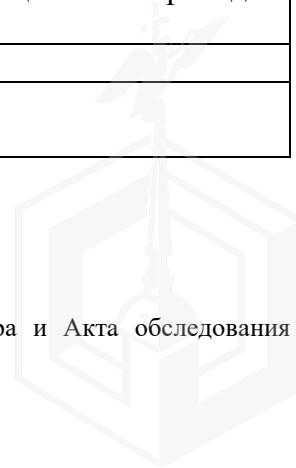
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 74/1, литера А, помещение 11-Н
Кадастровый номер объекта	78:15:0008204:1564
Общая площадь, кв. м	33,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,5
Инженерные коммуникации	Электроснабжение ⁴ . В помещении проходят транзитные трубы.
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 <https://gorod.gov.spb.ru/>

³ По данным Письма № 01-18-19004/23-0-1 от 09.11.2023

⁴Наличие электроснабжения установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 29.09.2023.



Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: в ч. п. 2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч. п.; в стене между ч. п. 2 и пространством под лестницей оборудован дверной проем с дверью. Дверной проем между ч. п. 2 пом. 11-Н и 1н.ч. пом. б/н зашит.</p> <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 пр. Стачек, Комсомольской пл., Краснопутиловской ул., ул. Маршала Говорова, ул. Новостроек
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ГБУ Санкт-Петербургский центр физической культуры и спорта, Реабилитационный центр, СПб ГБУЗ ГНБ, диспансерно-поликлиническое отделение, Городская поликлиника № 23, Женская консультация № 36, кафе «Штолле», «Шаверма», Комсомольская площадь, Комсомольский сквер, ресторан «Alt Velvet» 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 ул. Новостроек и Краснопутиловской ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,46 км до ст. м. «Кировский завод»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Комсомольская площадь» расположена на расстоянии 0,06 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 66, 72, 111, 204Э, 244, 260, 546, троллейбусов №№ 36, 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-001/2023-256304796 от 13.11.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-22875/23-0-1 от 22.09.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 74/1, 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 (участок ЗРЗ (15)06).

Согласно Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-13957 от 12.12.2022 объект по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 74/1, литера А, пом. 11-Н не относится к сооружениям гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3165-РЗ от 29.11.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 74/1, литера А, пом. 11-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.
- 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
Двор



Фото 6
Фасад здания со двора



Фото 7
Общий вход со двора



Фото 8
Вход в помещение 11-Н





Фото 9

Вид помещения 11-Н



Фото 10

Вид помещения 11-Н



Фото 11

Вид помещения 11-Н



Фото 12

Вид помещения 11-Н



Фото 13

Вид помещения 11-Н



Фото 14

Вид помещения 11-Н





Фото 15

Вид помещения 11-Н



Фото 16

Вид помещения 11-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «26» декабря 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 74/1, литера А, помещение 11-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.
11-Н	подвал	33,2	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- В ч. п. 2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч. п.;
- В стене между ч. п. 2 и пространством под лестницей оборудован дверной проем с дверью
- Дверной проем между ч. п. 2 пом. 11-Н и 1н.ч. пом. б/н зашит.

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 (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 шпаклевка 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Отсутствие оконных проемов;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение в подвале;
7. Расположение на расстоянии 0,43 км до ст. м. «Кировский завод»;
8. Зальная планировка;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением.

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	1 030 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	31 024
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	858 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	25 853

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.

