

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Казакова, дом 10, корпус 1, литера Б, помещение 34-Н, общая площадь 49,4 кв.м., кадастровый номер 78:15:0008301:14909, 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. Маршала Казакова, дом 10, корпус 1, литера Б, помещение 34-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

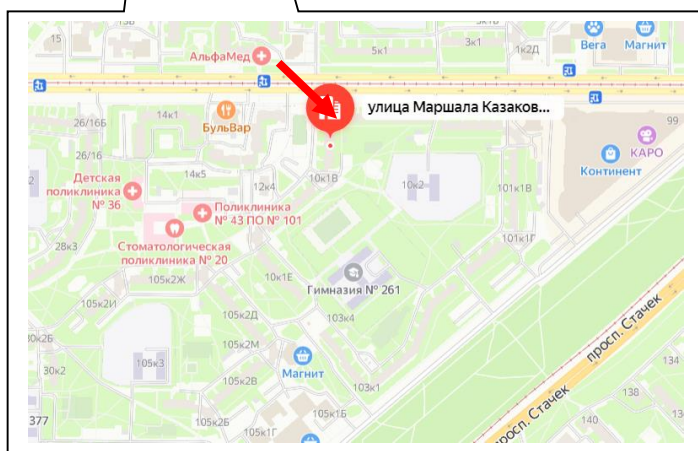
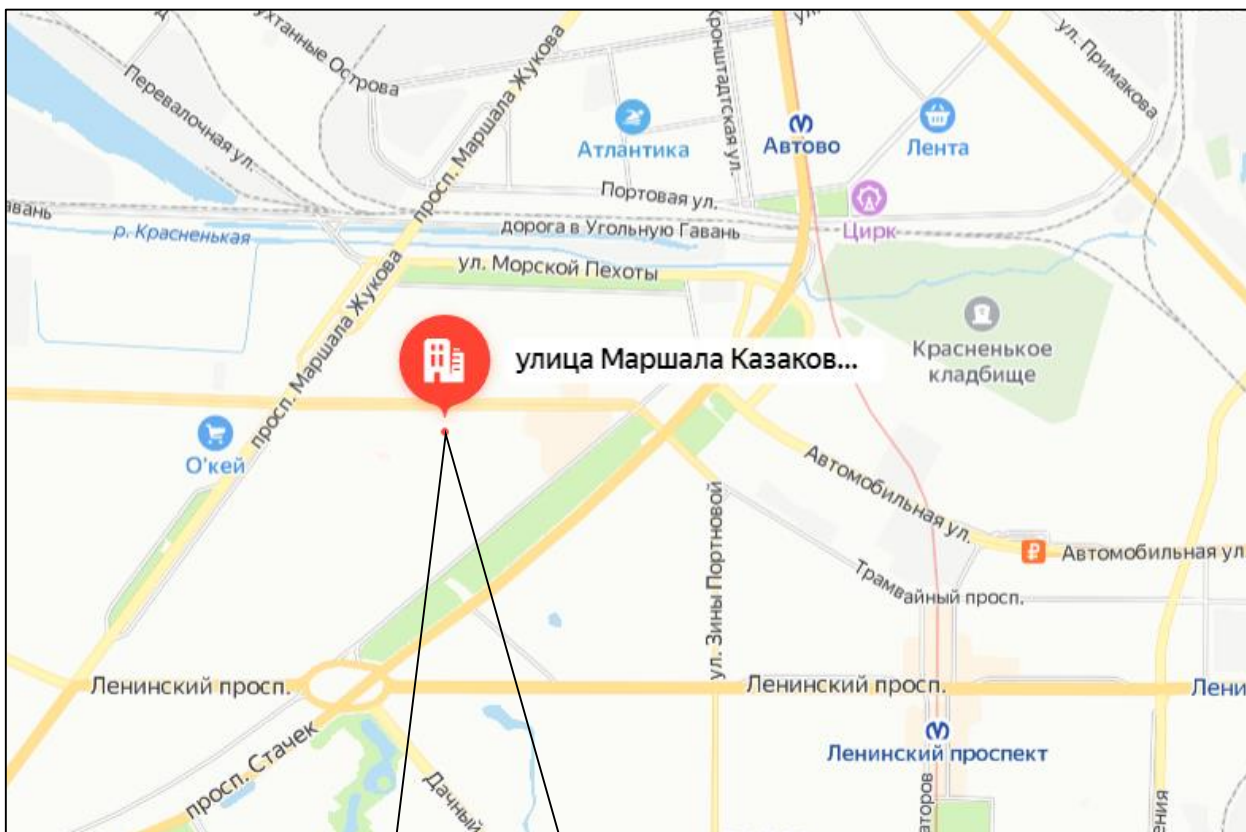
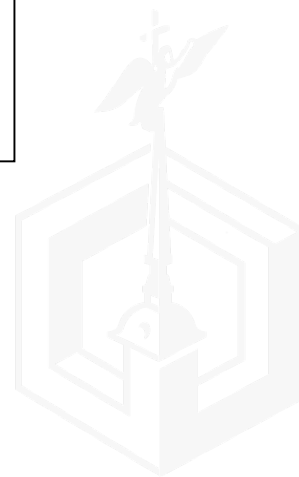


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:15:0008301:3056
Материал ¹	Из мелких бетонных блоков
Общая площадь, кв. м ¹	7 263,4
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1976
Год последнего капитального ремонта ²	2017
Этажность (в том числе подземная) ¹	12
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:

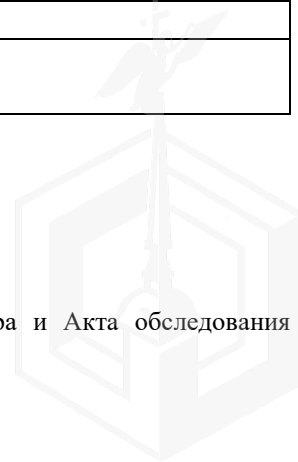
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Казакова, дом 10, корпус 1, литера Б, помещение 34-Н
Кадастровый номер объекта	78:15:0008301:14909
Общая площадь, кв. м	49,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Отличное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный с улицы
Высота пол – потолок, м ³	2,0-2,5
Инженерные коммуникации	Электроснабжение 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 <https://gorod.gov.spb.ru/>

³ По данным визуального осмотра

⁴Наличие электроснабжения установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 26.09.2023.



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: в ч. п. 1 оборудован оконный проем; заложение дверного проема между ч. п. № 2 и ч. п. № 3; заложение дверных проемов между ч. п. № 3 и ч. п. № 4 н.у. 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, находится в квартале, ограниченном пр. Стачек, ул. Маршала Казакова, пр. Маршала Жукова, Ленинским пр., Кронштадтской пл.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ТЦ «Континент», Городская поликлиника № 43, Детское поликлиническое отделение № 36, ГБОУ Гимназия № 261, детские сады №№ 55, 65, 57, 56, 18, 54, школа № 377, 64 отдел полиции УМВД России по Кировскому району города Санкт-Петербурга, магазины «Магнит», «Пятерочка», «Семишагофф», Отделение почтовой связи № 198303, пункты выдачи «Яндекс Маркет», «Ozon» 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. Маршала Казакова
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,94 км до ст. м. «Ленинский проспект»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Улица Маршала Казакова, 10» расположена на расстоянии 0,15 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2А, 26, 201, 203, 229, 245, 260, 300, 333.
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-001/2023-268245837 от 28.11.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-18623/23-0-1 от 01.08.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Маршала Казакова, дом 10, корпус 1, литера Б 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 Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-2000 от 24.08.2023 объект по адресу: Санкт-Петербург, ул. Маршала Казакова, д. 10, литера Б, пом. 34-Н не относится к сооружениям гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3233-РЗ от 06.12.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Маршала Казакова, д. 10, литера Б, пом. 34-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

- 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	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель



Фото 5

Отдельный вход с улицы



Фото 6

Отдельный вход с улицы



Фото 7

Вид помещения 34-Н



Фото 8

Вид помещения 34-Н



Фото 9

Вид помещения 34-Н



Фото 10

Вид помещения 34-Н





Фото 11

Вид помещения 34-Н



Фото 12

Вид помещения 34-Н



Фото 13

Вид помещения 34-Н



Фото 14

Вид помещения 34-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «28» декабря 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Маршала Казакова, д 10, корп. 1, литера Б, пом. 34-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.
34-Н	подвал	49,4	Не используется	Отличное	Отдельный с улицы	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- В ч. п. 1 оборудован оконный проем;
- Заложение дверного проема между ч. п. № 2 и ч. п. № 3;
- Заложение дверных проемов между ч. п. № 3 и ч. п. № 4 н.у.

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 – отдельный с улицы;
4. Отсутствие оконных проемов;
5. Состояние помещения – отличное;
6. Расположение в подвале;
7. Расположение на расстоянии 1,94 км до ст. м. «Ленинский проспект»;
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	2 020 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	40 891
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 683 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	34 076

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.

