

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Маринеско, дом 5, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 109,7 кв. м, кадастровый номер 78:15:0008202:4634, подвал

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 09.07.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Маринеско, дом 5, литера А, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

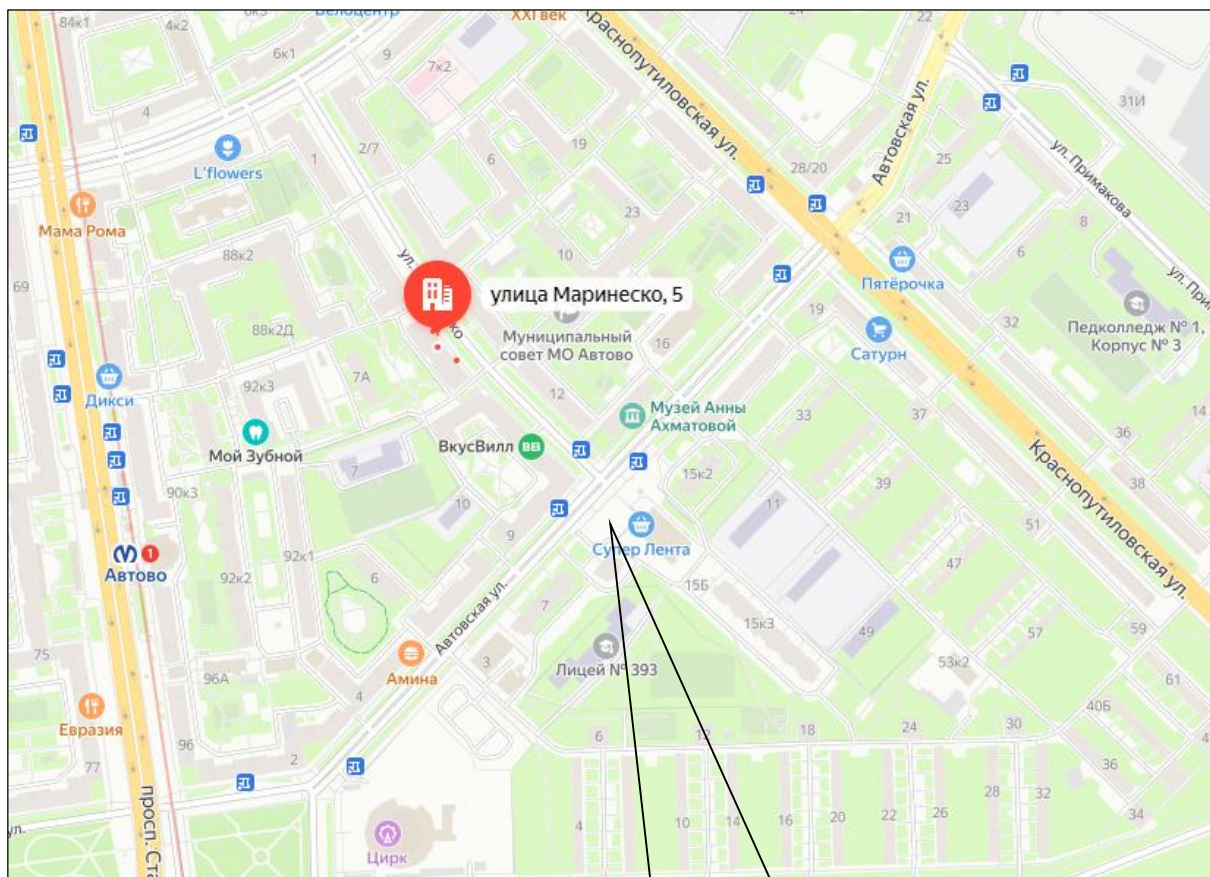


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный со двора и общий со двора (несанкционированный)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Множкквартирный дом
Кадастровый номер	78:15:0008202:3029
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	4 690,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1953
Год последнего капитального ремонта ²	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
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, улица Маринеско, дом 5, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:15:0008202:4634
Общая площадь, кв. м	109,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное ³
Окна (количество, направленность)	8 окон, (5 направленность во двор, 3 на улицу, защиты)
Вход	Отдельный со двора и общий со двора (несанкционированный)
Высота пол – потолок, м ⁴	2,5/-1,20/-1,25
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁵
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 Имеются следы возгорания.

⁴ По данным Выписки из ЕГРН

⁵ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 25.04.2024.



<p>Данные о перепланировках</p>	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – В ч.п. 3, 4, 5, 10 демонтировано сантехническое оборудование; – Оконные проемы в ч.п. 3, 4, 5, 10 зашиты; – В ч.п. 6 установлены перегородки с дверными проемами, образованы две новые ч.п.; – Монтаж дверного проема между ч.п. № 6 и № 7; – Монтаж несанкционированного входа между ч.п. № 7 пом. 4-Н и общедомовым помещением. <p>Внешние границы помещения не изменены. В помещении проходят транзитные трубы.</p>
<p>План объекта оценки</p>	

2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. Маринеско, Автовоской ул., ул. Зайцева и просп. Стачек</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: гостиницы Муниципальный совет МО Автово, детский сад №№ 47, 61, 71 лицей № 393, школы №№ 480, 501, детская стоматология, пункт выдачи «Яндекс Маркет», клиника доктора Цытко, музей Анны Ахматовой, магазины «Вологодские продукты», «Красное&Белое», «ВкусВилл», «Пиворыба», «Супер Лента», кафе и отделения банков и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Маринеско</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, км.</p>	<p>0,52 км до ст. м. «Автово»</p>

ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «улица Маринеско» 0,22 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобус № 66.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-107630769 от 16.04.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-9033/24-0-1 от 16.04.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Маринеско, дом 5, 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 г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-5682 от 23.05.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Маринеско, дом 5, литера А, пом. 4-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1470-РЗ от 28.06.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Маринеско, дом 5, литера А, пом. 4-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- 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

Адресный указатель



Фото 4

Фасад здания



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Окна объекта оценки (во двор)



Фото 8

Окна объекта оценки (на улице)





Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Общий вход со двора



Фото 11

Общий вход со двора (в подвал)



Фото 12

Несанкционированный вход в пом. 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



Фото 19

Вид помещения 4-Н



Фото 20

Вид помещения 4-Н





Фото 21

Вид помещения 4-Н



Фото 22

Вид помещения 4-Н



Фото 23

Вид помещения 4-Н



Фото 24

Вид помещения 4-Н

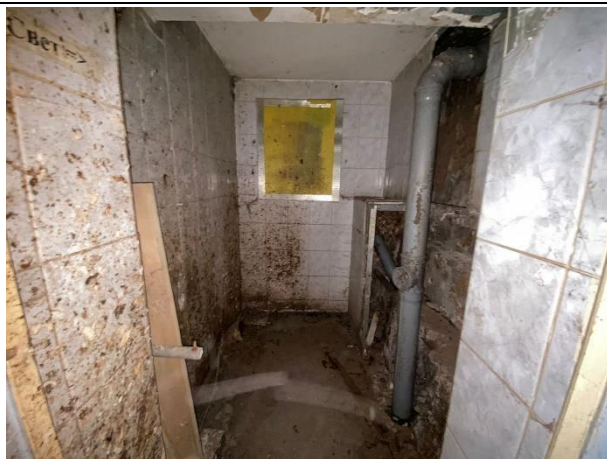


Фото 25

Вид помещения 4-Н



Фото 26

Вид помещения 4-Н





Фото 27

Вид помещения 4-Н



Фото 28

Вид помещения 4-Н



Фото 29

Вид помещения 4-Н



Фото 30

Вид помещения 4-Н



Фото 31

Вид помещения 4-Н



Фото 32

Вид помещения 4-Н





Фото 33

Вид помещения 4-Н



Фото 34

Вид помещения 4-Н



Фото 35

Вид помещения 4-Н



Фото 36

Вид помещения 4-Н



Фото 37

Вид помещения 4-Н



Фото 38

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «09» июля 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Маринеско, дом 5, литера А, помещение 4-Н

2. Данные о помещении:

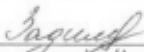
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
4-Н	Подвал	109,7	Не используется	Удовлетворительное (имеются следы возгорания)	Отдельный со двора и общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

1. В ч.п. 3, 4, 5, 10 демонтировано сантехническое оборудование (унитазы, раковины);
2. Оконные проемы в ч.п. 3, 4, 5, 10 зашиты;
3. В ч.п. 6 установлены перегородки с дверными проемами, образованы две новые ч.п.;
4. Монтаж дверного проема между ч.п. № 6 и № 7;
5. Монтаж несанкционированного входа между ч.п. № 7 пом. 4-Н и общедомовым помещением.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидья 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 охраняемым оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Оптимально» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормально» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (косметические трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и пола).

«Удовлетворительно» – 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 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, загерметизация и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий пола).

«Неудовлетворительно (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; потертые трещины в плитах перекрытия; опадание 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 чистую отделку» – сюда входят работы по зачистке и заделке стен, штукатурка, заливка и выравнивание пола, 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. Вход в помещение – отдельный со двора и общий со двора (несанкционированный);
3. Состояние помещения – удовлетворительное (выявлены следы возгорания);
4. Расположение в подвале многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 2,5/-1,20/-1,25 м;
6. Наличие оконных проемов (защиты);
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

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	5 230 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	47 675
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 358 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	39 730

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.

