

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 70, корпус 1, литера А, помещения 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н, общая площадь 55,6 кв.м., кадастровый номер 78:15:0008442:4535, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.08.2025.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 70, корпус 1, литера А, помещения 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

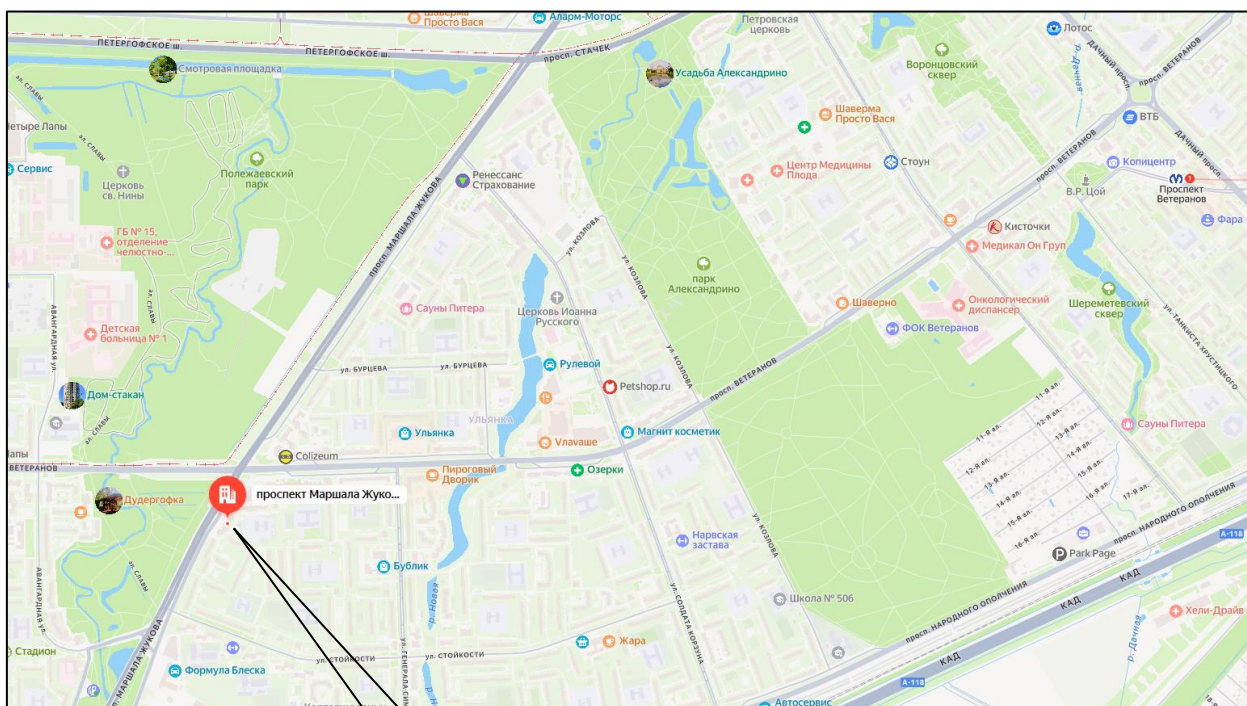


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:15:0008442:1063
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	9 761,6 (данные https://nspd.gov.ru)
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки ¹	1999
Год последнего ремонта ²	н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	17
Наличие подвала/цоколя	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Есть
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 70, корпус 1, литера А, помещения 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н
Кадастровый номер объекта	78:15:0008442:4535
Общая площадь, кв. м	55,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окно (направленность на улицу)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок (по данным выписки из ЕГРН), м	2,25 / (заглубление 1,33 м)
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и канализация
Кадастровая стоимость, руб.	5 978 403,74
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	107 525,25
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

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



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, ограничено пр. Маршала Жукова, пр. Ветеранов, ул. Генерала Симоняка, ул. Стойкости
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены Управление по вопросам миграции, Полежаевский парк, продуктовый магазин «Магнит», «Семишагофф», отделения банков, детские сады №№ 32, 42, 60, 67, Лицей № 378, школа № 283 и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная 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 отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны пр. Маршала Жукова.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	3,7 км до ст. м. «Проспект Ветеранов»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановок общественного транспорта «Проспект Ветеранов», «Проспект Маршала Жукова». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 20, 68, 81, 108, 130, 145, 145А, 162, 165, 181, 195, 229, 481, 482, 482В, 484, 487, 546, 632, 635, 639А, трамвая № 52, троллейбуса № 20, 37, 44, 46, 48.

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-002/2021-133852895 от 13.10.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-8300/21-0-1 от 08.10.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 70, корпус 1, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1021 от 29.04.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 70, корпус 1, литера А, помещения 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

В распоряжении Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2901-РЗ от 16.12.2021, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 70, корпус 1, литера А, помещения 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н указано 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:

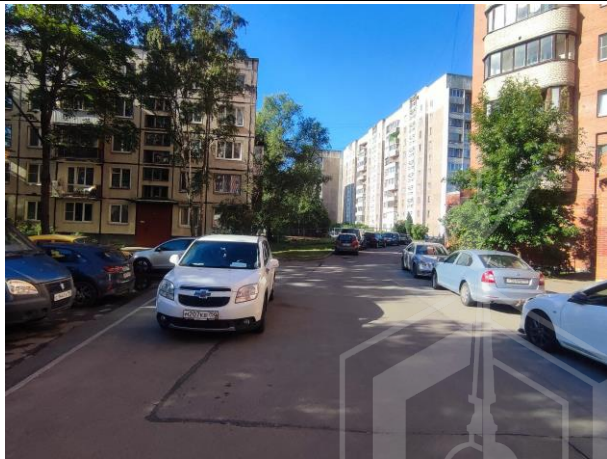
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 5

Фасад здания



Фото 6

Фасад здания



Фото 7

Фасад здания



Фото 8

Адресный указатель



Фото 9

Общий вход со двора



Фото 10

Общедомовое имущество





Фото 11

Общедомовое имущество



Фото 12

Вид помещения 26-Н



Фото 13

Вид помещения 26-Н



Фото 14

Вид помещения 26-Н (вентиляционное оборудование)



Фото 15

Вид помещения 26-Н (вентиляционное оборудование)



Фото 16

Вид помещения 26-Н





Фото 17

Вид помещения 26-Н



Фото 18

Вид помещения 26-Н



Фото 19

Вид помещения 26-Н



Фото 20

Вид помещения 26-Н

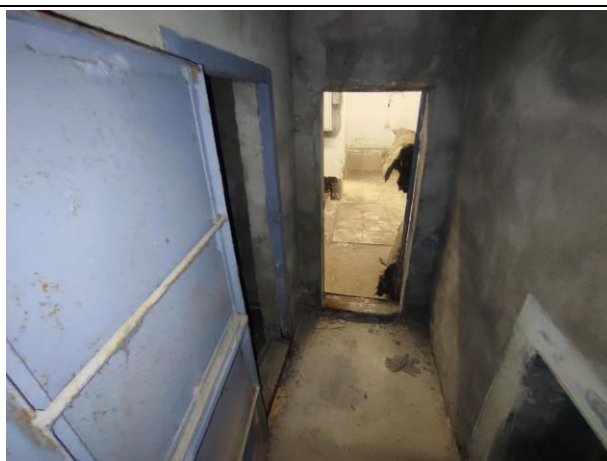


Фото 21

Вид помещения 26-Н



Фото 22

Вид помещения 26-Н





Фото 23

Вид помещения 26-Н



Фото 24

Вид помещения 27-Н



Фото 25

Вид помещения 27-Н



Фото 26

Вид помещения 27-Н



Фото 27

Вид помещения 28-Н



Фото 28

Вид помещения 28-Н





Фото 29

Вид помещения 28-Н



Фото 30

Вид помещения 29-Н



Фото 31

Вид помещения 29-Н



Фото 32

Вид помещения 29-Н



Фото 33

Вид помещения 29-Н



Фото 34

Вид помещения 29-Н





Фото 35

Вид помещения 29-Н



Фото 36

Вид помещения 29-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений
от «14» августа 2025 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова, дом 70, к. 1, литера А, помещения 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н

2. Данные о помещениях:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
26-Н 27-Н 28-Н 29-Н	подвал	55,6	не используется	удовлетворительное	общий со двора	+	+	+	+

В помещении 26-Н находится вентиляционное оборудование.

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: присутствует перегородка и дверной проем в пом. 26-Н, отсутствует дверная коробка в пом. 26-Н, отсутствует дверная коробка из ч.п. 1 пом. 29-Н в ч.п. 2 пом. 29-Н.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист
ФИО	Бучнев А. Н.
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.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение в подвале;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 3,7 км от ст. м. «Проспект Ветеранов»;
6. Высота потолков 2,25 м/ (заглубление 1,33 м)
7. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением, водоснабжением и канализацией.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	3 640 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	65 468
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 033 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	54 556

