

**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**

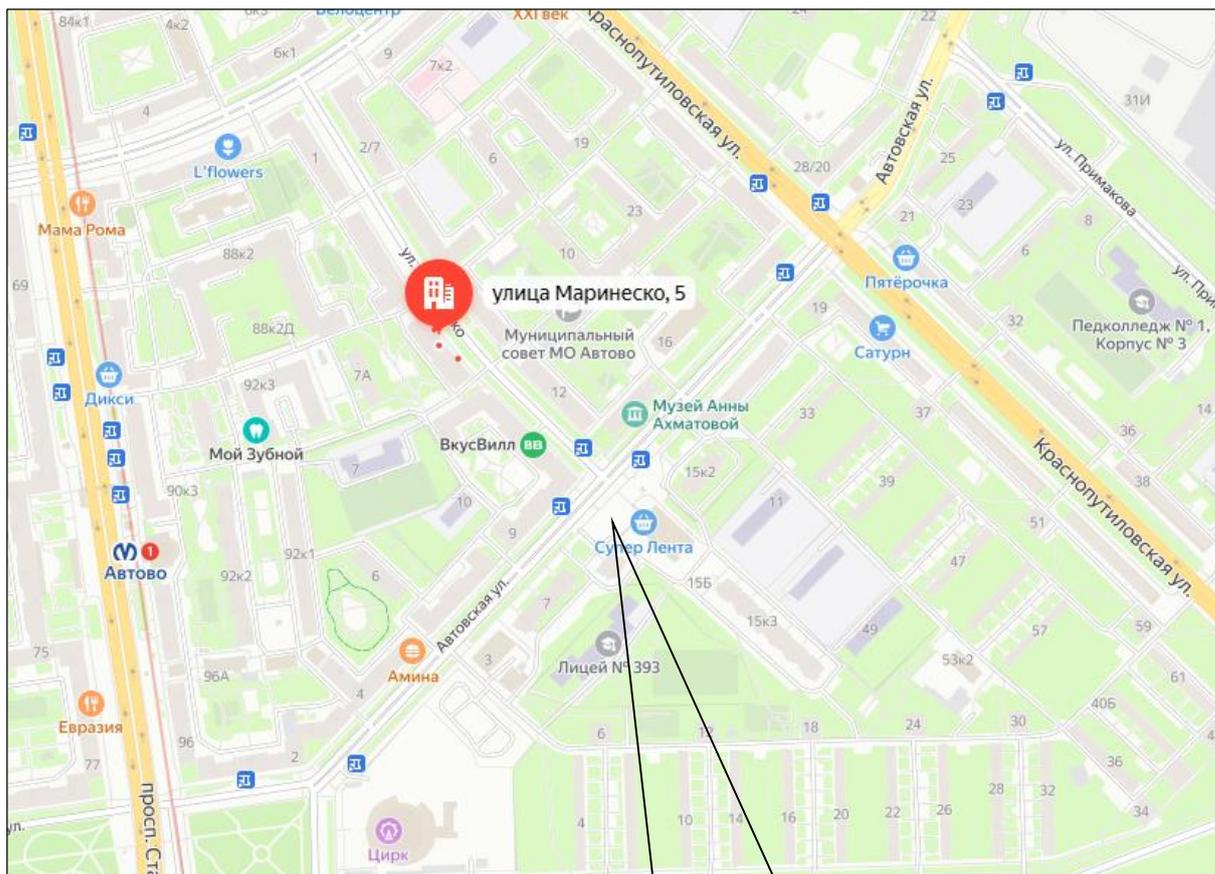
**1. Данные об отчете:**

- 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 <sup>1</sup>                                     | Кирпичный   |
| Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>                         | 4 690,9   |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное  |
| Год постройки <sup>1</sup>                                | 1953  |
| Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>          | -   |
| Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>            | 6   |
| Наличие подвала/цоколя                                    | Подвал  |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | -   |
| Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>                    | 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 <sup>3</sup>   |
| 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 <sup>4</sup>            | 2,5/-1,20/-1,25   |
| Инженерные коммуникации                         | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение <sup>5</sup> |
| Текущее использование                           | Не используется   |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена  |

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

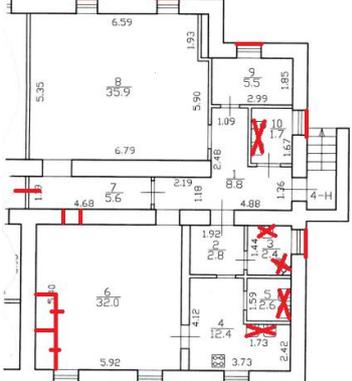
<sup>2</sup> По данным сайта <https://dom.mingkh.ru>

<sup>3</sup> Имеются следы возгорания.

<sup>4</sup> По данным Выписки из ЕГРН

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



|                          |  |
|--------------------------|--|
| Данные о перепланировках | <p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– В ч.п. 3, 4, 5, 10 демонтировано сантехническое оборудование;</li> <li>– Оконные проемы в ч.п. 3, 4, 5, 10 защиты;</li> <li>– В ч.п. 6 установлены перегородки с дверными проемами, образованы две новые ч.п.;</li> <li>– Монтаж дверного проема между ч.п. № 6 и № 7;</li> <li>– Монтаж несанкционированного входа между ч.п. № 7 пом. 4-Н и общедомовым помещением.</li> </ul> <p>Внешние границы помещения не изменены.<br/>В помещении проходят транзитные трубы.</p> |
| План объекта оценки      | <p style="text-align: right;">h = 2.50<br/>-h = 1.20/1.25</p>   |

### 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 находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. Маринеско, Автовоской ул., ул. Зайцева и просп. Стачек  |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | 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. |
| 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. Маринеско  |
| удаленность от ближайшей станции метро, км.  | 0,52 км до ст. м. «Автово»  |

|  |   |
|--|---|
| 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

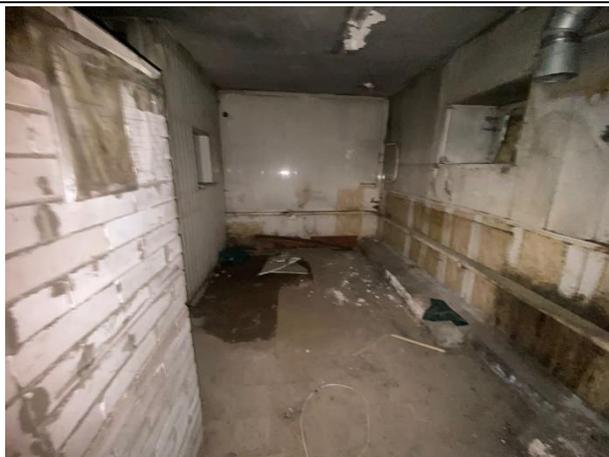


Фото 17

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

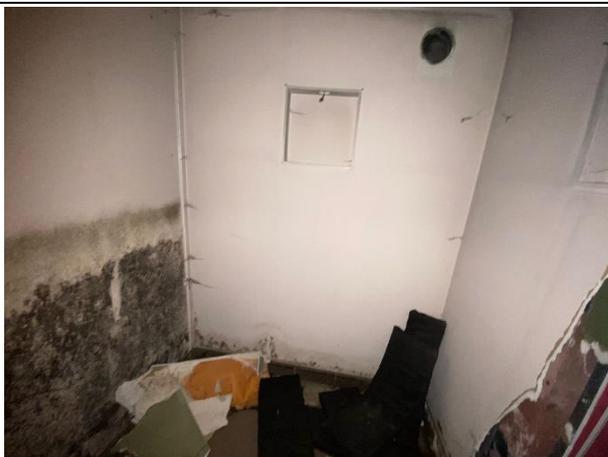


Фото 37

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 <sup>1</sup>                        | 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:<br>(812) 334-48-02 (03),<br>e-mail: info@gzo-spb.ru                  |

<sup>1</sup> «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 (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; 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:

| <b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>   |           |
|--|-----------|
| 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.

