

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 18, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 114,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001718:3759, подвал**

**1. Данные об отчете.**

1.1. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 18, литера А, помещение 2-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**

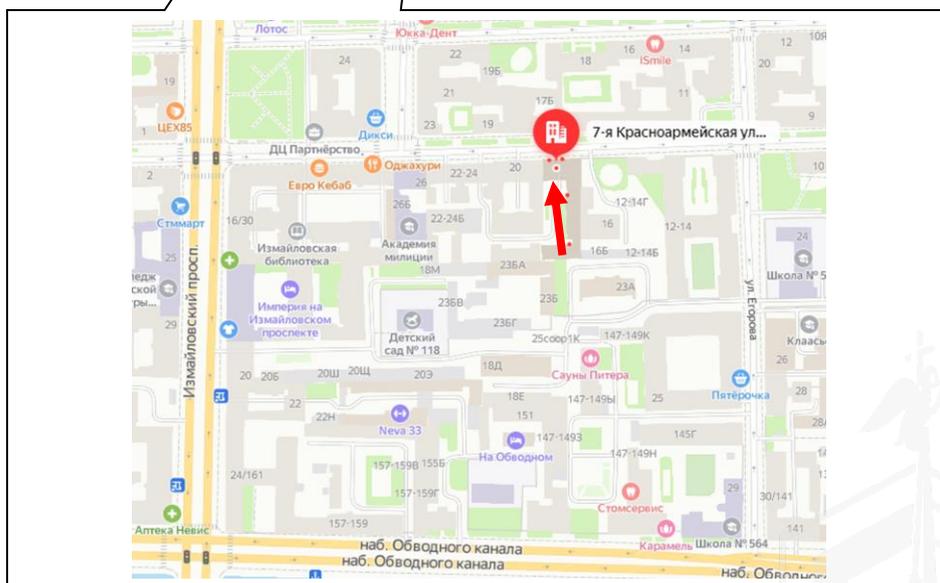
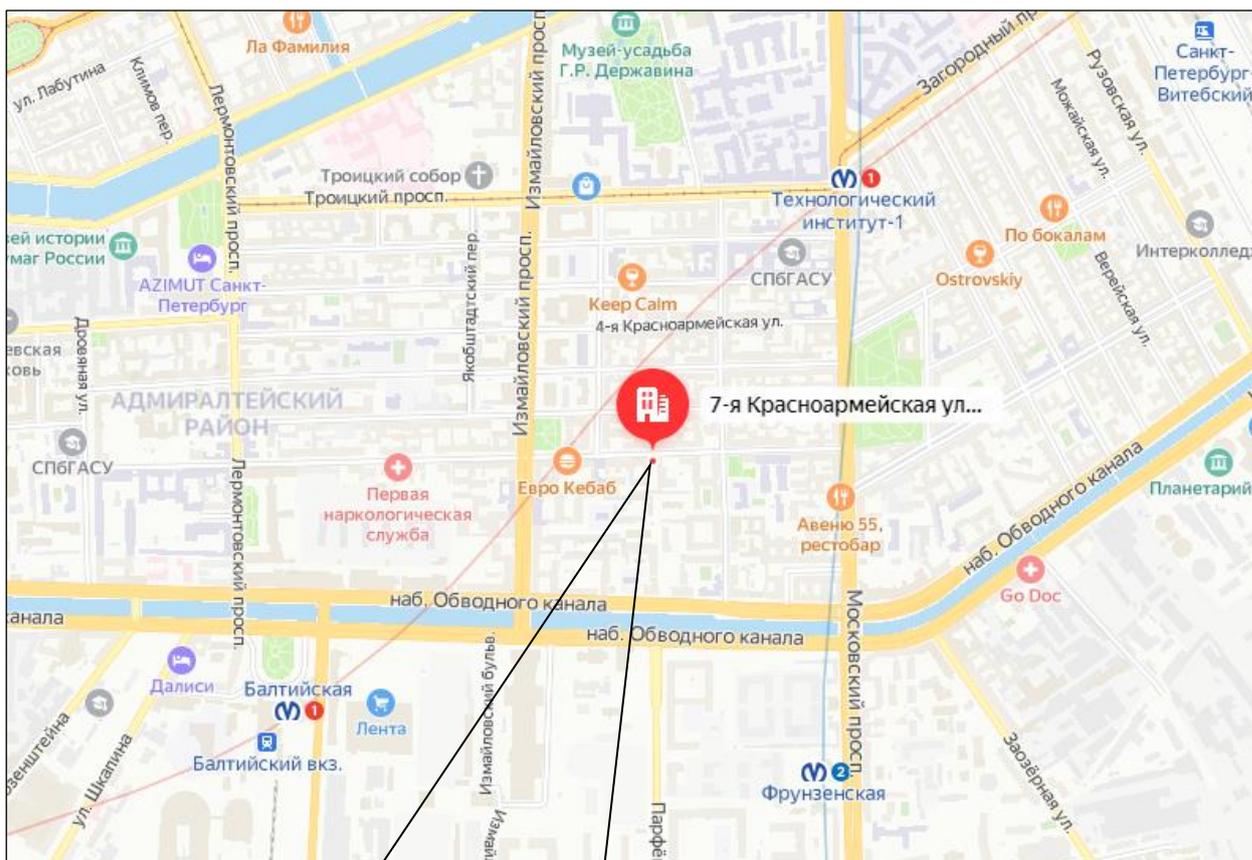


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001718:3010
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	3 017,1
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1897
Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>	2011
Этажность (в том числе подземная)	7
Наличие подвала/цоколя	Есть
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:

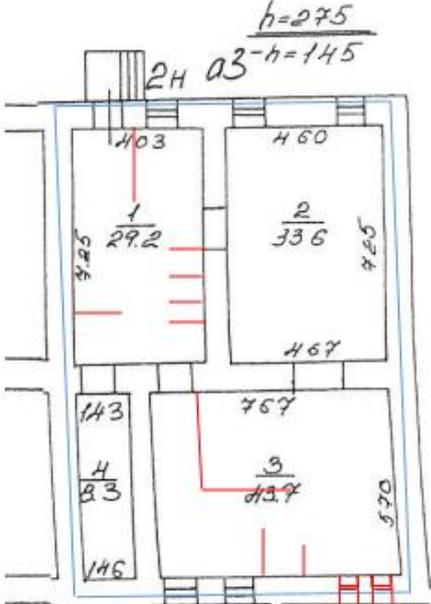
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 18, литера А, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001718:3759
Общая площадь, кв. м	114,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	4, на улицу (в т. ч. 2 оконных проема, образованных в результате самовольной перепланировки) / 3, во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	2,75/-1,45
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение <sup>4</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 <https://gorod.gov.spb.ru/>

<sup>3</sup> По данным выписки из ЕГРН

<sup>4</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 19.05.2022.

<p>Данные о перепланировках</p>	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч. п 1 установлено множество перегородок. В ч. п 3 установлены перегородки с дверными проемами, образованы новые части помещений. В ч. п 3 оборудовано два дополнительных оконных проема.</p> <p>В помещении ранее был установлен насос для предотвращения затопления помещения. На дату осмотра наблюдаются следы затопления.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены.</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 расположен Объект оценки, ограничено 7-ой Красноармейской ул., ул. Егорова, наб. Обводного канала, Измайловским пр.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: Измайловская библиотека, школы № 266, 564, детские сады № 118, 151, Санкт-Петербургская академия милиции, Санкт-Петербургский государственный технологический институт, Администрация Адмиралтейского района, бизнес-центр «Сенатор», торговый центр «Термин», сад «Олимпия» и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная 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 7-ой Красноармейской ул.</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, км.</p>	<p>0,9 км до ст. м. «Технологический институт»</p>
<p>ближайшие остановки</p>	<p>Около 0,3 км до остановки общественного</p>

общественного транспорта	транспорта «Сад Валентина Пикуля» и около 0,5 км до остановки общественного транспорта «5-я Красноармейская улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 71, 50, 225, троллейбусов №№ 15, 17
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор осуществляется через ворота с кодовым замком.

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-67975703 от 05.05.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1543/22-0-0 от 06.05.2022, объект по адресу: 198005, г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 18, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

Согласно письму Главного управления МЧС России № ИВ-130-6237 от 02.06.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская ул., д. 18, лит. А, пом. 2-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1638-РЗ от 05.07.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 18, литера А, 2-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

Фасад здания



Фото 4

Фасад здания со двора



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Двор



Фото 8

Отдельный вход со двора и оконные проемы





Фото 9

Оконные проемы помещения 2-Н с улицы



Фото 10

Вид помещения 2-Н



Фото 11

Вид помещения 2-Н



Фото 12

Вид помещения 2-Н



Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н





Фото 15

Вид помещения 2-Н



Фото 16

Вид помещения 2-Н



Фото 17

Вид помещения 2-Н



Фото 18

Вид помещения 2-Н



Фото 19

Вид помещения 2-Н



Фото 20

Вид помещения 2-Н





Фото 21

Вид помещения 2-Н



Фото 22

Вид помещения 2-Н



Фото 23

Вид помещения 2-Н



Фото 24

Вид помещения 2-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «10» августа 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 18, литера А, помещение 2-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.
2-Н	подвал	114,8	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч. п 1 установлено множество перегородок. В ч. п 3 установлены перегородки с дверными проемами, образованы новые части помещений. В ч. п 3 оборудовано два дополнительных оконных проема.

В помещении ранее был установлен насос для предотвращения затопления помещения. На дату осмотра наблюдаются следы затопления.

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), 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 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.



#### 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на расстоянии 0,9 км до ст. м. «Технологический институт»;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения –удовлетворительное;
5. Расположение в подвале многоквартирного дома;
6. Наличие оконных проемов, ориентированных на улицу (4, в т.ч. 2 оконных проема, образованных в результате самовольной перепланировки) и во двор (3);
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	7 430 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	64 721
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	6 191 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	53 934

В связи с трудной 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. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

