**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 4-я Красноармейская, д. 20/8, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 14,5 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001669:305, 1 этаж.**

## 1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 16.11.2023.

1.2. Оцениваемые права – право собственности.

## 2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу:** Санкт-Петербург, ул. 4-я Красноармейская, д. 20/8, литера. А, пом. 3-Н**.**

2.1. Карта местоположения объекта:

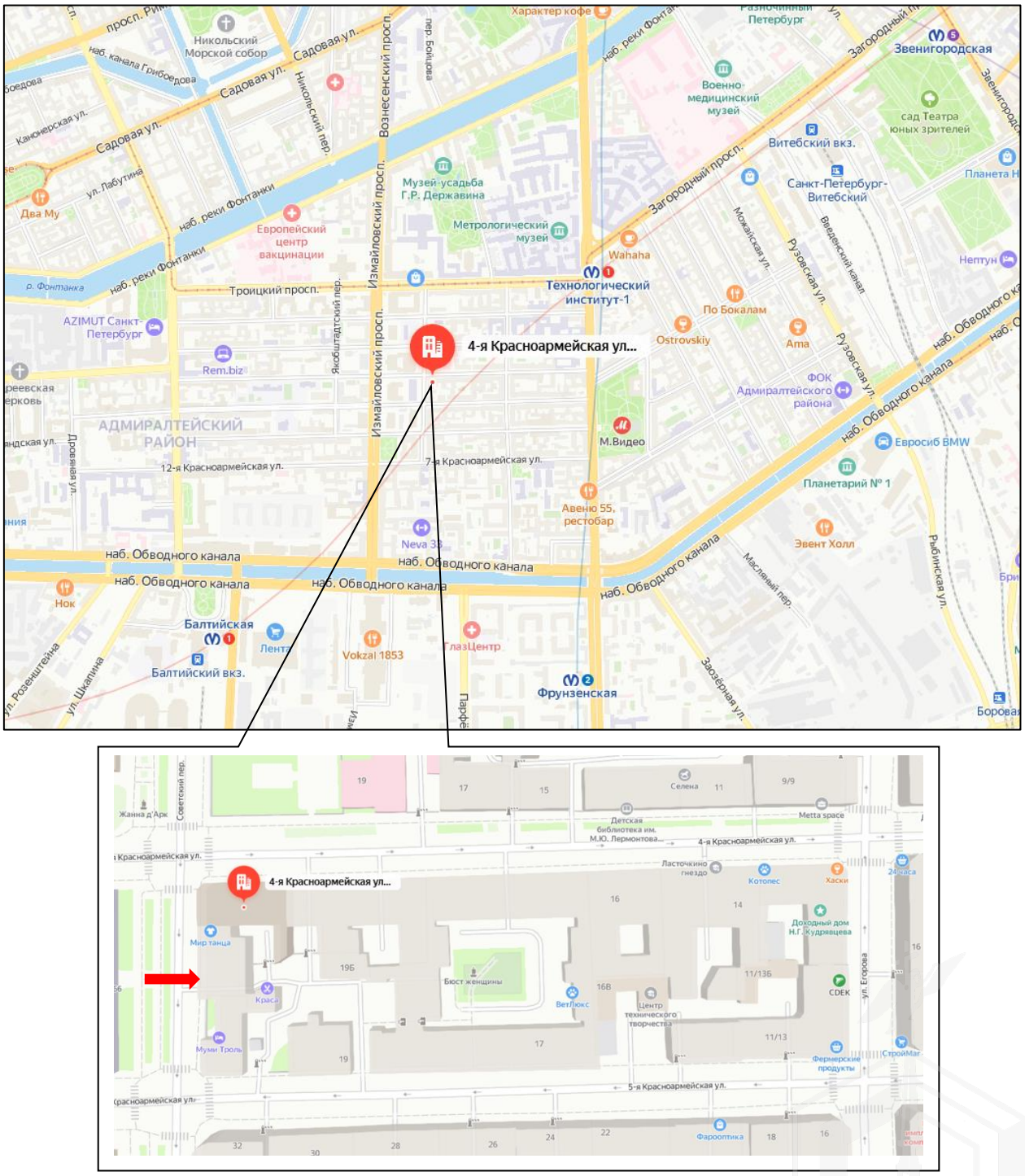



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

– общий вход с улицы

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

*Фото здания*

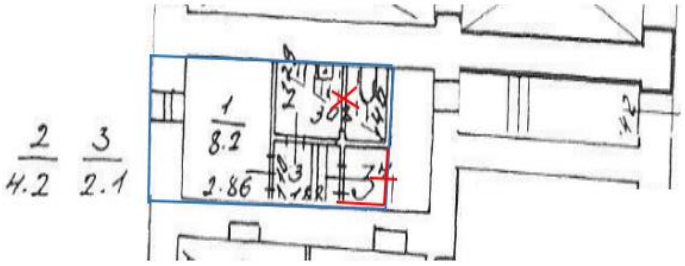
| | |
|---|---|
| Тип здания | Многоквартирный дом |
| Кадастровый номер | 78:32:0001669:11 |
| Материал[1] | Кирпичный |
| Общая площадь, кв. м[1] | 2 093,6 |
| Состояние по осмотру | Удовлетворительное |
| Год постройки | 1862 |
| Год последнего капитального ремонта[2] | 2017 |
| Этажность (в том числе 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, ул. 4-я Красноармейская, д. 20/8, литера. А, пом. 3-Н |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0001669:305 |
| Общая площадь, кв. м | 14,5 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | 1 |
| Состояние | Удовлетворительное |
| Окна (количество, направленность) | 1, направленностью во двор |
| Вход | Общий с улицы |
| Высота пол – потолок, м[3] | Визуально 2,5-3,0 |
| Инженерные коммуникации | Электроснабжение, водоснабжение, отопление[4]<br>В помещении проходят транзитные трубы. |
| Текущее использование | Не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена |
| Данные о перепланировках | В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки:<br>- перед входом в помещение установлены |

[1] По данным https://rosreestr.gov.ru
[2] По данным https://gorod.gov.spb.ru
[3] По данным визуального осмотра.
[4]Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 09.06.2023.

| | |
|---|---|
| | перегородки с дверью, образована новая ч.п.;<br>- входная дверь в пом. 3-Н ч.п. 3 демонтирована;<br>- в ч.п. 2 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз, раковина);<br>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, расположено в квартале, ограниченном ул. Егорова, 5-ой Красноармейской улицей, Советским переулком, 4-ой Красноармейской улицей. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: бизнес-центр «Сенатор», продуктовые магазины «Красное&Белое», «Винлаб», медицинские центры «СМИТА», «Гемотест», «Магнит», стоматологические клиники «А-Стория», «Дельта Смайл», «Budovsky», отделение администрации муниципального округа Измайловское, кафе «Буше», «Venci», «Studio 212», пункты выдачи заказов «CDEK», «Ozon», детская библиотека им. М. Ю. Лермонтова, детские сады №№ 112, 151, школы №№ 5, 266, 564, лицей № 281, высшие учебные заведения СПбГЭУ, СПбГУКИ, СПбГАСУ, сад Олимпия, сад Валентина Пикуля и пр. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная) | Парковка на улице (платная) 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 Советского переулка. |
| Удаленность от ближайшей станции метро, км. | 0,77 км до ст. м. «Технологический институт» |
| Ближайшие остановки общественного транспорта | Расстояние до остановки общественного транспорта «Сад Валентина Пикуля» составляет около 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 70, 71.<br>Расстояние до остановки общественного транспорта «Советский переулок/1-я Красноармейская улица» составляет около 0,3 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 71, 290, троллейбуса № 3 и трамвая № 16. |
| Условия для погрузочно- | Возможность подъезда легковых и грузовых |

| | |
|---|---|
| разгрузочных работ | автомобилей. Доступ во двор 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-001/2023-245431439 от 30.10.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

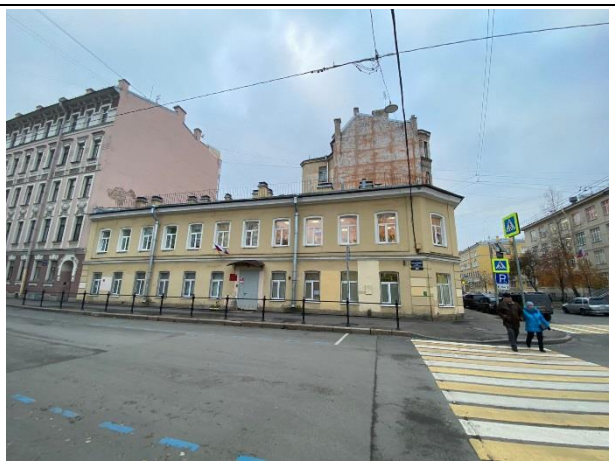
Согласно справке КГИОП № 01-43-12577/23-0-1 от 31.05.2023, объект по адресу: 198005, г. Санкт -Петербург, 4-я Красноармейская улица, дом 20/8, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

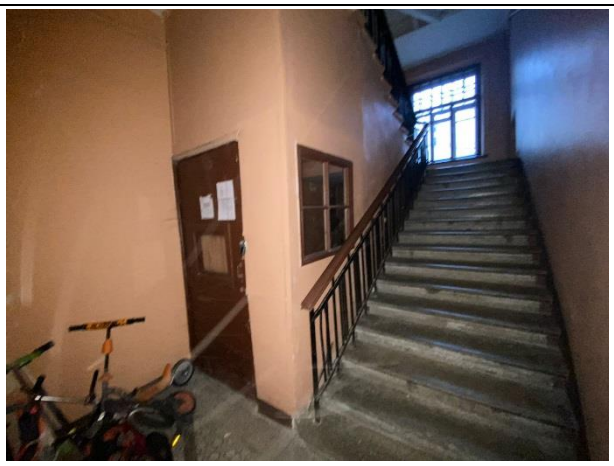
Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2848-РЗ от 07.11.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 4-я Красноармейская ул., д. 20/8, литера А, пом. 3-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

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 | Фото 6 |
| Въезд во двор | Фасад здания со двора |
| | |
| Фото 7 | Фото 8 |
| Двор | Общий вход с улицы |
| |  |
| Фото 9 | Фото 10 |
| Окно помещения 3-Н со двора | Подъезд |

| | |
|---|---|
| | |
| Фото 11 | Фото 12 |
| Вход в помещение 3-Н | Вид помещения 3-Н |
| | |
| Фото 13 | Фото 14 |
| Вид помещения 3-Н | Вид помещения 3-Н |
| | |
| Фото 15 | Фото 16 |
| Вид помещения 3-Н | Вид помещения 3-Н |

| | |
|---|---|
| | |
| Фото 17 | Фото 18 |
| Вид помещения 3-Н | Вид помещения 3-Н |
| | |
| Фото 19 | Фото 20 |
| Вид помещения 3-Н | Вид помещения 3-Н |
| | |
| Фото 21 | |
| Вид помещения 3-Н | Вид помещения 3-Н |

2.3.5. Акт осмотра помещения:

**Акт контрольного осмотра помещения**
**от «16» ноября 2023 г.**

1. Адрес объекта: **г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Красноармейская, д. 20/8, литера. А, пом. 3-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. |
| 3-Н | 1 | 14,5 | Не используется | Удовлетворительное | Общий с улицы | + | + | + | - |

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Перед входом в помещение установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.;
- входная дверь в пом. 3-Н ч.п. 3 демонтирована;
- в ч.п. 2 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз, раковина).

Внешние границы помещения не изменены.

| | Представитель ООО «Городской центр оценки» |
|---|---|
| Должность | Специалист департамента оценки |
| ФИО | Задимидько А.В. |
| Подпись | |
| Контакты | телефон/факс:<br>(812) 334-48-02 (03),<br>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 (мелки 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 заполнений 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. Расположение в зоне жилой и общественно – деловой застройки;
2. Доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная;
3. Расположение в многоквартирном жилом доме;
4. Занимаемый этаж - 1;
5. Вход в помещение – общий с улицы;
6. Наличие полноценного оконного проема;
7. Расположение на расстоянии 0,77 км до ст. м. «Технологический институт»;
8. Состояние помещения – удовлетворительное;
9. Кабинетная планировка;
10. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, отоплением.

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 | 710 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС | 48 966 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 591 667 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 40 805 |

В связи со сложной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводится 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.