

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 6-я Красноармейская ул., дом 1, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 45,4 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001671:2147, подвал.**

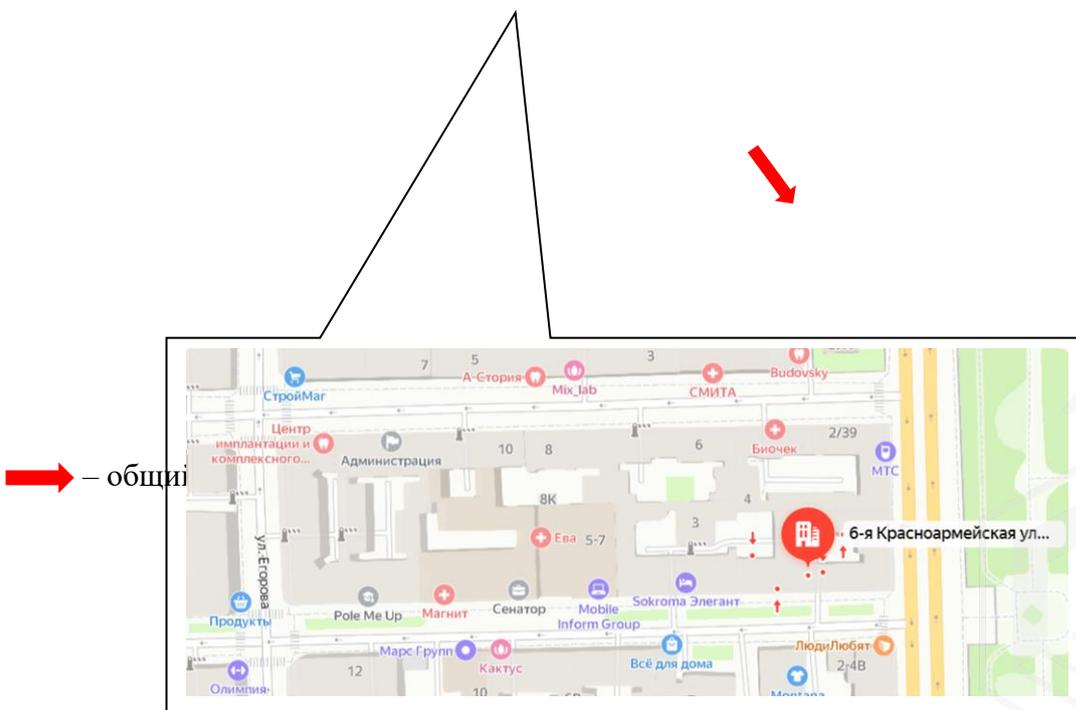
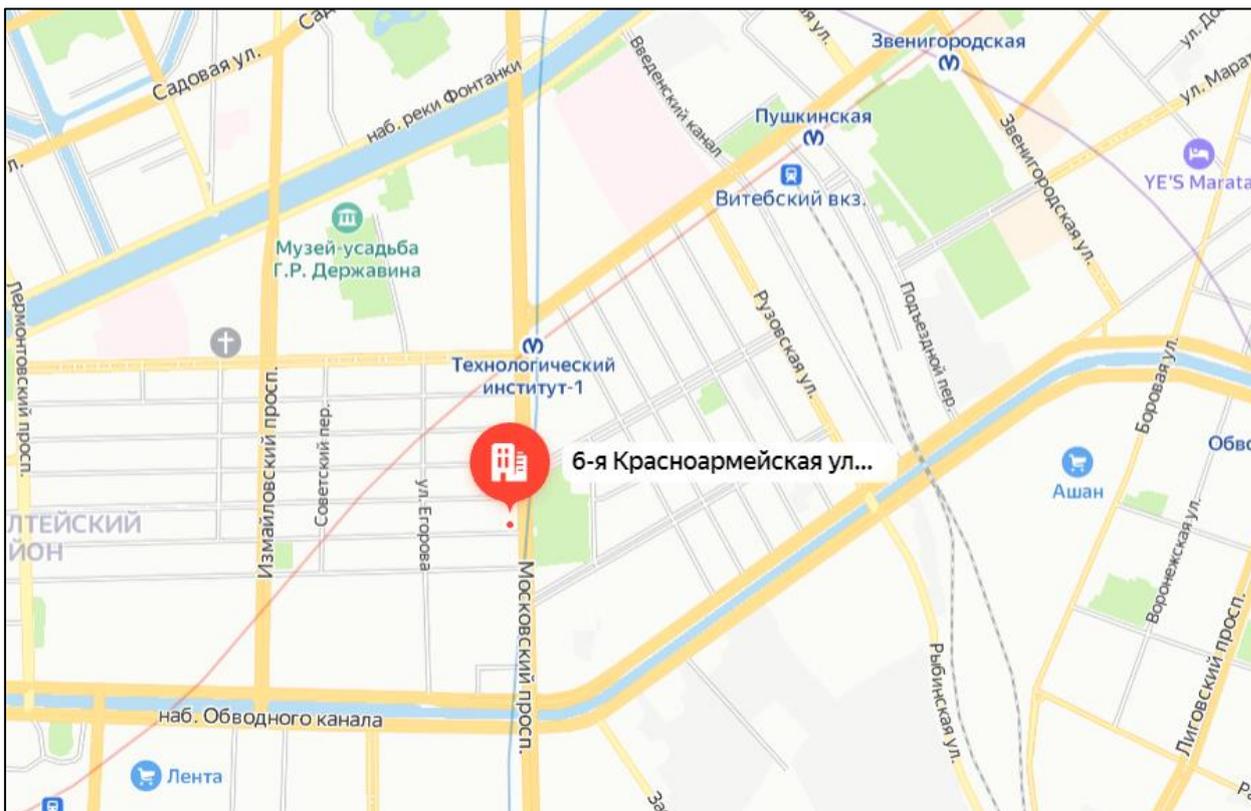
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.12.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 6-я Красноармейская ул., дом 1, литера А, помещение 9-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



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



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001671:2004
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	3 676,6
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1840
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	7
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	г. Санкт-Петербург, 6-я Красноармейская ул., дом 1, литера А, помещение 9-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001671:2147
Общая площадь, кв. м	45,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2, направленностью во двор (зашиито)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	В пом. 1 и 2 - 2,0-2,5 м, в пом. 3 - менее 2,0 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение и теплоснабжение <sup>4</sup> В помещении проходят транзитные трубы (на ощупь теплые)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

<sup>2</sup> По данным <https://dominfo.spb.ru>

<sup>3</sup> По данным визуального осмотра

<sup>4</sup> Наличие электроснабжения установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 06.10.2023. Наличие теплоснабжения установлено согласно данным визуального осмотра.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.
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 Московским пр., 6-й Красноармейской ул., ул. Егорова, 5-й Красноармейской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: сад «Олимпия», отделение ОТП Банка, медцентры «Биочек», «Магнит», «Ева», кафе «Таков путь», кальян-бар «Police Club», гостиницы «Sokroma Элегант», «Крыши Питера», БЦ «Сенатор», школа танцев «Pole Me Up», Муниципальное образование муниципальный округ Измайловское, Местная администрация, пекарня «ЛюдиЛюбят» 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 6-й Красноармейской ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,47 км до ст. м. «Технологический институт»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «5-я Красноармейская улица» составляет около 0,1 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 50, 225, троллейбусов №№ 15, 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых 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-001/2023-180973668 от 09.08.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-19337/23-0-1 от 09.08.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 6-я Красноармейская улица, дом 1, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.

Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИП-130-2171 от 08.09.2023 объект по адресу: Санкт-Петербург, 6-я Красноармейская ул., д. 1, лит. А, пом. 9-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3113-РЗ от 29.11.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 6-я Красноармейская ул., д. 1, лит. А, пом. 9-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.

Фотографии объекта:

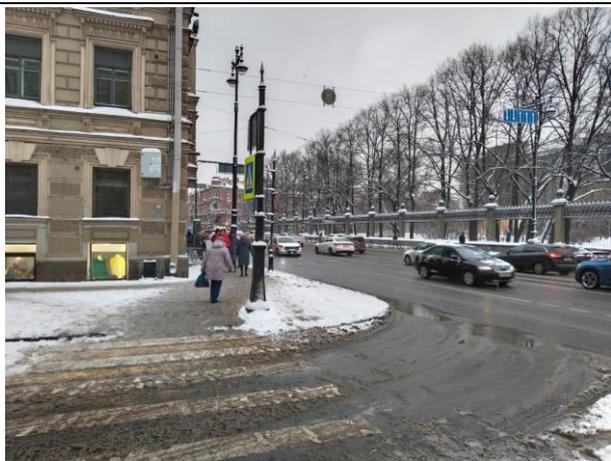
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель



Фото 5

Арка



Фото 6

Двор



Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Окна помещения 9-Н

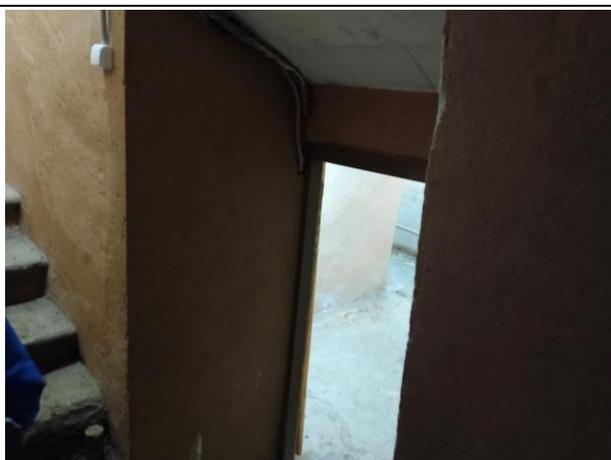


Фото 9

Вход в помещение 9-Н



Фото 10

Вид помещения 9-Н





Фото 11

Вид помещения 9-Н



Фото 12

Вид помещения 9-Н



Фото 13

Вид помещения 9-Н



Фото 14

Вид помещения 9-Н



Фото 15

Вид помещения 9-Н



Фото 16

Вид помещения 9-Н





Фото 17

Вид помещения 9-Н



Фото 18

Вид помещения 9-Н



## 2.3.4. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «14 декабря 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. 6-я Красноармейская, д. 1, литера. А, пом. 9-Н

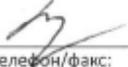
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
9-Н	Подвал	45,4	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы (на ощупь теплые).

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 вадутки; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и удверных 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 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 - подвал;
5. Вход в помещение - общий со двора;
6. Расположение на расстоянии 0,47 км до ст. м. «Технологический институт»;
7. Состояние помещения - удовлетворительное;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением и 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	1 810 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	39 868
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 508 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	33 223

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.

