

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская улица, дом 13, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 25,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001675:1324, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.01.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская улица, дом 13, литера А, помещение 12-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

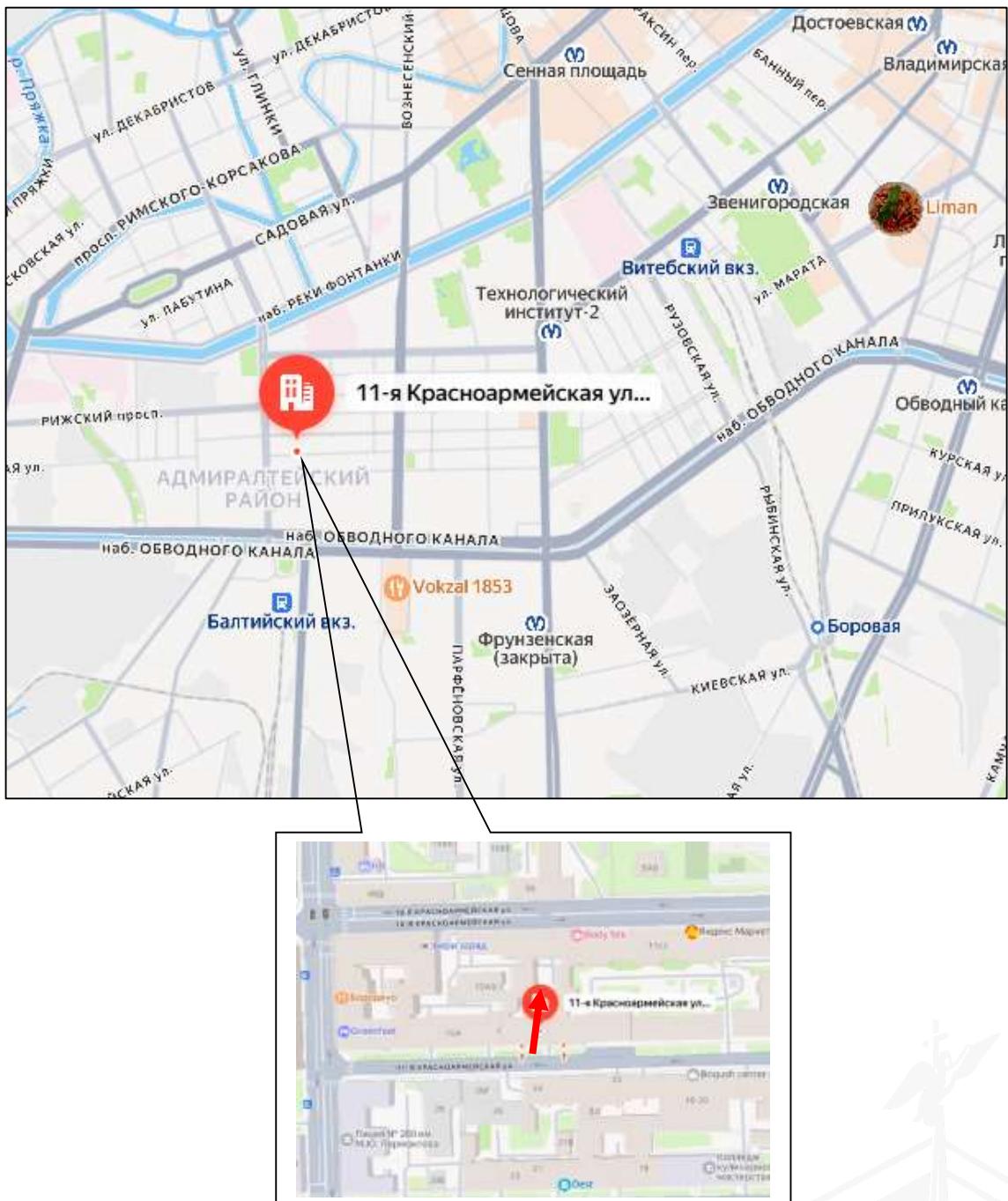


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001675:1007
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 571,2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1908
Год последнего ремонта ²	2020
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	г. Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская улица, дом 13, литер А, помещение 12-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001675:1324
Общая площадь, кв. м	25,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно направленность во двор. 1 окно направленность на улицу
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,9 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴ .
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	4 040 620,06
Удельный показатель кадастровой	158 455,7

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

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

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

стоимости, руб./кв. м	
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Перегородки с дверьми между ч.п.1-4 демонтированы, установлены новые перегородки, образованы 3 новые ч.п. 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 находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном 11-ой Красноармейской ул., 10-ой Красноармейской ул., Якобштадтским пер. и Лермонтовским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Храм Антония Чудотворца, Домовая часовня святой мученицы царицы Александры, Лицей № 281 дошкольное отделение, Прогимназия № 624 Радуга, Детский сад № 133, Колледж кулинарного мастерства, Лицей № 280, Санкт-Петербургский университет технологий управления и экономики, СПбГАСУ, многочисленные заведения общественного питания (кафе, рестораны) 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 11-ой Красноармейской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,8 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «10-я Красноармейская ул.» около 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусы № 10, 43, 100.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ 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-001/2025-220363528 от 04.12.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-30885/25-0-1 от 04.12.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская улица, дом 13, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны 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 № 3932-РЗ от 26.12.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская улица, дом 13, литера А, пом. 12-Н, на рассматриваемое помещение указано 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

Въезд во двор

Фото 6

Двор

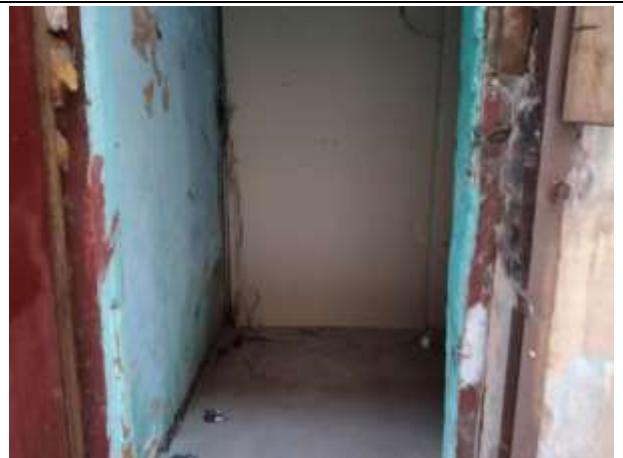


Фото 7

Отдельный вход и окно объекта оценки

Фото 8

Вид помещения 12-Н



Фото 9

Вид помещения 12-Н

Фото 10

Вид помещения 12-Н



Фото 11

Вид помещения 12-Н



Фото 12

Вид помещения 12-Н



Фото 13

Вид помещения 12-Н



Фото 14

Вид помещения 12-Н



Фото 15

Вид помещения 12-Н



Фото 16

Вид помещения 12-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «14» января 2026 г.

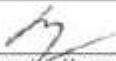
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская улица, дом 13, литер А, помещение 12-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
12-Н	1	25,5	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Перегородки с дверьми между ч.п.1-4 демонтированы, установлены новые перегородки, образованы 3 новые ч.п.

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@geo-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, пожаро-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимся 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 (мелкие трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения красочного слоя, царапины, отдельные мелкие мелкие повреждения покрытий стен и пола).

«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, ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; красочный слой растрескался, потемел и загрязнился; имеет отслоение и вадут; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, места установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Недовлетворительное (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 цоколях и капитальных стенах, повышенные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стек; следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стены панелей; материал пола испорт., пробит, торван, основание пала просело; требуется ремонт заполнений 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. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Кабинетная планировка;
5. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
6. Наличие оконных проемов;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией и теплоснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 070 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	120 392
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 516 393
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	98 682