

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 4-я Красноармейская, д. 186, литера А, пом. 1-Н, общая площадь 12,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001669:316, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.07.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я Красноармейская улица, дом 186, литера А, помещение 1-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

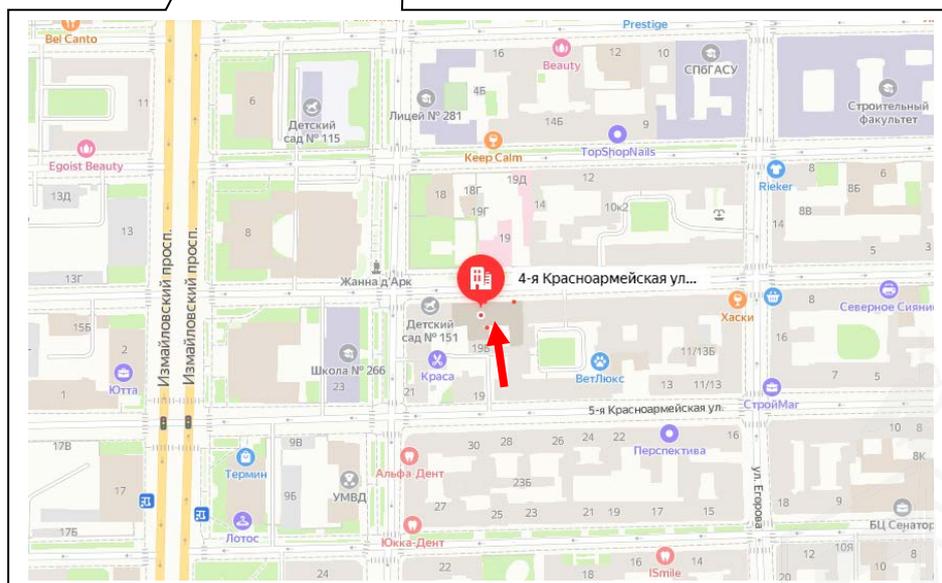
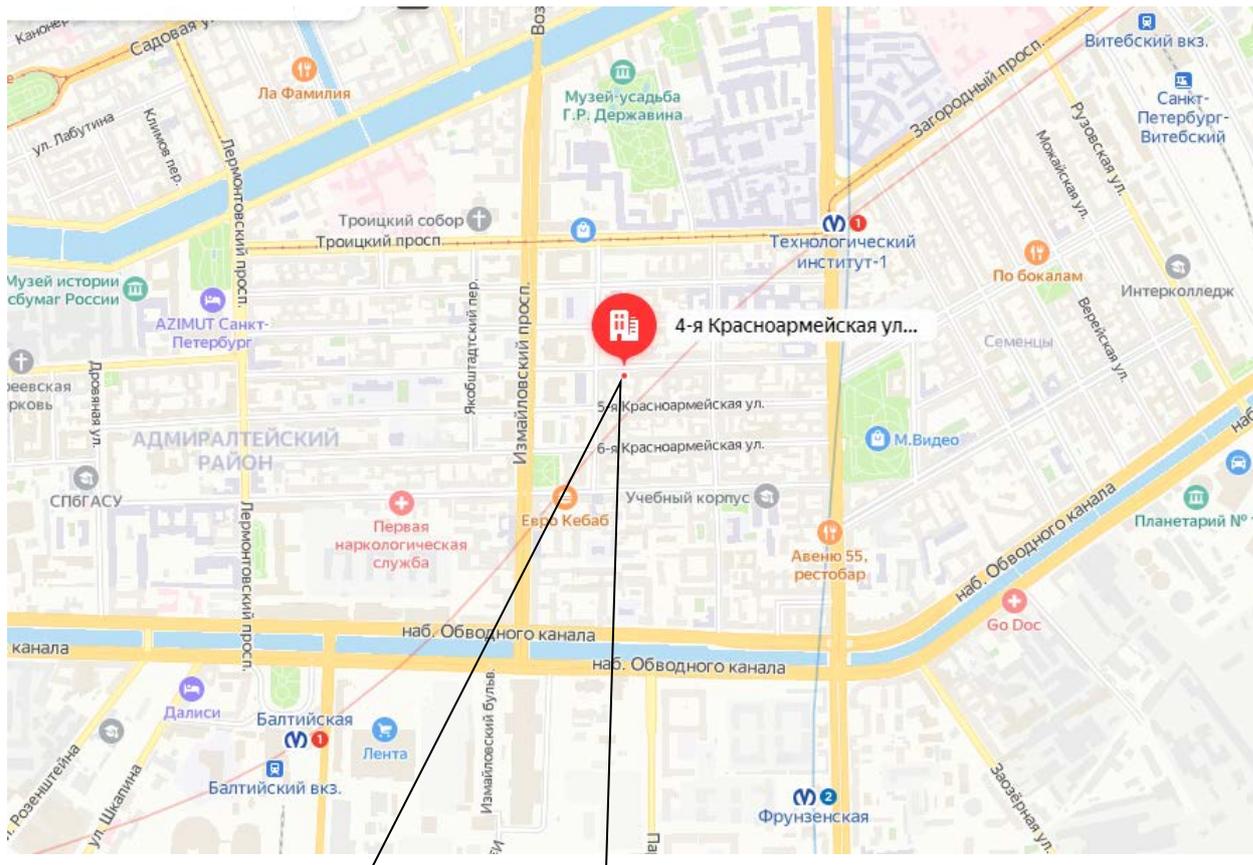


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

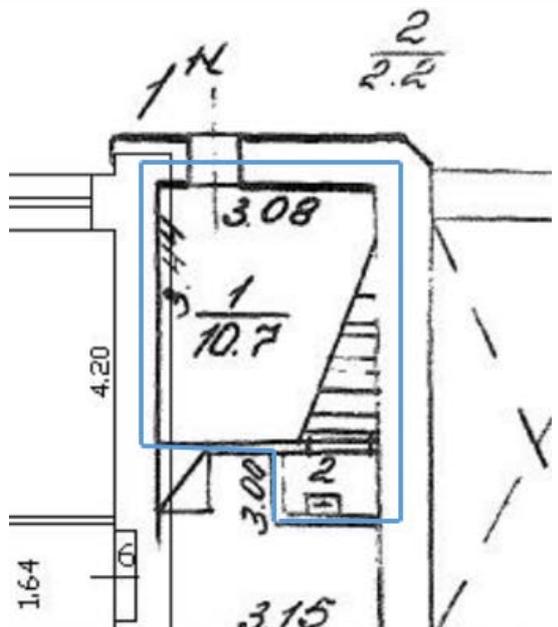
Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001669:13
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 791,4 кв.м - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1906
Год последнего капитального ремонта	2019 (по данным <a href="https://gorod.gov.spb.ru/">https://gorod.gov.spb.ru/</a> )
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, 4-я Красноармейская улица, дом 186, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001669:316
Общая площадь, кв. м	12,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	Нет данных
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. 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, ограничено 4-ой Красноармейской ул., ул. Егорова, 5-ой Красноармейской ул., Советским пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: лицей № 281, школа № 266, детские сады № 115, 151, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербургский государственный институт культуры, Администрация Адмиралтейского района, бизнес-центр «Сенатор», торговый центр «Термин», сад «Олимпия» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная 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 4-ой Красноармейской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,7 км до ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «1-я Красноармейская улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 71, 290, троллейбусов №№ 3, 8
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-75904470 от 19.05.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-7382/21-0-1 от 09.09.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Измайловское, 4-я Красноармейская улица, дом 18б, 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)).

### 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 со двора



Фото 8

Вид помещения 1-Н



Фото 9

Вид помещения 1-Н



Фото 10

Вид помещения 1-Н





Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «20» июля 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, 4-я Красноармейская улица, дом 186, литера А, помещение 1-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.
1-Н	1	12,9	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	-	+	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

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 охранной техникой, 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 пола).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устраненные с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкции, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитками перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитками перекрытия; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вдутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий пола).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устраняемые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытия; 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 штукатурке 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;
3. Состояние помещения –удовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Отсутствие оконных проемов;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением.

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)	980 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	75 969
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	816 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	63 307
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	882 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 078 000

