

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Красноармейская улица, дом 19, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 8,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001669:315, 3 этаж

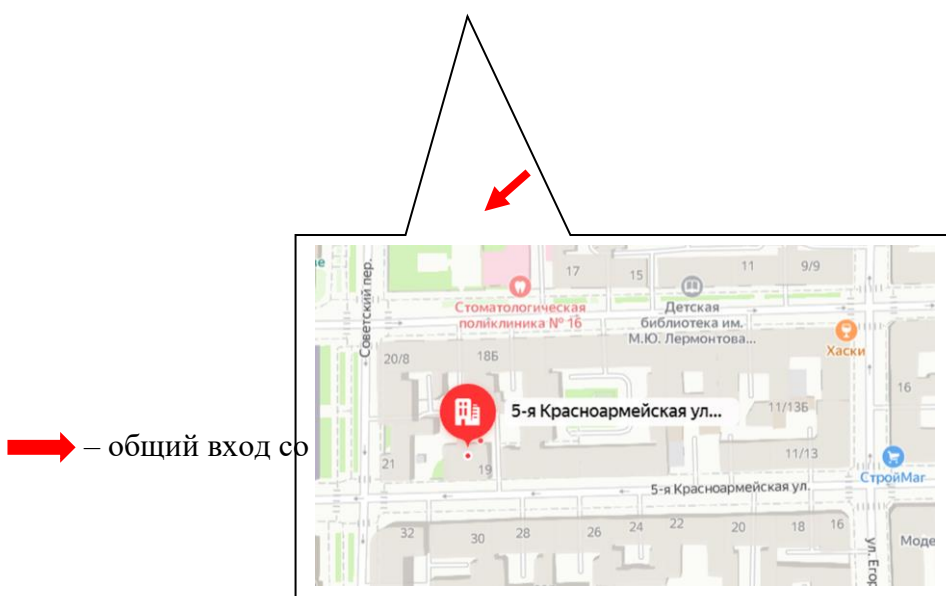
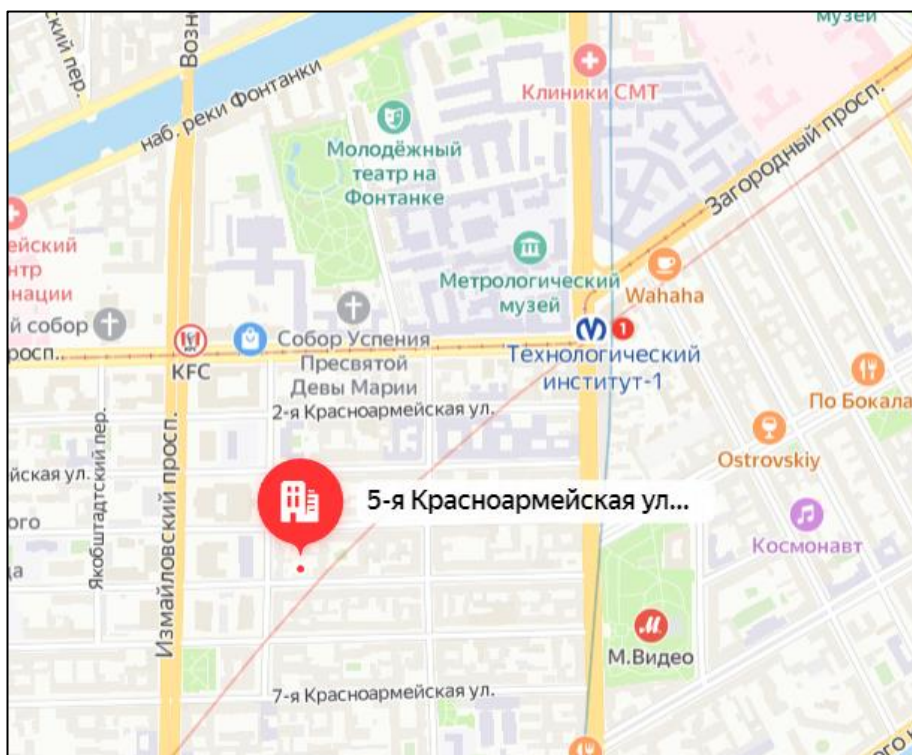
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 06.06.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Красноармейская улица, дом 19, литера А, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:



→ – общий вход со



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001669:12
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	939,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1855
Год последнего капитального ремонта ²	2019
Этажность (в том числе подземная) ¹	3
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещений:

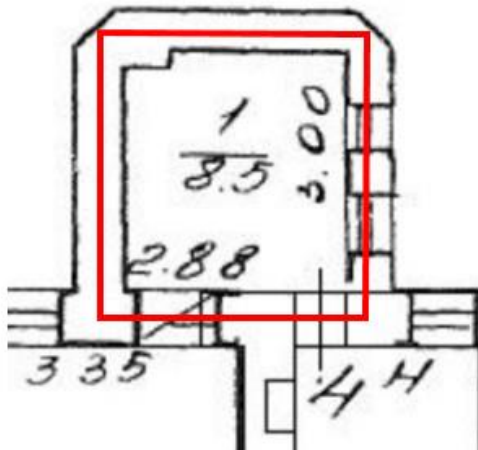
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, 5-я Красноармейская улица, дом 19, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001669:315
Общая площадь, кв. м	8,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	3
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2, во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	Около 1,8
Инженерные коммуникации ⁴	Электроснабжение
Текущее использование	Не используются
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ По данным Росреестра <https://rosreestr.ru/>

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

³ Согласно визуального осмотра

⁴ В помещении 4-Н имеется радиатор отопления, а также отвод канализационной трубы. По результатам осмотра помещения 3-Н расположенного под помещением 4-Н, стояков отопления, канализации и водоснабжения в помещении 3-Н не обнаружено, стояки все срезаны. Т.е. фактически помещение 4-Н обеспечено только электроснабжением. Наличие инженерных коммуникаций установлено данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 29.03.2023.

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 4-ой Красноармейской ул., Советский пер., 5-ой Красноармейской ул., ул. Егорова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: гостиницы «Муми-Троль», «Троицкий», пункт выдачи «СДЕК», магазин «Фермерские продукты», школа № 266, Администрация Адмиралтейского района, УМВД России по Адмиралтейскому району города Санкт-Петербурга, Детская школа искусств имени М. Л. Ростроповича, детский сад № 151, 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 5-ой Красноармейской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,77 км до ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «Сад Валентина Пикуля» расстояние около 0,23 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 71
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-001/2023-75249406 от 30.03.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-7106/23-0-2 от 12.04.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Красноармейская улица, дом 19, литера А:


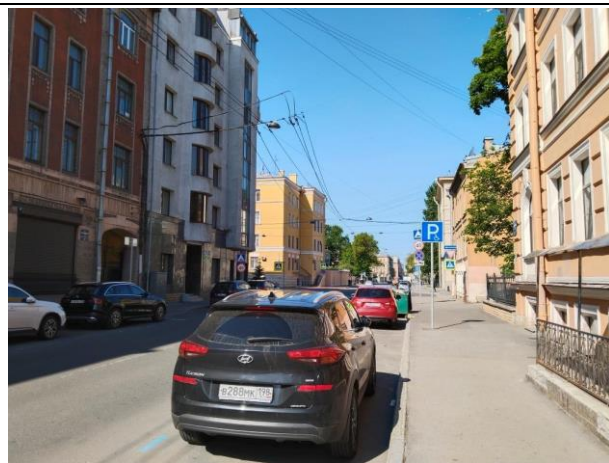


- частично на основании Закона Санкт-Петербурга «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» от 02.07.1997 № 141-47 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом Закуриной».
- частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.

Помещения: 2-Н, 3-Н, 4-Н (пристройка к дому) в части здания, не относящейся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположенной в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1287-РЗ от 22.05.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 5-я Красноармейская ул., д. 19, литера А, пом. 4-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано 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

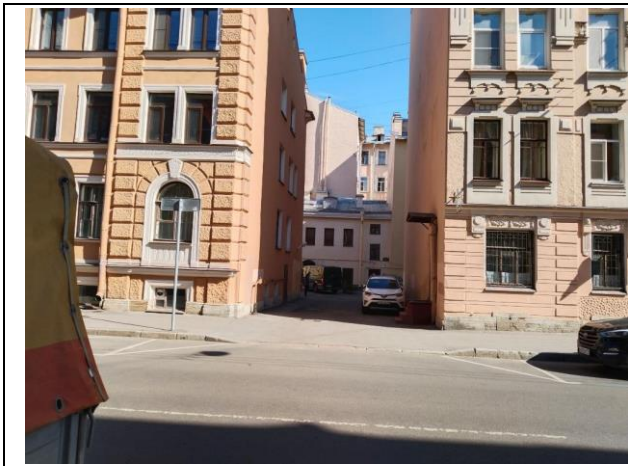


Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Вход в помещение 4-Н



Фото 9

Вид помещения 4-Н



Фото 10

Вид помещения 4-Н





Фото 11

Вид помещения 4-Н



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «06» июня 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица 5-я Красноармейская, дом 19, литера А, помещение 4-Н

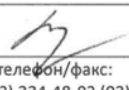
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
4-Н	3	8,5	не используется	удовлетворительное	общий со двора	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Высота потолков в помещении около 1,8 м.

В помещении 4-Н имеется радиатор отопления, а так же отвод канализационной трубы. По результатам осмотра помещения 3-Н расположенного под помещением 4-Н, стояков отопления, канализации и водоснабжения в помещении 3-Н не обнаружено, стояки все срезаны. Т.е. фактически помещение 4-Н обеспечено только электроснабжением.

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

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 охраняемым 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 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.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещений складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещения – общий со двора;
3. Состояние помещений – удовлетворительное;
4. Расположение на 3 этаже;
5. Расположение в многоквартирном доме;
6. Высота потолков около 1,8 м;
7. Наличие оконных проемов, ориентированных во двор;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещений складского назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	260 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	30 588
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	216 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	25 490

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.

