



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



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001718:3010
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	3 017,1
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1897
Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>	2011
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	7
Наличие подвала/цоколя <sup>1</sup>	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенных помещений.

### 2.3.1. Общие характеристики помещений:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 18, литера А, помещение 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001718:3778
Общая площадь, кв. м	74,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	3, во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	2,9 (-0,8)
Инженерные коммуникации <sup>4</sup>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение. В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена

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

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

<sup>3</sup> По данным Выписки из ЕГРН

<sup>4</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 22.03.2023.

относящегося к объекту	
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Перегородка с дверным проемом между ч.п 2 и ч.п 7 демонтирована, установлены новые перегородки с дверью, образована новая часть помещения.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
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, находится в квартале, ограниченном 7-й Красноармейской ул., ул. Егорова, на набережной Обводного канала, Измайловским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: салоны красоты «Растущая луна», «Алтайская здравница», общежитие № 1, детские сады №№ 145, 118, Оптико-механический лицей, Санкт-Петербургская академия милиции, школа № 564, Измайловская библиотека комиксов, книжной графики и центр британской книги, магазины «Магнит», «Пятерочка», кафе «Салам» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице 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 7-й Красноармейской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,89 км до ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановок общественного транспорта «Сад Валентина Пикуля» 0,34, «5-я Красноармейская улица» 0,49. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 71, 50, 225, троллейбусов №№ 15, 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор через ворота с кодовым

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-60856731 от 13.03.2023, на рассматриваемое помещение ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-43-6579/23-0-1 от 24.03.2023 объект по адресу: 198005, г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 18, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

Согласно письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-4506 от 20.04.2023 объект недвижимости, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская ул., д. 18, лит. А, пом. 5-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1284-РЗ от 22.05.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская ул., д. 18, лит. А, пом. 5-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы 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 Объектах, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

### 2.3.4. Фотографии объекта:

	
<p style="text-align: center;">Фото 1</p> <p style="text-align: center;">Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p style="text-align: center;">Фото 2</p> <p style="text-align: center;">Подъездные пути и ближайшее окружение</p>





Фото 3

Адресный указатель



Фото 4

Двор



Фото 5

Отдельный вход со двора



Фото 6

Вид помещения 5-Н



Фото 7

Вид помещения 5-Н



Фото 8

Вид помещения 5-Н





Фото 9

Вид помещения 5-Н



Фото 10

Вид помещения 5-Н



Фото 11

Вид помещения 5-Н



Фото 12

Вид помещения 5-Н

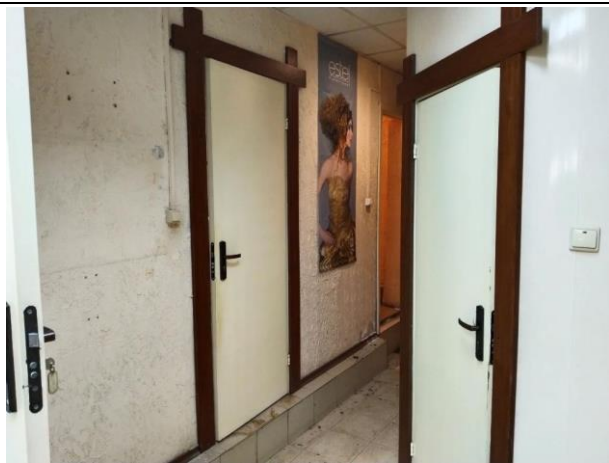


Фото 13

Вид помещения 5-Н

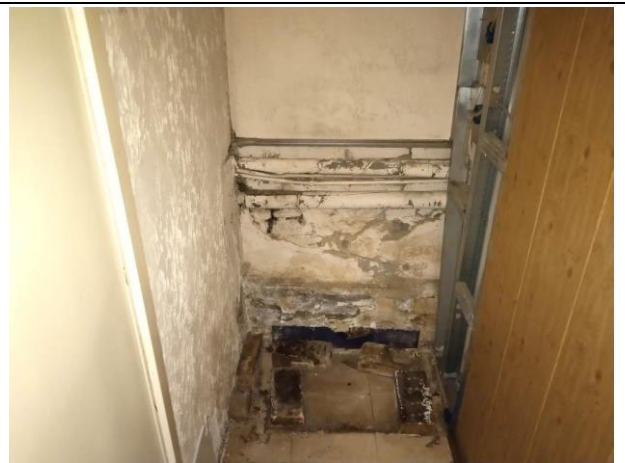


Фото 14

Вид помещения 5-Н





Фото 15

Вид помещения 5-Н



Фото 16

Вид помещения 5-Н



Фото 17

Вид помещения 5-Н



Фото 18

Вид помещения 5-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещений:

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

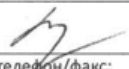
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 18, литера А, помещение 5-Н

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.
5-Н	Цоколь	74,5	не используется	Нормальное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Перегородка с дверным проемом между ч.п 2 и ч.п 7 демонтирована, установлены новые перегородки с дверью, образована новая часть помещения. Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

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 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 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 помещений офисного назначения:

1. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение на расстоянии 0,89 км до ст. м. «Технологический институт»;
4. Вход в помещения – отдельный со двора;
5. Состояние помещений – нормальное;
6. Расположение на цокольном этаже;
7. Наличие оконных проемов, ориентированных во двор;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 540 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	87 785
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 450 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	73 154

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.

