

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 20, литера А, помещения 4-Н, 7-Н, общая площадь 17,8 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001718:4042, цокольный этаж; нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 20, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 53,1 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001718:4045, цокольный этаж

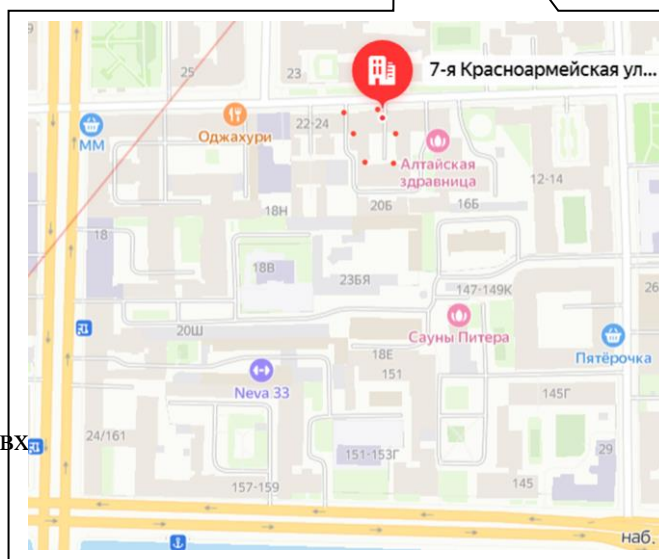
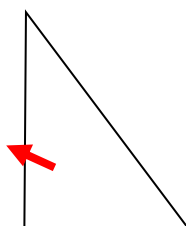
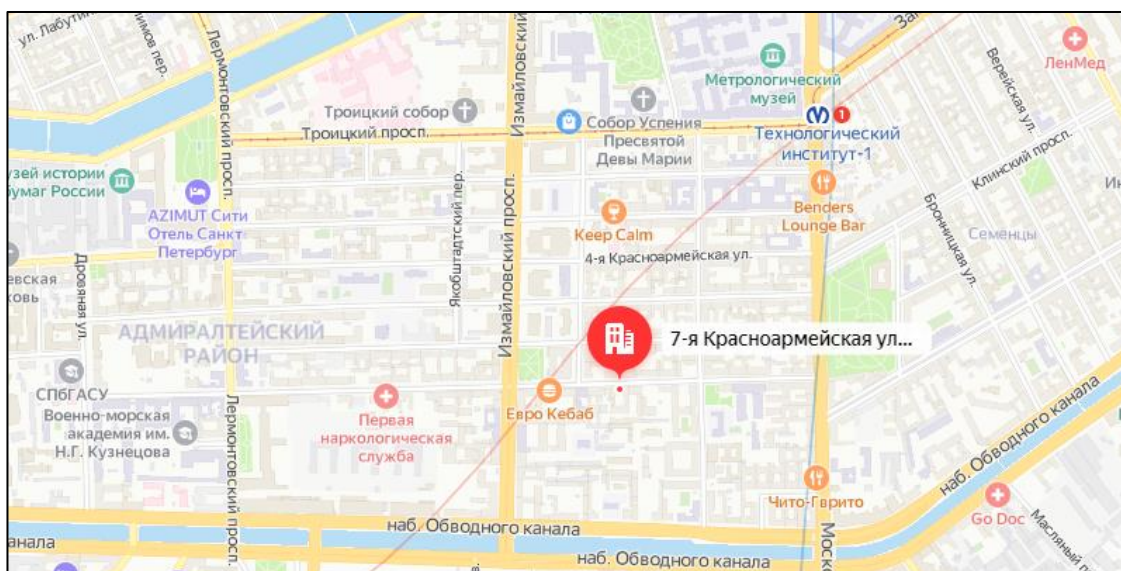
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.05.2023.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 20, литера А, помещения 4-Н, 7-Н, помещение 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:



→ – 3 отдельных вх.



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001718:3018
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	5 158,2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1895
Год последнего капитального ремонта ²	2008
Этажность (в том числе подземная) ¹	7
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	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 20, литера А	
Номер помещения	4-Н, 7-Н	6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001718:4042	78:32:0001718:4045
Общая площадь, кв. м	17,8	53,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж	
Состояние	Удовлетворительное	
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют	
Вход	2 отдельных со двора	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,15/-0,40	

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

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

³ Согласно Выпискам из ЕГРН



Вид объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Инженерные коммуникации ⁴	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используются	
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена	
Данные о перепланировках	Перегородка между ч.п 1 пом. 7-Н и ч.п 2 пом. 6-Н демонтирована и образует единое помещение. Проход между ч.п 2 и ч.п 1 пом. 6-Н заложен. Перегородки с дверным проемом между ч.п 1 и ч.п 2 пом. 4-Н демонтированы. На месте дверного и оконного проемов пом. 4-Н установлены железные ворота. Внешние границы объектов 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, расположено в квартале, ограниченном 7-ой Красноармейской ул., Измайловским пр., наб. Обводного канала, ул. Егорова

⁴ Внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор), при осмотре не обнаружено. Однако, в помещениях проходят транзитные трубы теплоснабжения. В связи с этим, несмотря на отсутствие приборов теплоснабжения, рассматриваемое помещение является теплым. Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Актами обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 22.02.2022 и от 08.02.2022.

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Санкт-Петербургская академия милиции, УМВД по Адмиралтейскому району, Измайловская библиотека, школа № 266, Санкт-Петербургский государственный технологический институт, администрация Адмиралтейского района, детский сад № 118, школа № 564, бизнес-центр «Сенатор», универсамы «Пятерочка», «Магнит», «Дикси», сад Валентина Пикуля 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 7-ой Красноармейской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,92 км до ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «Сад Валентина Пикуля» расстояние около 0,3 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 71
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через порога.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-25893528 от 22.03.2021, на помещения 4-Н, 7-Н ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-22576065 от 17.02.2022, на помещение 6-Н ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1582/21-0-1 от 25.02.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 20, 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

Согласно письмам Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-940 от 22.04.2021 и № ИВ-130-2468 от 24.02.2022 помещения 4-Н, 7-Н и помещение 6-Н не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1249-РЗ от 30.05.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская ул., д. 20, литера А, пом. 4-Н, 7-Н, пом. 6-Н, на рассматриваемые помещения 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 Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.3.4. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Фасад здания</p>	<p>Адресный указатель</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Въезд во двор</p>	<p>Двор</p>

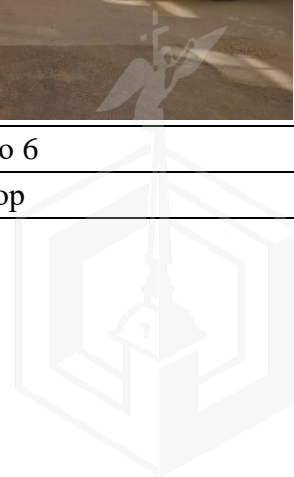




Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Вход в арку



Фото 9

Вход в помещение 6-Н



Фото 10

Вид помещения 6-Н



Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н





Фото 13

Вид помещения 6-Н



Фото 14

Вход в помещение 7-Н



Фото 15

Вид помещений 7-Н



Фото 16

Вид помещений 7-Н



Фото 17

Вид помещений 7-Н



Фото 18

Вид помещения 7-Н
(заложный дверной проем)





Фото 19

Вход в помещение 4-Н



Фото 20

Вид помещения 4-Н



Фото 23

Вид помещения 4-Н



Фото 24

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «26» мая 2023 г.

1. Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская ул., д. 20, литера А, пом. 4-Н, 7-Н, пом. 6-Н

2. Данные о помещениях:

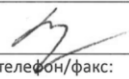
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
6-Н	цокольный	53,1	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+
4-Н, 7-Н	цокольный	17,8	не используется	удовлетворительное	2 отдельных со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки.

Перегородка между ч.п 1 пом. 7-Н и ч.п 2 пом. 6-Н демонтирована и образует единое помещение. Проход между ч.п 2 и ч.п 1 пом. 6-Н заложен. Перегородки с дверным проемом между ч.п 1 и ч.п 2 пом. 4-Н демонтированы. На месте дверного и оконного проемов пом. 4-Н установлены железные ворота. Внешние границы объектов не изменены.

В помещениях проходят транзитные трубы.

Внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор), при осмотре не обнаружено. Однако, в помещениях проходят транзитные трубы теплоснабжения. В связи с этим, несмотря на отсутствие приборов теплоснабжения, рассматриваемое помещение является теплым.

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 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 систем 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 – 3 отдельных со двора;
3. Состояние помещений – удовлетворительное;
4. Расположение на цокольном этаже;
5. Расположение в многоквартирном доме;
6. Отсутствие оконных проемов;
7. Наличие грузовых ворот;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией и теплоснабжением.

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	4 060 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	57 264
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 383 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	47 720

В том числе:

№	Номер помещения	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	4-Н, 7-Н	17,8	1 019 295	849 412
2	6-Н	53,1	3 040 705	2 533 921

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.

