

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 4-я Красноармейская, д. 20/8, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 14,5 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001669:305, 1 этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.11.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 4-я Красноармейская, д. 20/8, литера. А, пом. 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

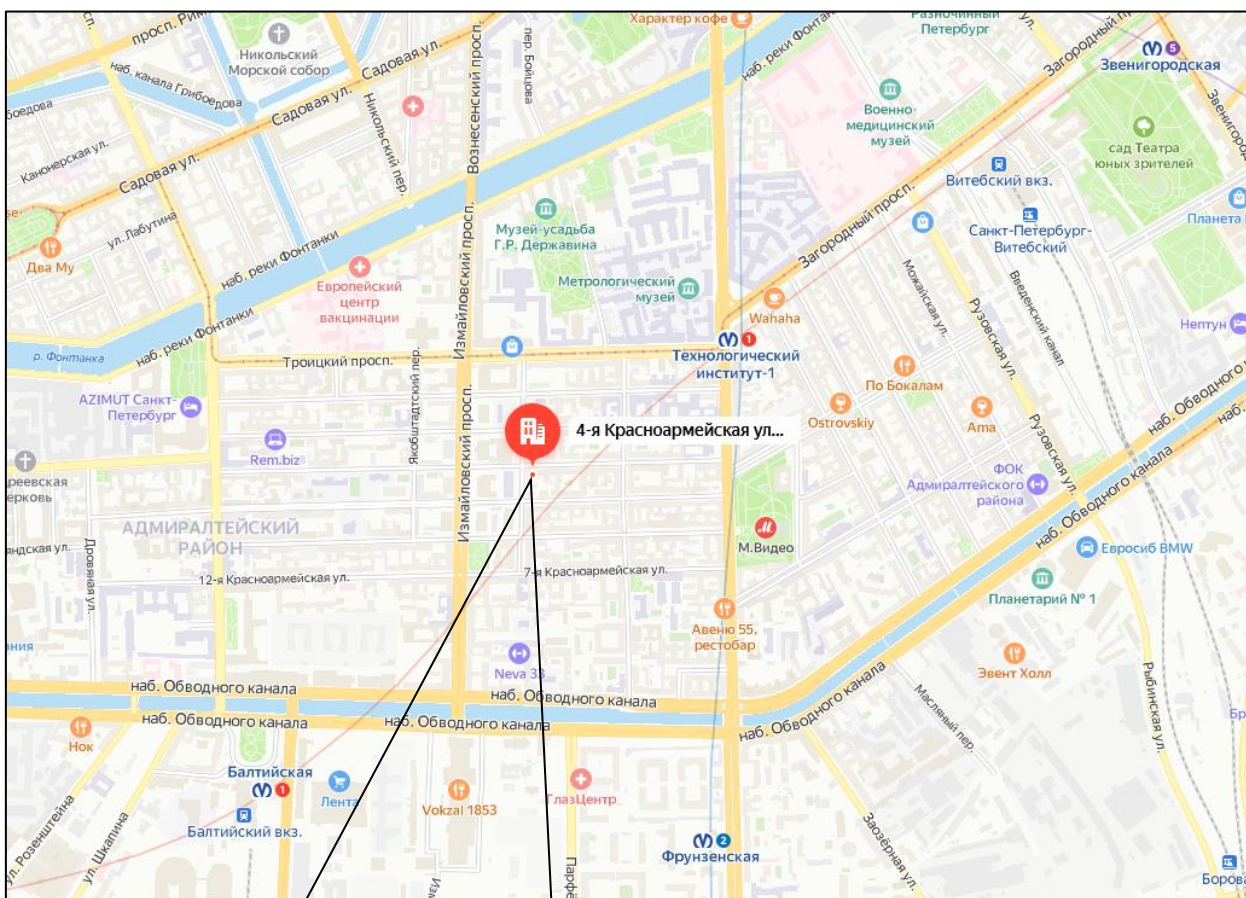


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход с улицы

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001669:11
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	2 093,6
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1862
Год последнего капитального ремонта ²	2017
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	Санкт-Петербург, ул. 4-я Красноармейская, д. 20/8, литера. А, пом. 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001669:305
Общая площадь, кв. м	14,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1, направленностью во двор
Вход	Общий с улицы
Высота пол – потолок, м ³	Визуально 2,5-3,0
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление ⁴ В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: - перед входом в помещение установлены

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

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

³ По данным визуального осмотра.

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 09.06.2023.

	<p>перегородки с дверью, образована новая ч.п.;</p> <ul style="list-style-type: none"> - входная дверь в пом. 3-Н ч.п. 3 демонтирована; - в ч.п. 2 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз, раковина); <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, расположено в квартале, ограниченном ул. Егорова, 5-ой Красноармейской улицей, Советским переулком, 4-ой Красноармейской улицей.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: бизнес-центр «Сенатор», продуктовые магазины «Красное&Белое», «Винлаб», медицинские центры «СМИТА», «Гемотест», «Магнит», стоматологические клиники «А-Стория», «Дельта Смайл», «Budovsky», отделение администрации муниципального округа Измайловское, кафе «Буше», «Venci», «Studio 212», пункты выдачи заказов «СДЕК», «Ozon», детская библиотека им. М. Ю. Лермонтова, детские сады №№ 112, 151, школы №№ 5, 266, 564, лицей № 281, высшие учебные заведения СПбГЭУ, СПбГУКИ, СПбГАСУ, сад Олимпия, сад Валентина Пикуля 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 Советского переулка.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,77 км до ст. м. «Технологический институт»
Ближайшие остановки общественного транспорта	<p>Расстояние до остановки общественного транспорта «Сад Валентина Пикуля» составляет около 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 70, 71.</p> <p>Расстояние до остановки общественного транспорта «Советский переулок/1-я Красноармейская улица» составляет около 0,3 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 71, 290, троллейбуса № 3 и трамвая № 16.</p>
Условия для погрузочно-	Возможность подъезда легковых и грузовых

разгрузочных работ	автомобилей. Доступ во двор 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-001/2023-245431439 от 30.10.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-12577/23-0-1 от 31.05.2023, объект по адресу: 198005, г. Санкт -Петербург, 4-я Красноармейская улица, дом 20/8, 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)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2848-РЗ от 07.11.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 4-я Красноармейская ул., д. 20/8, литера А, пом. 3-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано 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:

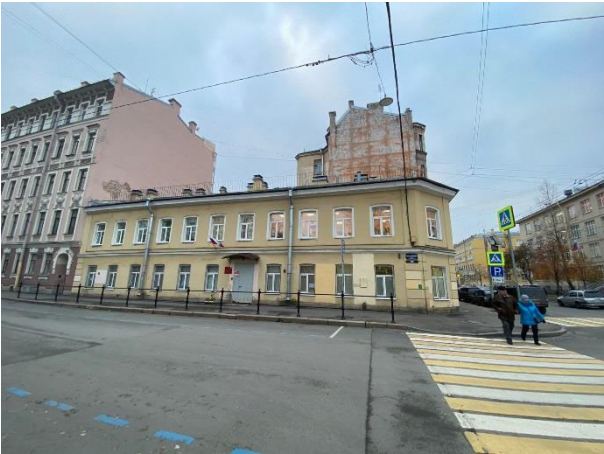



	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Двор



Фото 8

Общий вход с улицы



Фото 9

Окно помещения 3-Н со двора

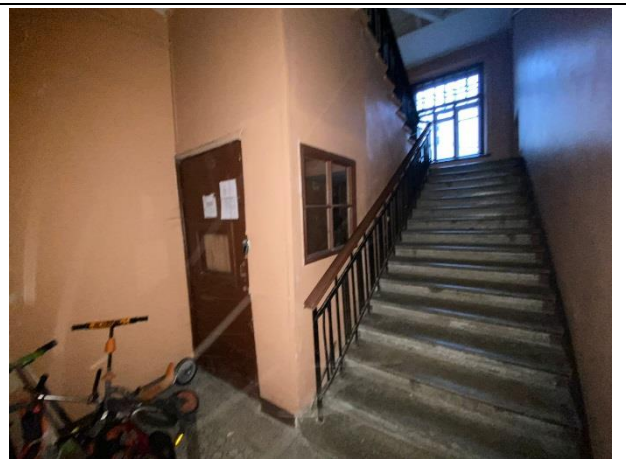


Фото 10

Подъезд





Фото 11

Вход в помещение 3-Н



Фото 12

Вид помещения 3-Н



Фото 13

Вид помещения 3-Н



Фото 14

Вид помещения 3-Н

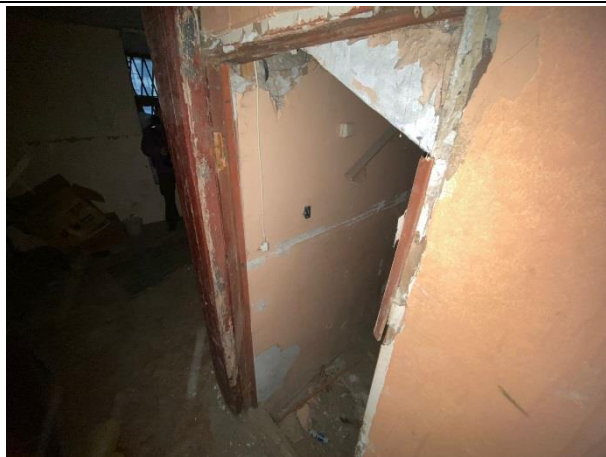


Фото 15

Вид помещения 3-Н



Фото 16

Вид помещения 3-Н





Фото 17

Вид помещения 3-Н



Фото 18

Вид помещения 3-Н

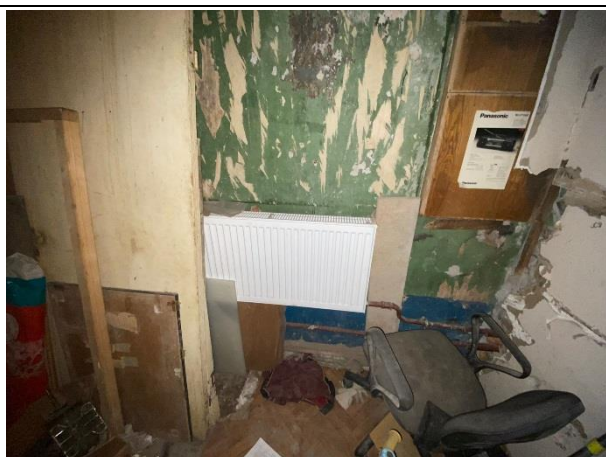


Фото 19

Вид помещения 3-Н



Фото 20

Вид помещения 3-Н



Фото 21

Вид помещения 3-Н



Вид помещения 3-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

**Акт контрольного осмотра помещения
от «16» ноября 2023 г.**

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Красноармейская, д. 20/8, литера. А, пом. 3-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.
3-Н	1	14,5	Не используется	Удовлетворительное	Общий с улицы	+	+	+	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Перед входом в помещение установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.;
- входная дверь в пом. 3-Н ч.п. 3 демонтирована;
- в ч.п. 2 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз, раковина).

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько А.В.
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 охранным 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 вдутия; 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.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Расположение в зоне жилой и общественно – деловой застройки;
2. Доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная;
3. Расположение в многоквартирном жилом доме;
4. Занимаемый этаж - 1;
5. Вход в помещение – общий с улицы;
6. Наличие полноценного оконного проема;
7. Расположение на расстоянии 0,77 км до ст. м. «Технологический институт»;
8. Состояние помещения – удовлетворительное;
9. Кабинетная планировка;
10. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, отоплением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	710 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	48 966
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	591 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	40 805

В связи со сложной 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.

Существенное влияние на экономику в целом и рынок коммерческой недвижимости в частности оказывает частое повышение ЦБ РФ ключевой ставки. Повышение ключевой ставки приводит к увеличению процентных ставок по ипотечным кредитам и другим кредитным продуктам, что означает большие затраты для покупателей недвижимости. Повышение доходности облигаций и ставок по депозитам дает возможность инвесторам уходить с рынка недвижимости, вкладываясь с меньшими рисками в финансовые активы (вклады, депозиты, ОФЗ и т.п.).

Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

