

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 6-я Красноармейская улица, дом 14, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 44,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001678:2193, подвал**

**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 23.10.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 6-я Красноармейская улица, дом 14, литера А, помещение 3-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**

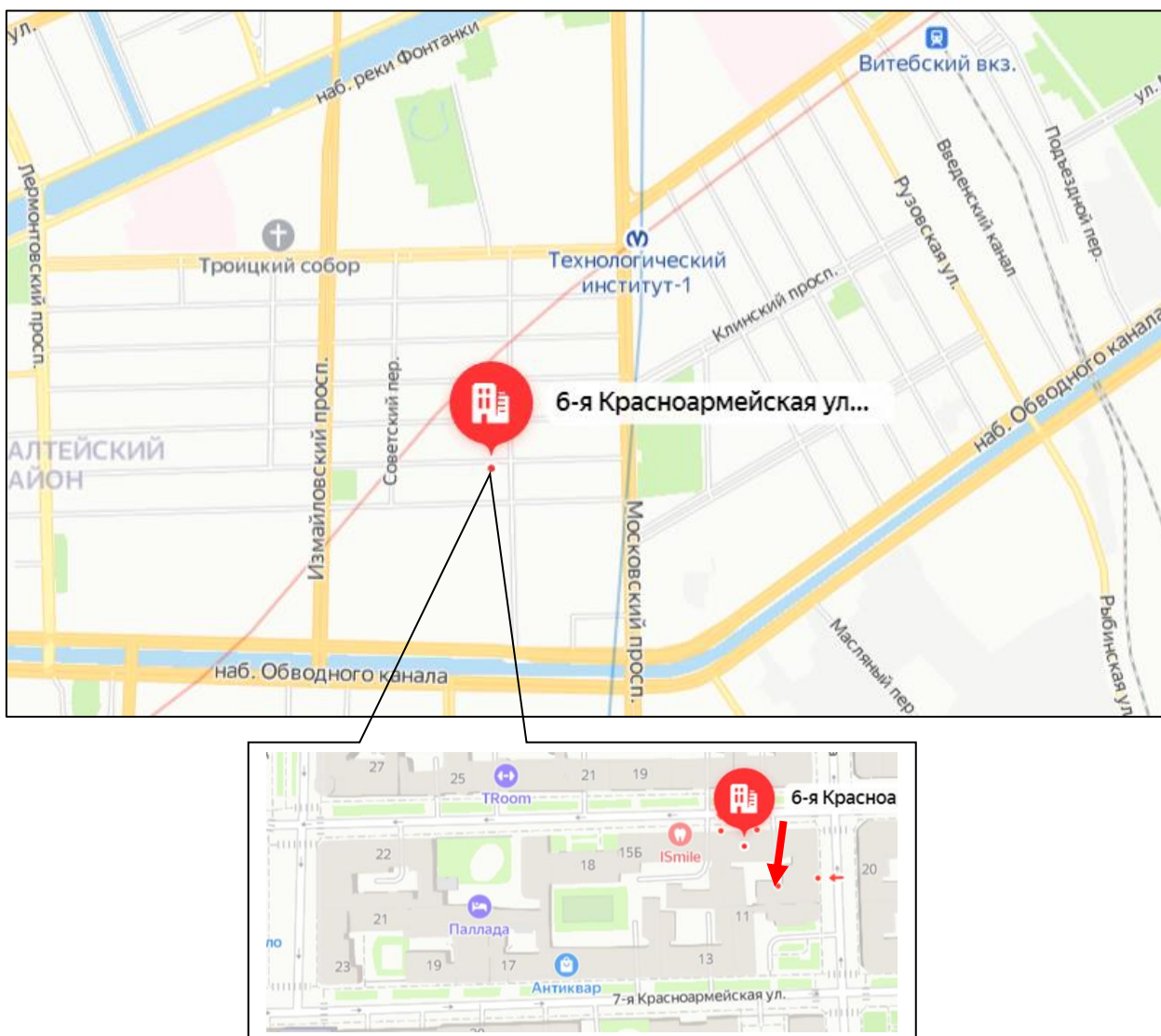


Рисунок 1. Локальное местоположение

**→** – общий вход со двора



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



Фото здания

|   |   |
|---|---|
| Тип здания  | Многokвартирный дом   |
| Кадастровый номер   | 78:32:0001678:2002  |
| Материал <sup>1</sup>                                     | Кирпичный   |
| Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>                         | 3 703   |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное  |
| Год постройки   | 1907  |
| Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>          | 2017  |
| Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>            | 9   |
| Наличие подвала/цоколя                                    | Подвал  |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | -   |
| Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>                    | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение |

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

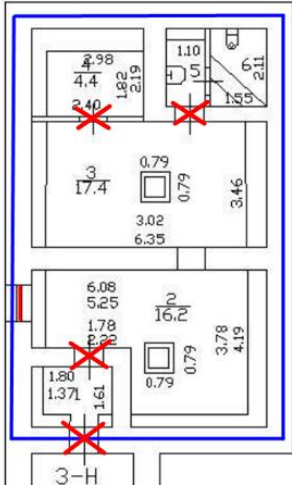
|   |   |
|---|---|
| Вид объекта                                     | Встроенное помещение  |
| Местоположение                                  | г. Санкт-Петербург, 6-я Красноармейская улица, дом 14, литера А, помещение 3-Н                  |
| Кадастровый номер объекта                       | 78:32:0001678:2193  |
| Общая площадь, кв. м                            | 44,9  |
| Занимаемый объектом этаж или этажи              | Подвал  |
| Состояние                                       | Удовлетворительное  |
| Окна (количество, направленность)               | 1, во двор (заложено)   |
| Вход  | Общий со двора  |
| Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>            | 2,19 / -1,50  |
| Инженерные коммуникации                         | Электроснабжение, элементы канализации <sup>4</sup> .<br>В помещении проходят транзитные трубы. |
| Текущее использование                           | Не используется   |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена  |

<sup>1</sup> По данным <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 Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 02.06.2023.

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Данные о перепланировках | В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: демонтировано дверное полотно на входе в помещение 3-Н, а также между ч.п 1 и ч.п. 2, между ч.п 3 и ч.п 5, между ч.п 3 и ч.п 4. Оконный проем в ч.п 2 заложен. 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, расположено в квартале, ограниченном 7-й Красноармейской ул., Советским пер., 6-й Красноармейской ул., ул. Егорова  |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: фитнес-клуб «Олимпия», стоматологическая клиника «ISmile», гостиницы «Паллада», «Гостевой фонд ПГУПС», «Ринальди Виктори», антикварный магазин «Антиквариат», магазин «Продукты» и пр. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная)   | Парковка неорганизованная 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 6-й Красноармейской ул.  |
| удаленность от ближайшей станции метро, км.  | 0,73 км до ст. м. «Технологический институт»  |
| ближайшие остановки общественного транспорта   | Расстояние до остановки общественного транспорта «5-я Красноармейская улица» составляет 0,32 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 50, 225, троллейбусов №№ 15, 17.  |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ  | Возможность подъезда легковых и грузовых 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-001/2023-149636850 от 29.06.2026, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-9200/23-0-1 от 24.04.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 6-я Красноармейская улица, дом 14, 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 письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-1015 от 25.05.2023 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 6-я Красноармейская ул., д. 14, литера А, пом. 3-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1848-РЗ от 14.07.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 6-я Красноармейская ул., д. 14, литера А, пом. 3-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие 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:

|   |  |
|---|--|
|  |  |
| Фото 1  | Фото 2   |
| Подъездные пути и ближайшее окружение   | Подъездные пути и ближайшее окружение  |
|  |  |
| Фото 3  | Фото 4   |

|   |  |
|---|--|
| <p>Фасад здания</p>   | <p>Адресный указатель</p>  |
|    |    |
| <p>Фото 5</p>   | <p>Фото 6</p>  |
| <p>Въезд во двор</p>  | <p>Фасад здания со двора</p>   |
|   |   |
| <p>Фото 7</p>   | <p>Фото 8</p>  |
| <p>Общий вход со двора</p>  | <p>Вход в подвал</p>   |
|  |  |
| <p>Фото 9</p>   | <p>Фото 10</p>   |
| <p>Вход в помещение 3-Н</p>   | <p>Вид помещения 3-Н</p>   |





Фото 11

Вид помещения 3-Н



Фото 12

Вид помещения 3-Н



Фото 13

Вид помещения 3-Н

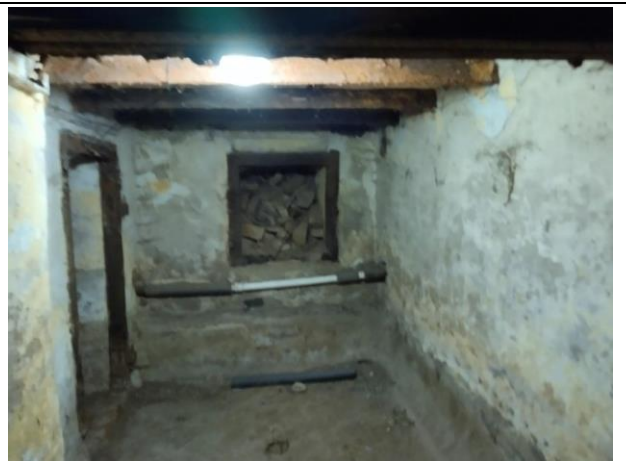


Фото 14

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



2.3.5. Акт осмотра помещения:

**Акт контрольного осмотра помещений  
от «23 октября 2023 г.**

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. 6-я Красноармейская, д. 14, литера. А, пом. 3-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. |
| 3-Н    | Подвал          | 44,9                 | Не используется       | Удовлетворительное     | Общий со двора | +                                 | -   | -    | +    |

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: Демонтировано дверное полотно на входе в помещение 3-Н, а так же между ч.п 1 и ч.п. 2, между ч.п 3 и ч.п 5, между ч.п 3 и ч.п 4. Оконный проем в ч.п 2 заложен.

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:<br>(812) 334-48-02 (03),<br>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 (волосяные 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 санитарного 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 санитарного 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 - подвал;
5. Вход в помещение – общий со двора;
6. Оконный проем заложен;
7. Состояние помещения – удовлетворительное;
8. Высота потолков 2,19 м;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, канализацией.

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)  | 1 490 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС  | 33 185    |
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)   | 1 241 667 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 27 654    |

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.

