

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 12-я Красноармейская ул., дом 6, литера Г, помещение 4-Н, общая площадь 38,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001719:3434, цокольный этаж

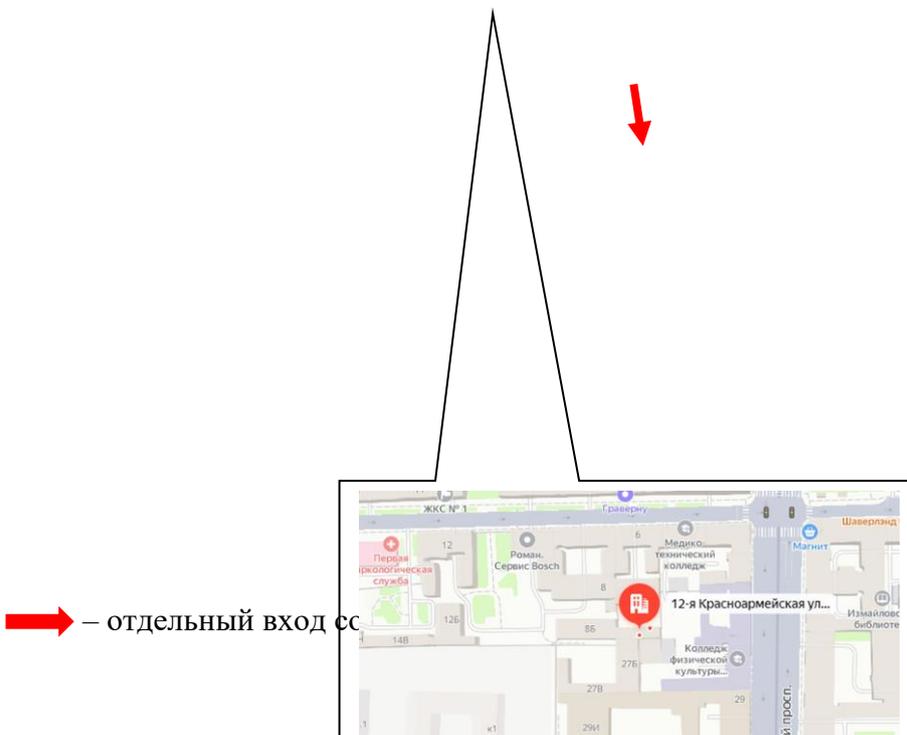
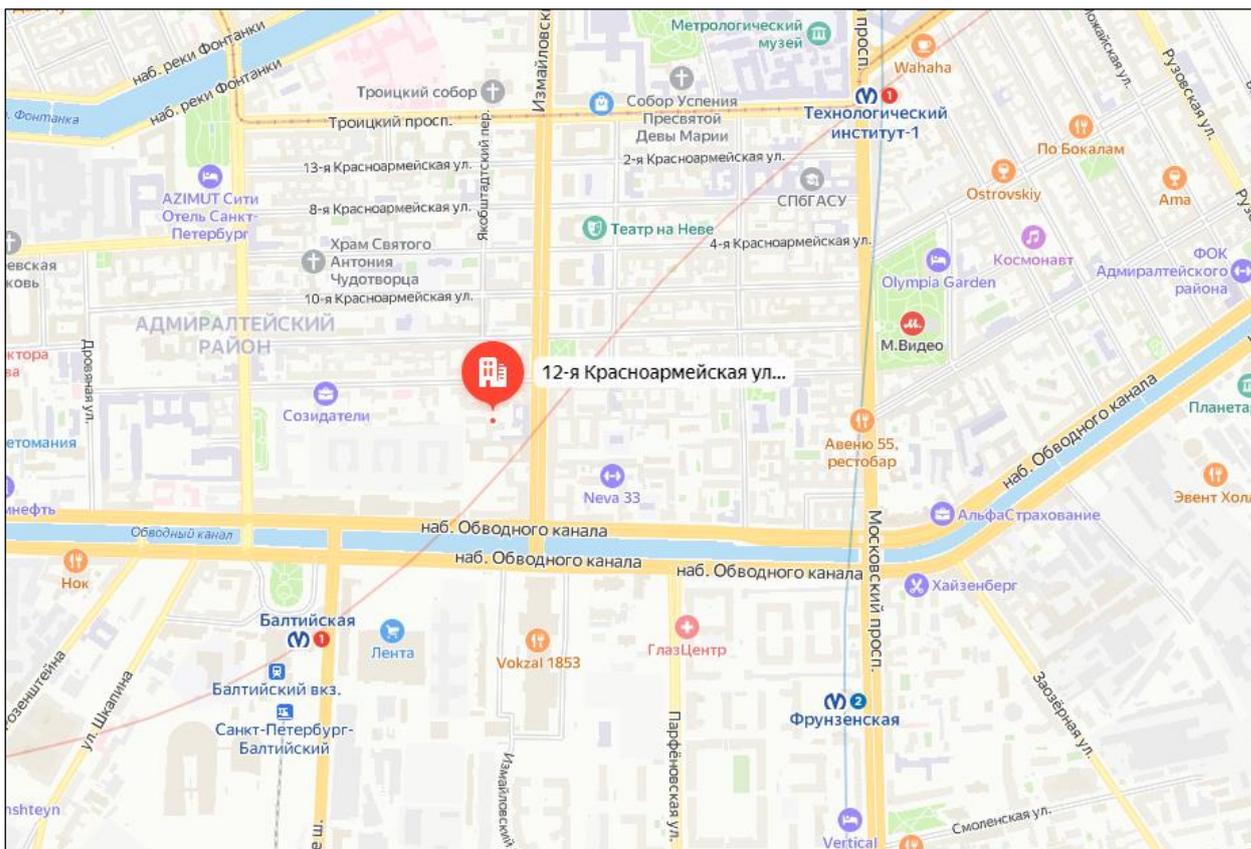
1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.12.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 12-я Красноармейская ул., дом 6, литера Г, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:



→ – отдельный вход с



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001719:3009
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	840,7
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки ¹	1907
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
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:

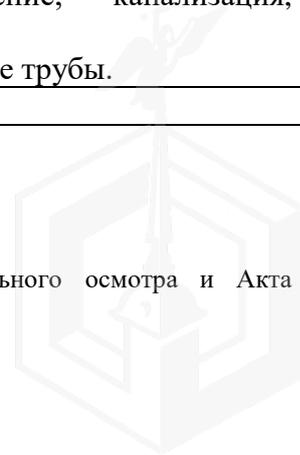
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, 12-я Красноармейская ул., дом 6, литера Г, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001719:3434
Общая площадь, кв. м	38,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2, во двор (защиты)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	3,2/-0,31
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴ . В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется

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

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

³ По данным Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-263665028 от 22.11.2023

⁴Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ от 20.11.2023



Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: В ч.п 1 установлены перегородки с дверьми, образовано 2 новых ч.п; Смещены двери между ч.п 1 и ч.п 2; Между ч.п 1 ч.п 3. В ч.п 1 и ч.п 3 защиты оконные проемы; Внешние границы помещения не изменены. В ч.п 1 установлено сантехническое оборудование (душ).
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 наб. Обводного канала, Измайловским пр., Лермонтовским пр. и 12-й Красноармейской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детский сад № 109, ГБОУ Лицей № 281 Адмиралтейского района, Прогимназия № 624 Радуга, Администрация Адмиралтейского района, ЖКС № 1 Адмиралтейского района, Средняя общеобразовательная школа № 280 имени М.Ю. Лермонтова, Колледж кулинарного мастерства, СПбГУ, Колледж физической культуры и спорта, экономики и технологии, первая наркологическая служба, Санкт-Петербургская академия милиции имени Н.А. Щёлокова, Храм Святого Антония Чудотворца, множественные магазины, салоны красоты, кафе и hostels 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 12-ой Красноармейской ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,00 км до ст. м. «Балтийская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Сад Валентина Пикуля» около 0,3 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 70 и 71.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей ограничена шлагбаумом

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-263665028 от 22.11.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-27985/23-0-1 от 22.11.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 12-я Красноармейская улица, дом 6, литера Г, 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 № ИП-130-165 от 27.01.2021 рассматриваемое помещение не является объектами гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3217-РЗ от 05.12.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 12-я Красноармейская ул., д. 6, литера Г, пом. 4-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
Фасад здания	Адресный указатель
	
Фото 5	Фото 6
Двор	Окна помещения 4-Н





Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Вид помещения 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



Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н



Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н





Фото 19

Вид помещения 4-Н



Фото 20

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «15 декабря 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. 12-я Красноармейская, д. 6, литера. Г, пом. 4-Н

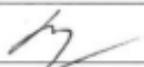
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
4-Н	Цоколь	38,1	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п 1 установлены перегородки с дверьми, образовано 2 новых ч.п. Смещены двери между ч.п 1 и ч.п 2, а так же между ч.п 1 и ч.п 3. В ч.п 1 и ч.п 3 зашиты оконные проемы.

Внешние границы помещения не изменены.

В ч.п 1 установлено сантехническое оборудование (душ).

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 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.

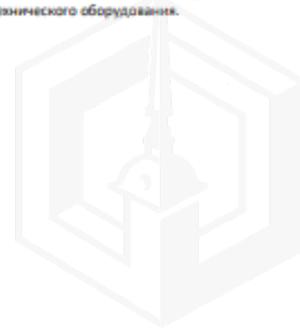
«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосяные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«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 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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Наличие оконных проемов;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение в цоколе;
7. Расположение на расстоянии 1,00 км от ст. м. «Балтийская»;
8. Кабинетная планировка;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 470 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	91 076
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 891 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	75 897

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.

