

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 5-я Красноармейская, д. 19, литера. А, пом. 2-Н, общая площадь 8,1 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001669:313, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.04.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул. 5-я Красноармейская, д. 19, литера. А, пом. 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

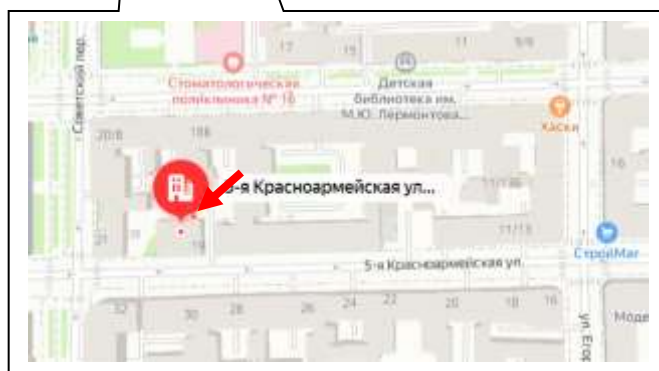
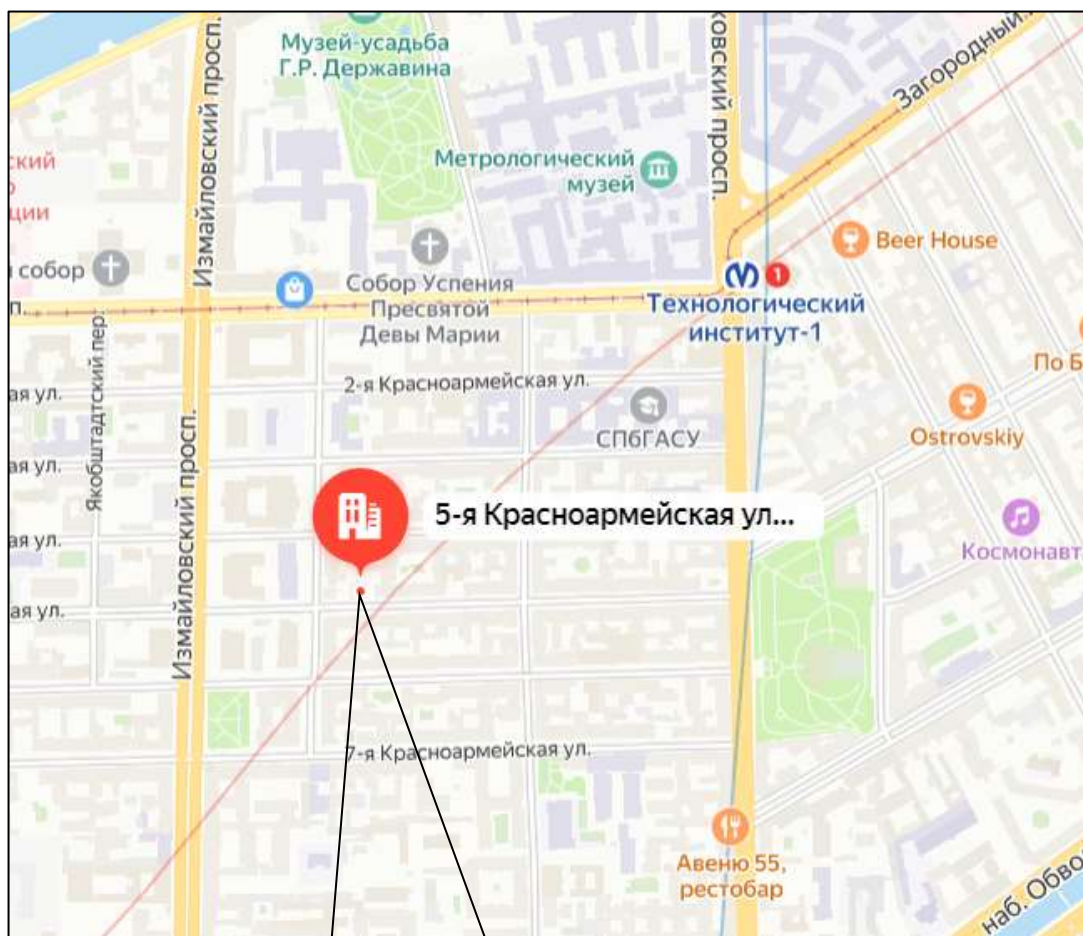


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001669:12
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	939,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1855
Год последнего капитального ремонта ²	2019
Этажность (в том числе подземная) ¹	3
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:

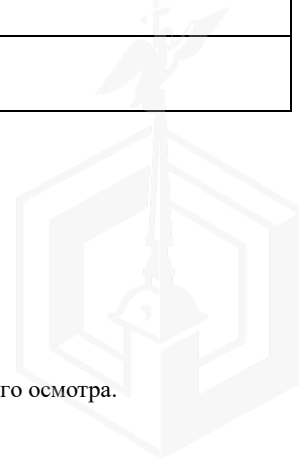
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. 5-я Красноармейская, д. 19, литера. А, пом. 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001669:313
Общая площадь, кв. м	8,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2, во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	3
Инженерные коммуникации ⁴	Элементы водоснабжения, канализации. В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используются
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

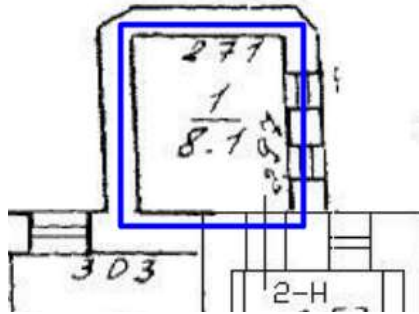
¹ По данным Росреестра <https://rosreestr.ru/>

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

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие элементов водоснабжения и канализации установлено согласно данным визуального осмотра.



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.
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 4-ой Красноармейской ул., Советский пер., 5-ой Красноармейской ул., ул. Егорова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: гостиницы «Муми-Троль», «Троицкий», пункт выдачи «СДЕК», магазин «Фермерские продукты», школа № 266, Администрация Адмиралтейского района, УМВД России по Адмиралтейскому району города Санкт-Петербурга, Детская школа искусств имени М. Л. Ростроповича, детский сад № 151, 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 5-ой Красноармейской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,77 км до ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «Сад Валентина Пикуля» расстояние около 0,23 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 71.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-31333693 от 31.01.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-2106/24-0-2 от 05.02.2024, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Красноармейская улица, дом 19, литера А, помещение 2-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в

единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 605-РЗ от 18.03.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 5-я Красноармейская ул., д. 19, литера А, пом. 2-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано 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

Двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Вход в помещение 2-Н



Фото 9

Вид помещения 2-Н



Фото 10

Вид помещения 2-Н





Фото 11

Вид помещения 2-Н



Фото 12

Вид помещения 2-Н



Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «18 апреля 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. 5-я Красноармейская, д. 19, литера. А, пом. 2-Н

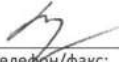
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
2-Н	1	8,1	Не используется	Неудовлетворительное	Общий со двора	-	-	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

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

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 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 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.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещений офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещения – общий со двора;
3. Состояние помещений – неудовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже;
5. Расположение в многоквартирном доме;
6. Высота потолков 3,0 м;
7. Наличие оконных проемов, ориентированных во двор;
8. Обеспеченность объекта водоснабжением, канализацией.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	740 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	91 358
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	616 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	76 132

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.

