

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д. 14, литера. А, пом. 1-Н, общая площадь 113,5 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001637:1237, подвал**

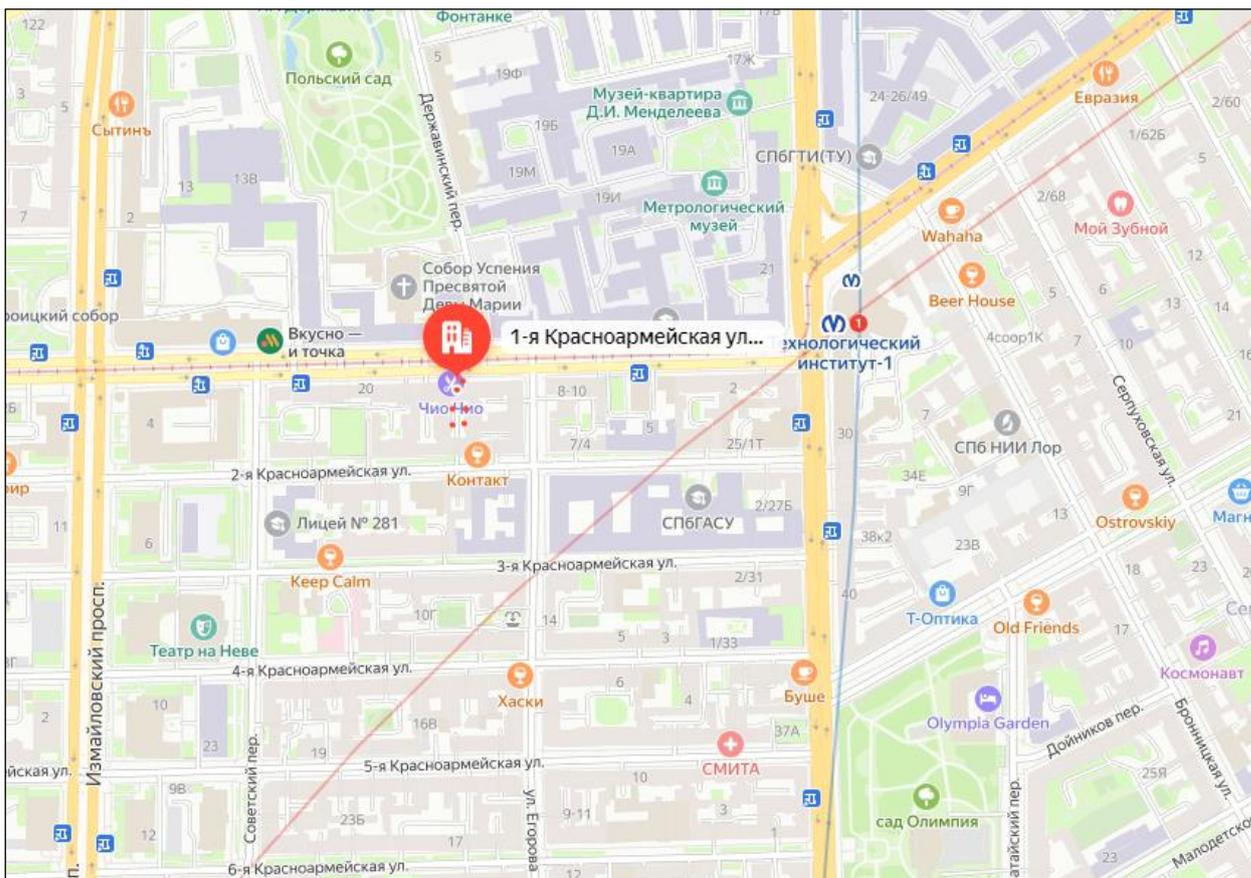
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.06.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

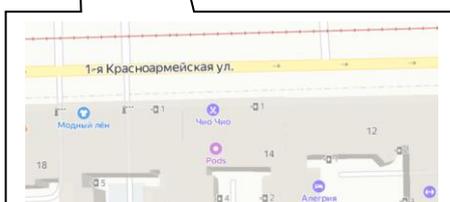
**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д. 14, литера. А, пом. 1-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

 – отдельный вход со двора



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



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001637:1008
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	3 473,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1917
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	6
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	Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д. 14, литера. А, пом. 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001637:1237
Общая площадь, кв. м	113,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Неудовлетворительное (затоплено)
Окна (количество, направленность)	4 во двор (защиты) и 5 на улицу (защиты)
Вход	Отдельный со двора <sup>3</sup>
Высота пол – потолок, м <sup>4</sup>	2,30/-1,4
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, канализация, элементы водоснабжения и теплоснабжения <sup>5</sup> . В помещении проходят транзитные трубы <sup>6</sup> .

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

<sup>2</sup> По данным <https://dom.mingkh.ru/>

<sup>3</sup> Перед входом в пом. 1-Н к зданию оборудована металлическая пристройка с отдельным входом. Оцениваемый объект реализуется без учета пристройки.

<sup>4</sup> По данным Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-268833329 от 29.11.2023



	БГТУ Военмех им Д. Ф. Устинова, ЗАГС, Троицкий собор, СПбГТИ (ТУ), СПбГАСУ, Институт безопасности дорожного движения, Лиций № 281 пекарни/кафе «Булочная Ф. Вольчека», «Pelmondo», «Мг. О», «Контакт», «Министерство добра», «ЛакиюПицца», Верона Лофт», отделение Сбербанка, магазины «Пятёрочка», «Дикси», «Семишагофф» 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 2-ой Красноармейской ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,36 км до ст. м. «Технологический институт»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Остановки общественного транспорта «Советский переулок/1-я Красноармейская улица» расположены на расстоянии около 0,14 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 71, 290, троллейбусов №№ 3, 8.
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-001/2023-268833329 от 29.11.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-24164/23-0-1 от 06.10.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-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 № ИП-130-2609 от 27.10.2023 помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская улица, дом 14, литера А, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3432-РЗ от 21.12.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская улица, дом 14, литера А, 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:

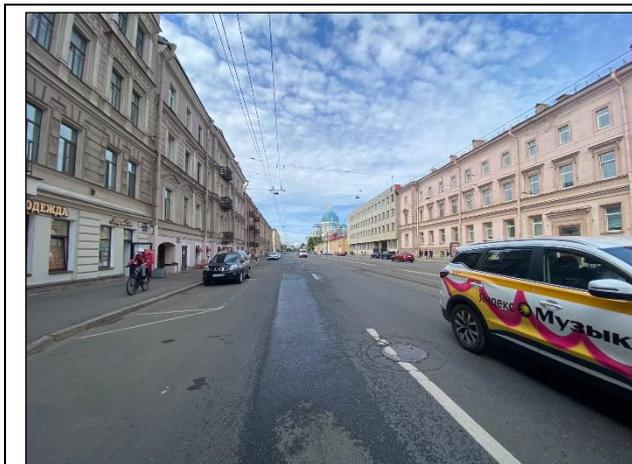


Фото 1



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор (со 2-ой Красноармейской ул.)



Фото 6

Двор

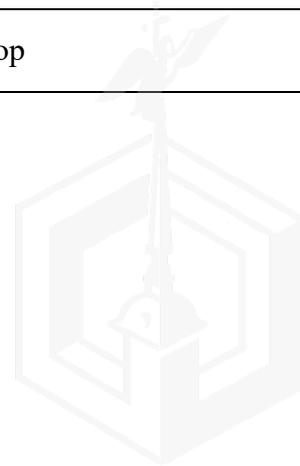




Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Отдельный вход со двора в пристройку



Фото 9

Отдельный вход



Фото 10

Вид помещения 1-Н



Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н





Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н (затопленное)



Фото 15

Вид помещения 1-Н (затопленное)



Фото 16

Вид помещения 1-Н (затопленное)



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «14» июня 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д. 14, литера. А, пом. 1-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.
1-Н	Подвал	113,5	Не используется	Не удовлетворительное (затоплено)	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч. п. № 2 установлена перегородка, разделяющая помещение на 2 отдельных ч. п. Оконный проем в ч. п. № 2 зашит. Оконные проемы в ч. п. № 3 зашиты/заложены. Оконные проемы в ч. п. № 4 зашиты. Один из дверных проемов между ч. п. № 3 и ч. п. № 4 зашит. Помещение 1-Н частично затоплено (ч. п. № 3 и ч. п. № 4).

Внешние границы помещения не изменены.

Перед входом в пом. 1-Н к зданию оборудован некапитальный тамбур с дверью.

В помещении проходят транзитные трубы (теплые на ощупь).

Внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор), а также точек подключения к системе теплоснабжения, при осмотре не обнаружено. Однако, помещение находится в отапливаемом здании, в помещении проходит множество транзитных труб (теплые на ощупь). В связи с этим, несмотря на отсутствие приборов теплоснабжения, рассматриваемое помещение является теплым.

	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

<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, оснащён 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 (волоосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и пола).

«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 проёмов; 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 оплывания и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проёмов; значительные повреждения покрытий пола).

«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 проёмов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклёвке стен, штукатурка, заливка и выравнивание пола, 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 счётчиков, 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 счётчиков, без установки сантехнического оборудования.



#### 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Наличие оконных проемов (защиты/заложены);
5. Состояние помещения – неудовлетворительное (затоплено);
6. Расположение в подвале;
7. Расположение на расстоянии 0,36 км до ст. м. «Технологический институт»;
8. Зальная планировка;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, канализацией и элементами водоснабжения и теплоснабжения.

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	5 230 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	46 079
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 358 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	38 399

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.

