



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001642:13
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	3 171,8
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1902
Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>	2019
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. 13-я Красноармейская, д. 14, литера. А, пом. 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001642:264
Общая площадь, кв. м	12,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	Менее 2,0 / 2,75 (часть помещения находится под лестничной клеткой)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение <sup>4</sup> . В помещении проходят транзитные трубы (теплые на ощупь).
Текущее использование	Не используется

<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 и визуального осмотра

<sup>4</sup>Наличие электроснабжения установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 24.07.2024. Наличие теплоснабжения установлено согласно визуальному осмотру.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: Отдельный вход со двора в помещение заложен, в стене между ч. п. 1 пом. 1-Н и арочным пространством оборудован дверной проем с дверью, образован отдельный вход из-под арки. 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 13-й Красноармейской ул., Лермонтовским пр., 8-й Красноармейской ул., Якобштадским пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детские сады №№ 113, 115, гимназия №№ 272, прогимназия № 624, Лицей № 827, СПбУТУиЭ, отделение почты № 190103, Ленинский районный суд, Апарта-отель Красноармейская, Почетное консульство Республики Мальта, гостиница «Apartments M8», автосервис «Mtl Garage», центр нейропсихологии и развития речи «Панда», бизнес-центр, медцентр «ПодомедПроф», магазины «Семишагофф», «Продукты», «Красное&Белое», Троицкий собор, Психиатрическая больница № 1 имени П. П. Кащенко, стационар № 2.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице 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 13-й Красноармейской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,03 км до ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Троицкий проспект» составляет 0,33 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 290, троллейбусов №№ 3, 8, трамвая № 16.

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-001/2024-235322187 от 20.09.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-16848/24-0-1 от 12.07.2024, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 13-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 распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2125-РЗ от 30.09.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 13-я Красноармейская ул., д. 14, литера А, пом. 1-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

Отдельный вход из-под арки  
(перепланировка)



Фото 7

Заложенный отдельный вход со двора



Фото 8

Вид помещения 1-Н



Фото 9

Вид помещения 1-Н



Фото 10

Вид помещения 1-Н





Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вход в помещение 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «09» октября 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. 13-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	1	12,1	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: Отдельный вход со двора в помещение заложен, в стене между ч.п 1 пом. 1-Н и арочным пространством оборудован дверной проем с дверью, образован отдельный вход из под арки.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы (теплые на ощупь).

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

<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 охранным оборудованием, системами вентиляции и/или кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«**Отлично**» - 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 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 заполненными дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия; 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 шпале и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытия; отпадание 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 заполнений 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 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 – отдельный со двора;
6. Отсутствие оконные проемов;
7. Состояние помещения – удовлетворительное;
8. Кабинетная планировка;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением.

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	840 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	69 421
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	700 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	57 851

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.

