

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 11-я Красноармейская, д. 16,
литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 80,4 кв. м., кадастровый номер
78:32:0001676:3477, цокольный этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.08.2025.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 11-я Красноармейская, д. 16, литера. А, пом. 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

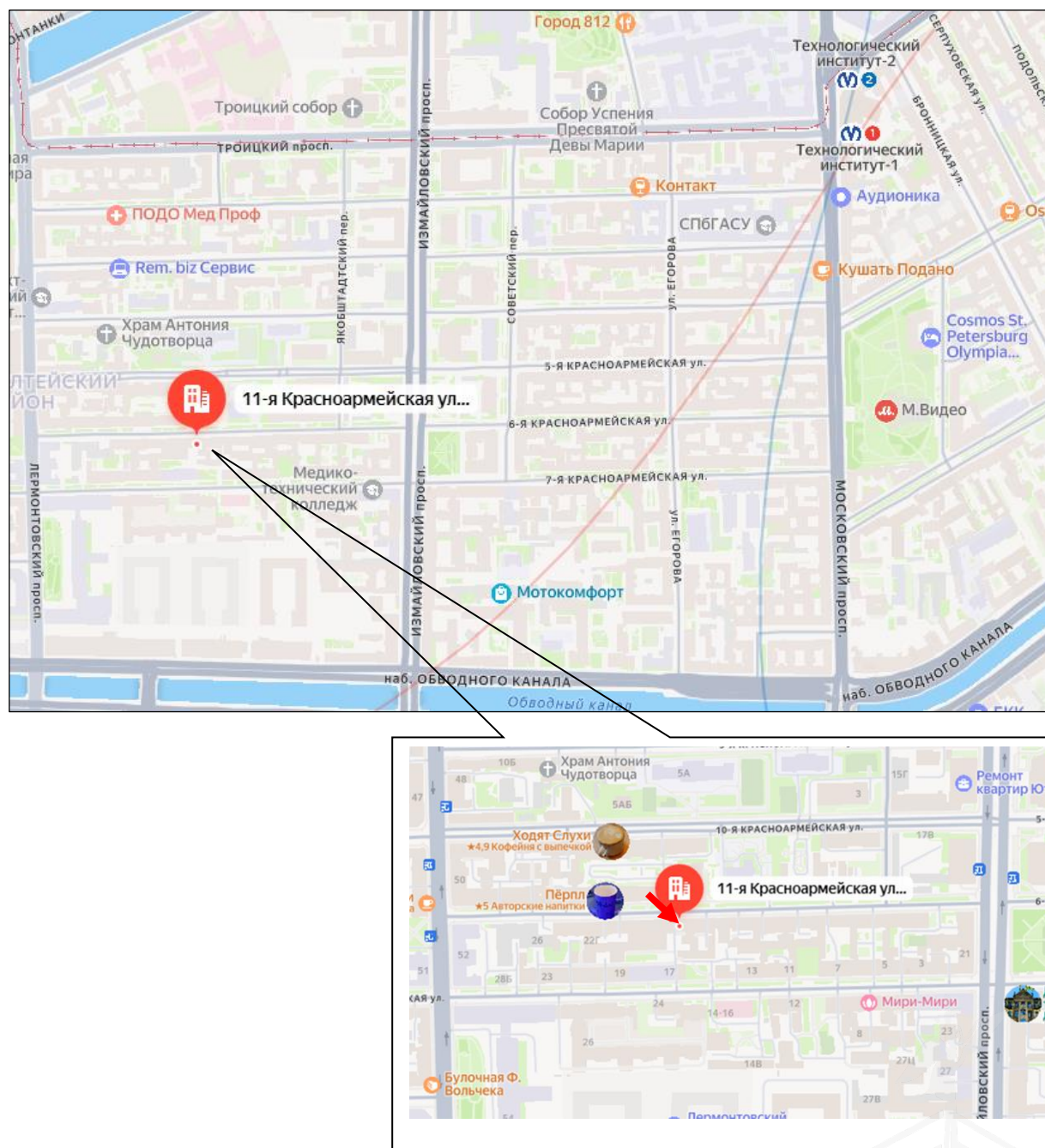
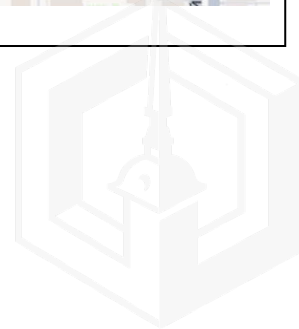


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001676:3010
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1311,6
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки ¹	1917
Год последнего ремонта ²	Нет данных
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет данных
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. 11-я Красноармейская, д. 16, литера. А, пом. 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001676:3477
Общая площадь, кв. м	80,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	6 окон (4 окна направленность на улицу, 2 окна направленностью во двор)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок (по данным выписки из ЕГРН), м	2,78 / (заглубление 0,29 м)
Инженерные коммуникации ³	Теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и канализация
Кадастровая стоимость, руб.	7 678 242,8
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	95 500,54
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена

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

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

³ Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 20.05.2025

относящегося к объекту	
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, ограничено Лермонтовским просп., 11-ой Красноармейской ул., 7-ой Красноармейской и Измайловским просп.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены Монастырский Храм Святого Антония Чудотворца, гимназия № 624, лицей № 280, Колледж кулинарного мастерства, СПбГУ, Санкт-Петербургский медико-технический колледж, Санкт-Петербургский университет технологий управления и экономики, приемная ректора, Первая наркологическая служба, продуктовые магазины отделения банков, помещения общественного питания, аптеки и пр.
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 отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны 11-ой Красноармейской.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,87 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,35 км до остановки общественного транспорта «10-я Красноармейская улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 3 и 8.
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-001/2025-148477771 от 31.07.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-12352/25-0-1 от 15.05.2025, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская улица, дом 16, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2003 от 14.08.2024 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская улица, дом 16, литера А, пом. 3-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

В распоряжении Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2131-РЗ от 11.08.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская улица, дом 16, литера А, пом. 3-Н указано следующее обременение:

- 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.
- 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:

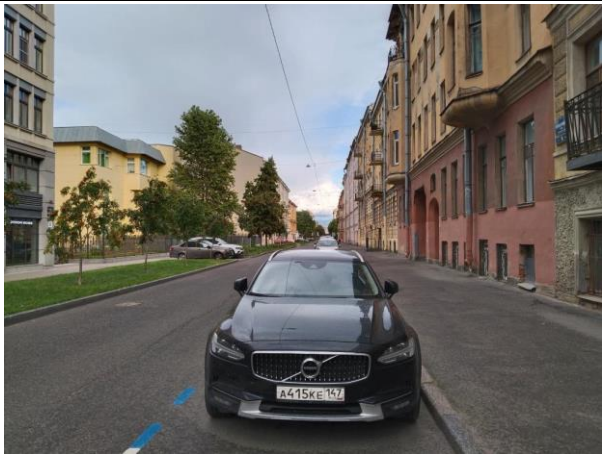
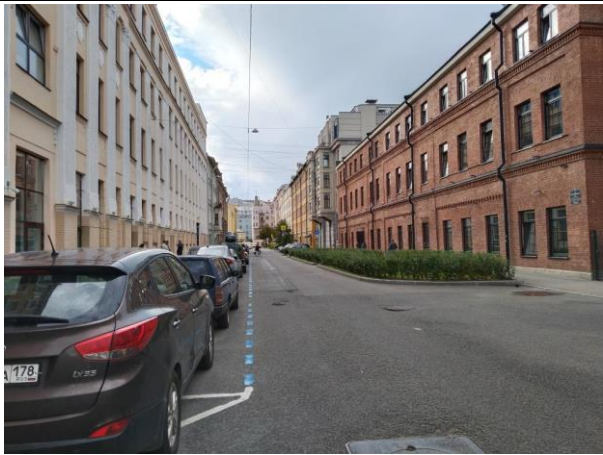
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Фасад здания



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Адресный указатель



Фото 7

Окна объекта оценки



Фото 8

Окна объекта оценки



	
Фото 9	Фото 10
Отдельный вход со двора в объект оценки	Вид помещения 3-Н
	
Фото 11	Фото 12
Вид помещения 3-Н	Вид помещения 3-Н
	
Фото 13	Фото 14
Вид помещения 3-Н	Вид помещения 3-Н



	
Фото 15	Фото 16
Вид помещения 3-Н	Вид помещения 3-Н
	
Фото 17	Фото 18
Вид помещения 3-Н	Вид помещения 3-Н
	
Фото 19	Фото 20
Вид помещения 3-Н	Вид помещения 3-Н



	
Фото 21	Фото 22
Вид помещения 3-Н	Вид помещения 3-Н
	
Фото 23	Фото 24
Вид помещения 3-Н	Вид помещения 3-Н
	
Фото 25	Фото 26
Вид помещения 3-Н	Вид помещения 3-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений
от «20» августа 2025 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. 11-я Красноармейская, д. 16, литера. А, пом. 3-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.
3-Н	Цоколь	80,4	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.
Внешние границы помещения не изменены.

	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 заполнения 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; отслаивание 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 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 – отличная;
2. Расположение на цокольном этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 0,87 км от ст. м. «Балтийская»;
6. Высота потолков 2,78 м/ (заглубление 0,29 м)
7. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением, водоснабжением и канализацией.

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)	9 440 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	117 413
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	7 866 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	97 844

