

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица 11-я Красноармейская, дом 22, литера Б, помещение 3-Н, общая площадь 19,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001676:3363, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.10.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица 11-я Красноармейская, дом 22, литера Б, помещение 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

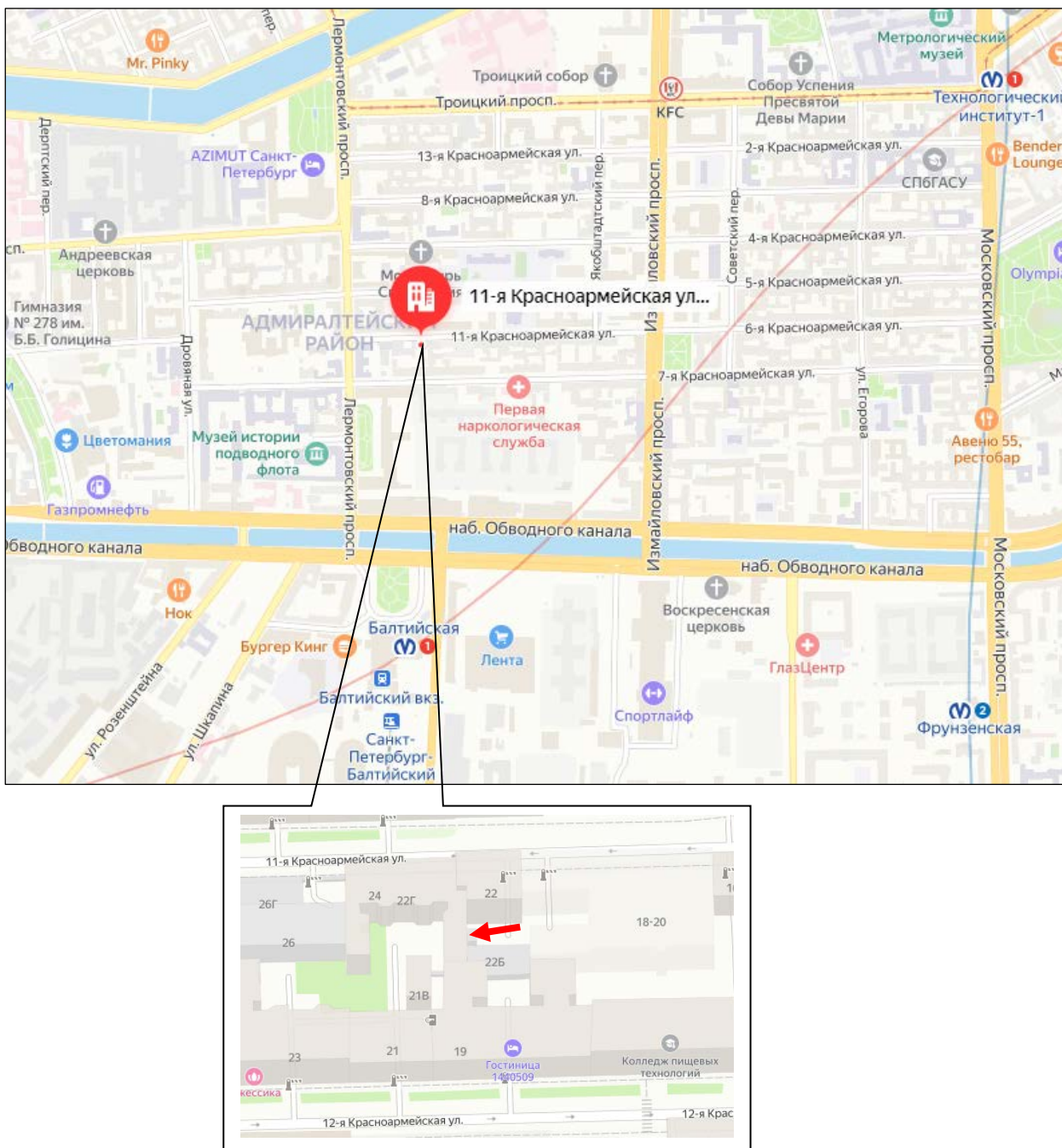


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001676:3002
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	365,7 (данные https://rosreestr.ru/)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1905
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	4 (данные https://rosreestr.ru/)
Наличие подвала/цоколя	Подвал
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, улица 11-я Красноармейская, дом 22, литера Б, помещение 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001676:3363
Общая площадь, кв. м	19,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1, направленность во двор (зашиито)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,82 (согласно Выписки из ЕГРН)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация ³
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

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

³ Согласно письму Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-27-2755/21-0-1 от 16.12.2021 на объекте имеется возможность подключения к сетям водоснабжения, водоотведения и отопления.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: - Перегородка с дверным проемом между ч.п. 1 и ч.п. 4 демонтирована. - Оконный проем зашит. Внешние границы объекта не изменены
План объекта оценки	The diagram shows a hand-drawn floor plan of an apartment unit. A blue rectangular outline highlights the main living area. Various dimensions are written in black ink: - Top right corner: $\frac{4}{3.9}$ - Inside the top right corner: $\frac{1}{13.3}$ - Left side of the highlighted area: 5.40 - Bottom left of the highlighted area: 2.72 - Bottom center: $3.42 - \frac{2}{1.2}$ - Bottom right corner: $\frac{3}{0.9}$ - Other numbers: 2.65, 4.88, 2.6, 3. Red crosses mark specific points on the horizontal line near the top right corner.

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 11-й Красноармейской ул., Измайловским пр., 12-й Красноармейской ул., Лермонтовским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины «Дикси», «Удачный», «Ароматный мир», «Магнит», СПбГУ КФКиСЭТ, Медико-технический колледж, Колледж пищевых технологий, Измайловская библиотека, сад Валентина Пикуля, детский сад № 109, школа № 280 им. М.Ю. Лермонтова 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-й Красноармейской ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,8 км до ст. м. «Балтийская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «10-я Красноармейская улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусы №№ 10, 43, 100, троллейбусы №№ 3, 8
Условия для погрузочно-	Возможность подъезда легковых и грузовых

разгрузочных работ	автомобилей ограничена, доступ к отдельному входу со двора в объект оценки осуществляется 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-002/2021-146671748 от 09.11.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-7386/21-0-1 от 09.09.2021, объект по адресу: 198103, г. Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская улица, дом 22, литера Б 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)).

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 с улицы	Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор через ворота с кодовым замком



Фото 6

Двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Отдельный вход со двора в помещение 3-Н.
Окно помещения 3-Н (зашиито)



Фото 9

Вид помещения 3-Н

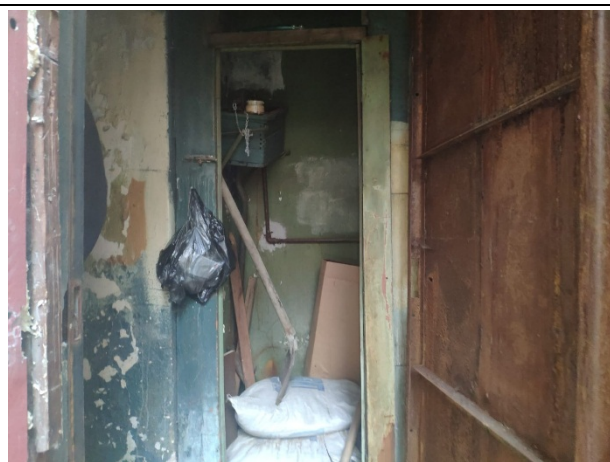


Фото 10

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

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «05» октября 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица 11-я Красноармейская, дом 22, литера Б, помещение 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	1	19,3	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Перегородка с дверным проемом между ч.п. 1 и ч.п. 4 демонтирована. Оконный проем зашит. Внешние границы объекта не изменены.

	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

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 конструкции, 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; опадание 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 – нормальная;
2. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 0,8 км от ст. м. «Балтийская»;
6. 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)	1 810 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	93 782
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 508 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	78 152
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 629 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 991 000

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» с 21 сентября 2022 года в Российской Федерации объявлена частичная мобилизации и начал проводится призыв граждан Российской Федерации на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации. Частичная мобилизация, вкупе с политическими санкциями и валютными ограничениями, создают существенную неопределенность и нестабильность в экономике и повышение уровня рисков инвестирования. Полностью учесть влияние указанных факторов на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.