

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:

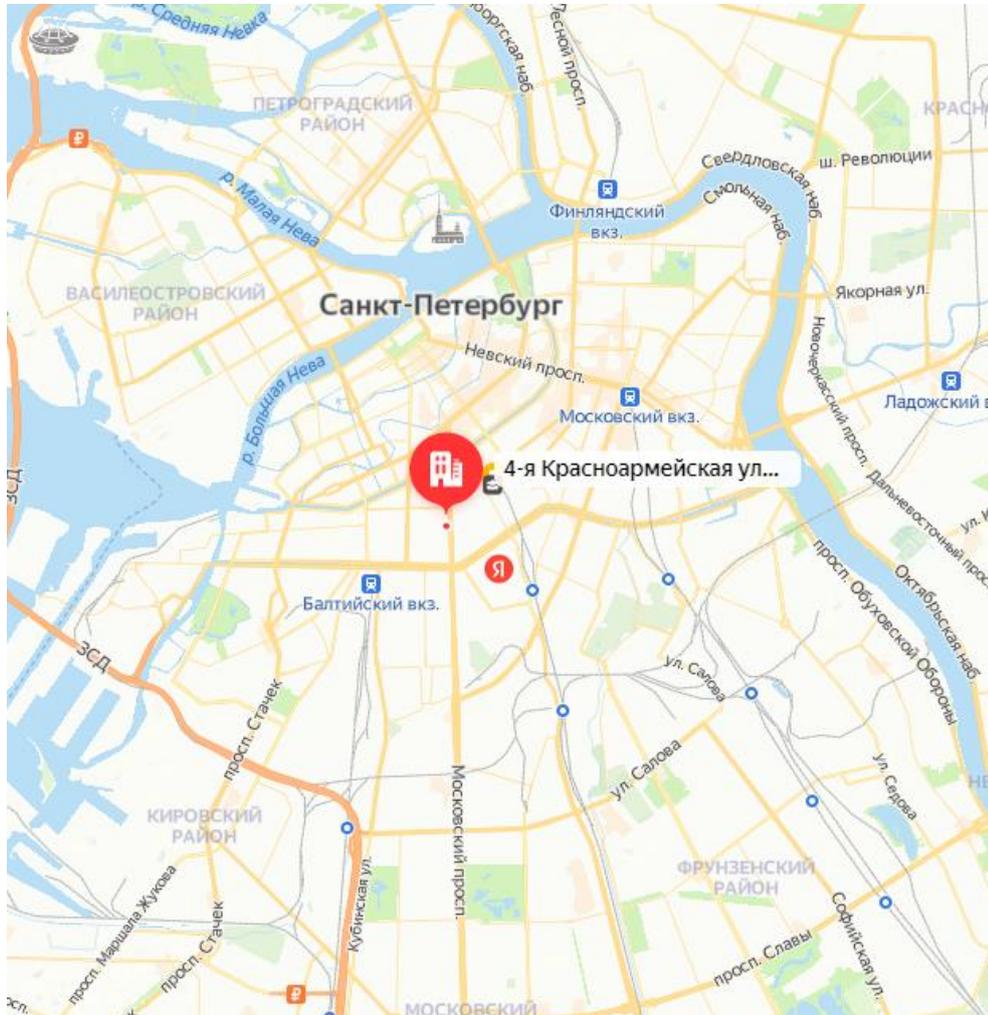
г. Санкт-Петербург, 4-я Красноармейская улица, дом 2/35, литера А, помещение
6-Н

1. Данные об отчете

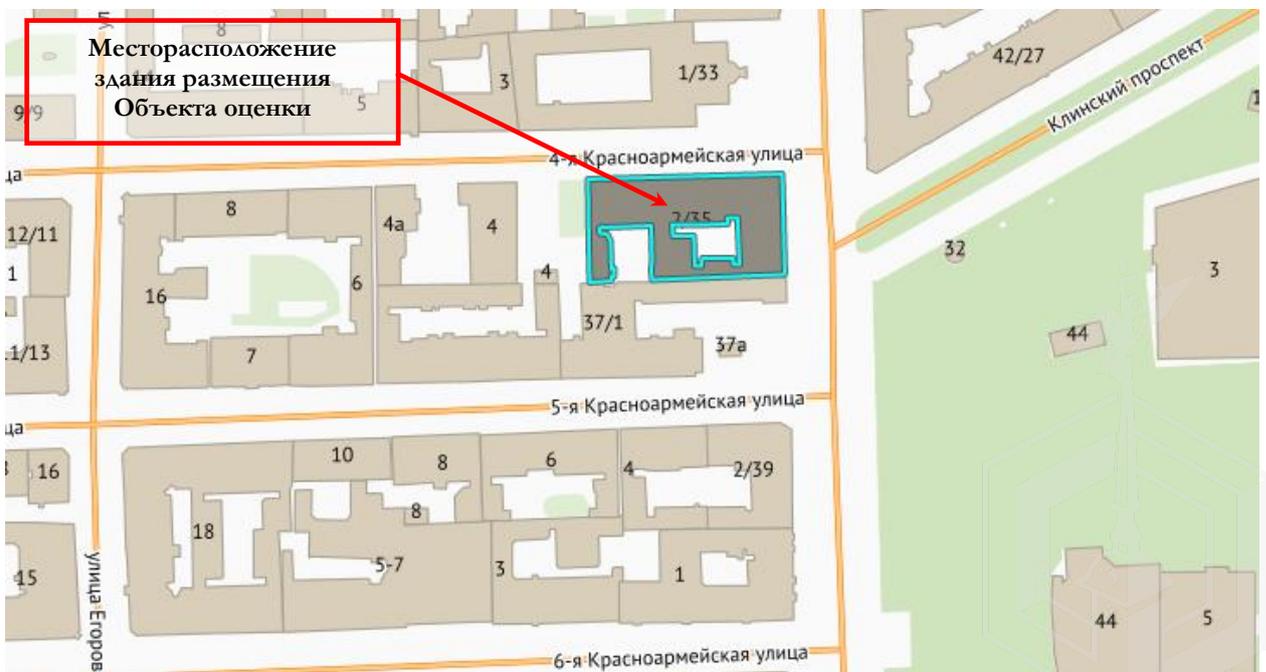
- 1.1. Дата проведения оценки: 18 апреля 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты

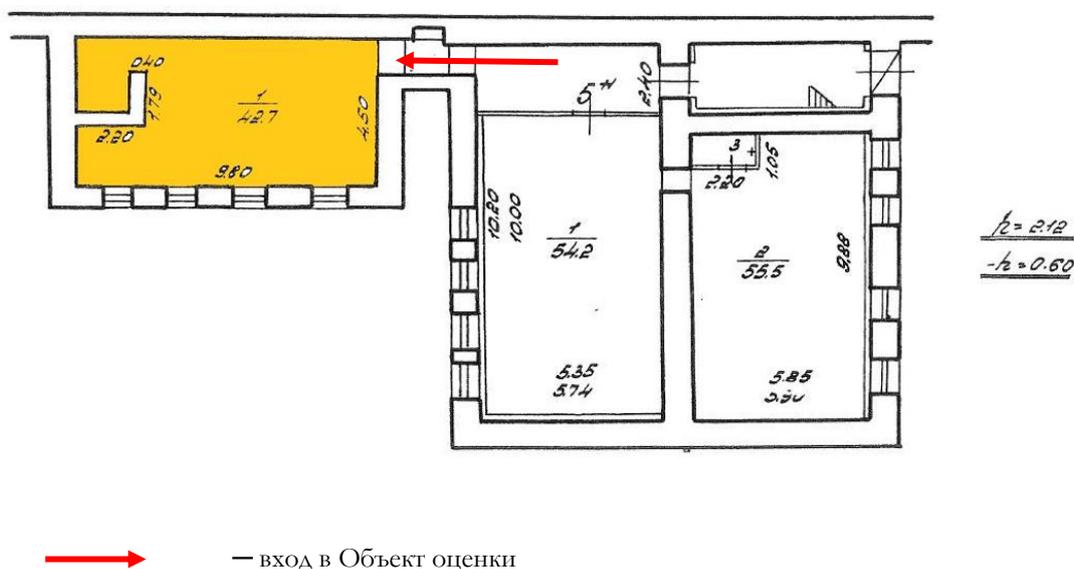


2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

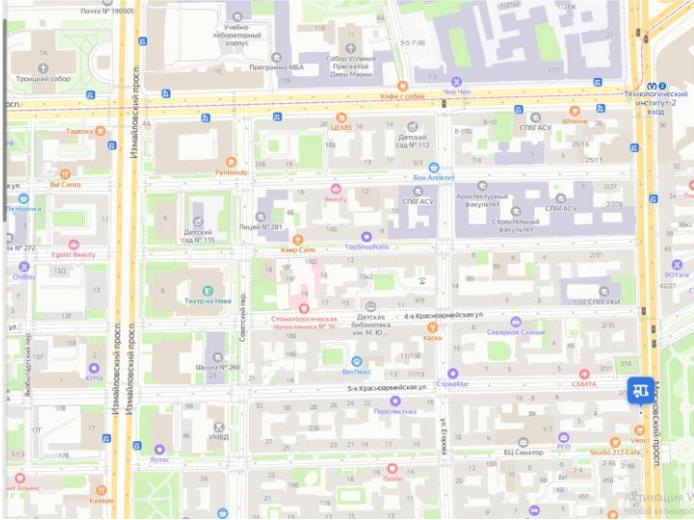
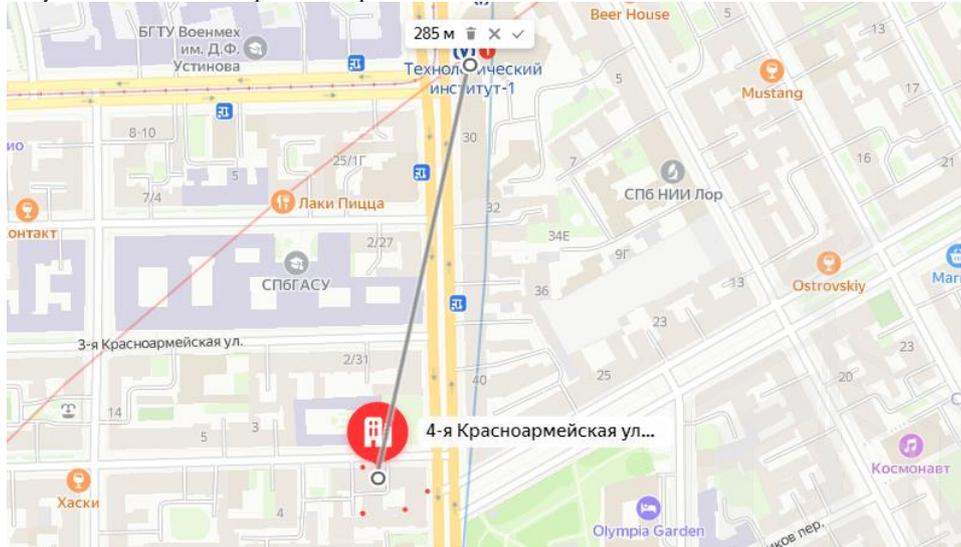
Кадастровый номер	78:32:0001670:1005
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1881
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	5 618,9
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

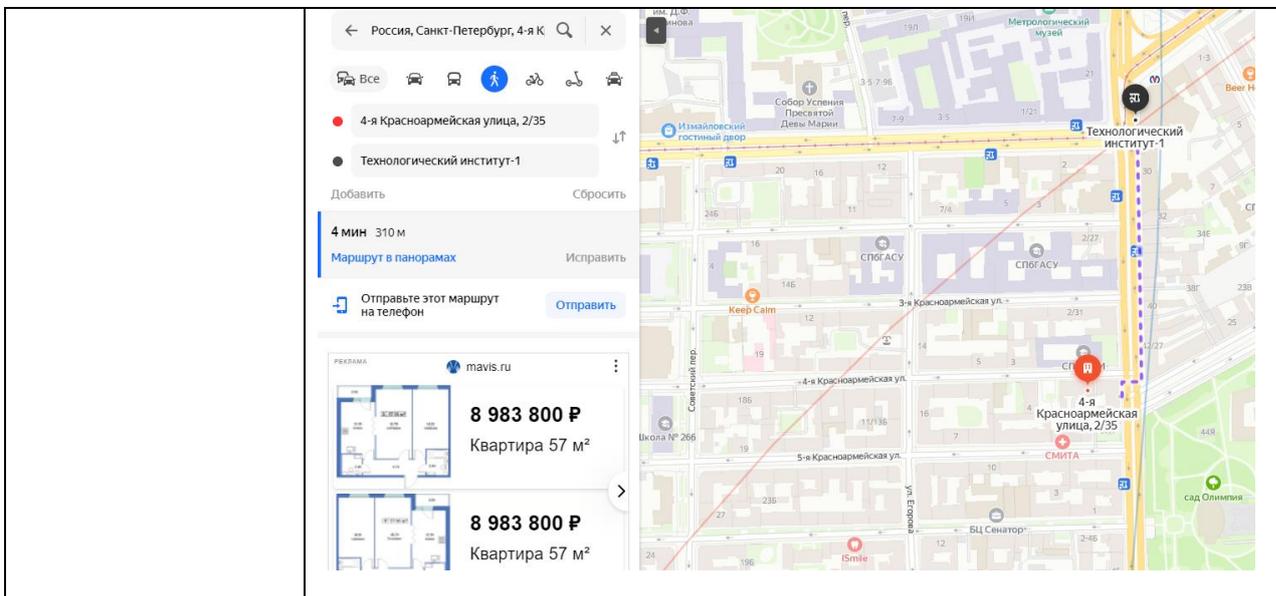
2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001670:1290
Общая площадь, кв. м	42,7
Занимаемый объектом этаж	цоколь (заглубление 0,6 м)
Высота помещения, м.	2,12
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	есть, защиты металлическим листом
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования от 01.11.2021 г. в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой (фото 44)

План помещения

2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении 4-й Красноармейской улицы и Московского проспекта. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: бутики, продовольственные магазины, предприятия общепита (магазин «Фермерское мясо», кафе «Буше», бар «El Gano» и т.п.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-6-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности сад Олимпия и Метеорологический музей. В районе много высших учебных заведений. В непосредственной близости расположена одна из кафедр Санкт-Петербургского государственного института культуры. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Московский проспект в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков, 4-я Красноармейская улица – средней. Ближайшая остановка общественного транспорта «5-я Красноармейская улица» расположена на расстоянии около 100 метров (1 минута пешком). Там курсируют:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена на удалении 285 метров по прямой</p>  <p>Пешеходный маршрут займет примерно 4 минуты</p>



Ограничения и обременения

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.03.2022г. № КУВИ-001/2022-35179114, ограничения прав и обременений Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 15.06.2021 № 07-4686/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я Красноармейская улица, дом 2/35, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект оценки 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)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) «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».

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах -построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Фотографии Объекта оценки

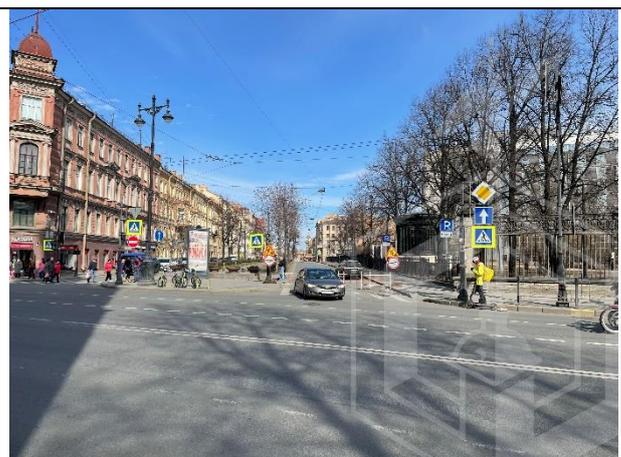
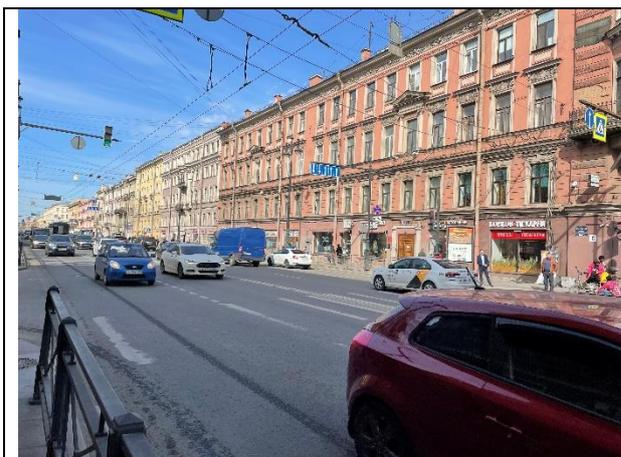


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Московский проспект)

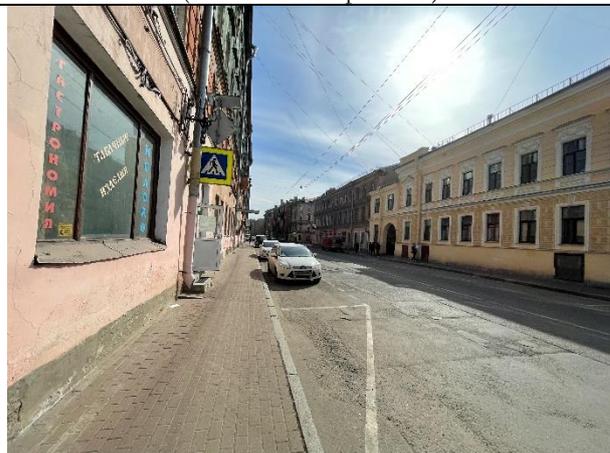


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Клинский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Егорова)

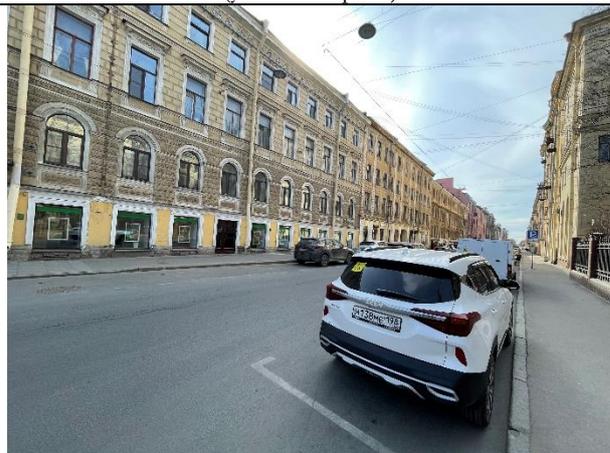


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (3-я
Красноармейская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я
Красноармейская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я
Красноармейская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я
Красноармейская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

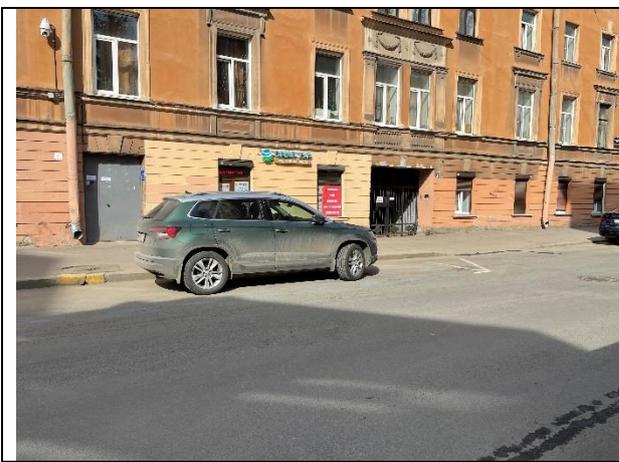


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

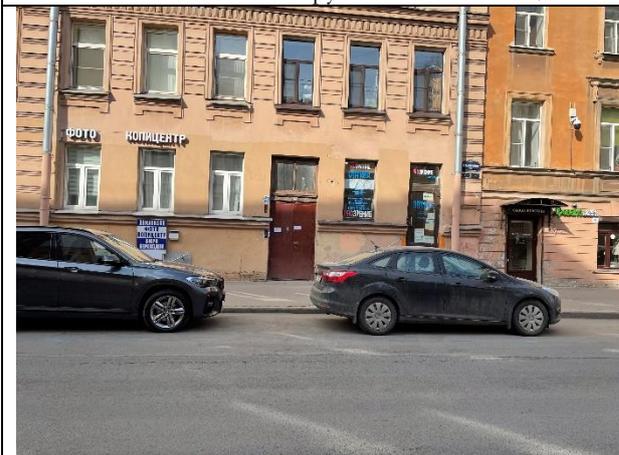


Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 19. Адрес Объекта оценки



Фото 20. Вид здания Объекта оценки



Фото 21. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 22. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Входная группа Объекта оценки



Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Лестничный проём Объекта оценки





Фото 27. Входная группа Объекта оценки



Фото 28. Входная группа Объекта оценки



Фото 29. Входная группа Объекта оценки

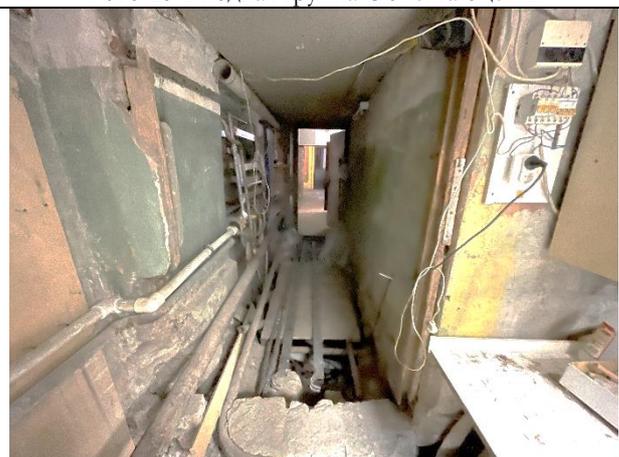


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки

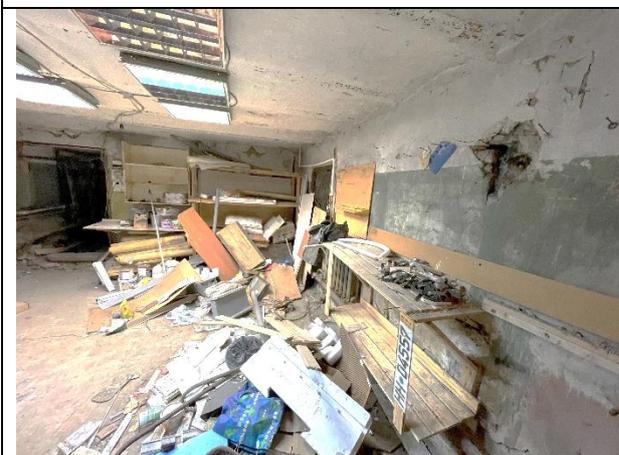


Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Оконная группа Объекта оценки



2.5. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 18 апреля 2023 года

1. Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, 4-я Красноармейская улица, д.2/35, литера А, помещение 6-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:00011670:1290	42,7	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Общий вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Визуально перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова</i>



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 6-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на 4-й Красноармейской улице в доме №2/35, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь. Площадь помещения составляет 42,7 кв. м. Вход в помещение - общий со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации на объекте имеются.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Московский проспект в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков, 4-я Красноармейская улица – средней.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности сад Олимпия и Метеорологический музей. В районе много высших учебных заведений. В непосредственной близости расположена одна из кафедр Санкт-Петербургского государственного института культуры. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: бутики, продовольственные магазины, предприятия общепита (магазин «Фермерское мясо», кафе «Буше», бар «El Grano» и т.п.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

4. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	53 864
Диапазон стоимости, руб.	2 070 000 – 2 530 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	44 887

* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки в 2022 году и в 1 квартале 2023 года³ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

³ https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=701168
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=687457
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=667972
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=648824

